



BÂTISSEUR DURABLE, AU SERVICE DE TOUS LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

Rapport annuel 2024

3F Centre Val de Loire 

Groupe ActionLogement

NOS SUCCÈS



Paul Seignolle,
président
de 3F Centre Val de Loire

La sobriété foncière, fil rouge de nombreux projets

À l'écoute des territoires, attentifs à leurs singularités, nous avons su les accompagner en 2024 dans l'élaboration de leurs projets. Partout où nous sommes engagés, nous avons apporté des réponses sur mesure aux besoins des communes. Que ce soit autour des grands bassins d'emplois (Orléans, Chartres...), des ZAC implantées en zones rurales ou dans le cadre de la revitalisation des centres-bourgs, nous avons veillé à proposer un large panel de solutions de logements.

Dans leur grande majorité, elles viennent consolider le lien emploi-logement dans les territoires.

La diversification importante de nos produits s'est accompagnée d'une préoccupation environnementale renforcée. Ainsi, la recherche de sobriété foncière est devenue, aujourd'hui, le fil rouge de nombreux projets de transformation, préfigurant les objectifs de la loi ZAN. Les réussites présentées dans ces pages témoignent de notre engagement de bâtisseur durable.

Une grande variété de solutions d'habitat

L'année écoulée aura été celle de la performance avec un niveau d'investissement jamais atteint auparavant : 496 logements neufs mis en chantier et 589 logements en réhabilitation et rénovation thermique. Je salue l'engagement de nos équipes qui a rendu possible cette réussite. Le contexte national extrêmement contraint lui donne encore plus de poids. Notre performance se situe également dans la variété des solutions d'habitat proposées : logement social, bien évidemment, mais aussi logement locatif intermédiaire, accession à la propriété, résidence jeunes actifs... Sur l'ensemble du territoire, nos réalisations donnent du corps à notre volonté de diversification.

Conçue pour fluidifier les parcours résidentiels des habitants de la région Centre-Val de Loire, cette stratégie s'accompagne d'une évolution de notre organisation. La création d'une direction commerciale et parcours client permettra en effet de mieux porter cette offre multiple auprès des habitants. Et, surtout, de mieux écouter et d'anticiper leurs attentes. Cette mutation en appelle d'autres. Une grande partie de l'année 2024 a été consacrée à bâtir une nouvelle organisation en matière de maîtrise d'ouvrage. Bientôt opérationnelle, celle-ci a vocation à renforcer encore l'efficacité de notre action sur les territoires.



Souleye Diouf,
directeur général
de 3F Centre Val de Loire



12 645
logements, foyers
et commerces



29 643
personnes logées



198
logements mis en service



209
agréments obtenus



496
logements mis en chantier



6,8 M€
investis pour l'amélioration
du patrimoine



55
logements vendus



181
collaborateurs



75,1 M€
de chiffre d'affaires

S'ENGAGER PARTOUT, RÉUSSIR ENSEMBLE

28 EURE-ET-LOIR 1 316

| | |
|-------------------------|-----|
| Barjouvillè..... | 82 |
| Champhol..... | 50 |
| Chartres..... | 125 |
| Le Coudray..... | 116 |
| Courville-sur-Eure..... | 13 |
| Épernon..... | 95 |
| Lucé..... | 25 |
| Luisant..... | 287 |
| Mainvilliers..... | 505 |
| Mignières..... | 18 |

37 INDRE-ET-LOIRE 802

| | |
|------------------------------|-----|
| Artannes-sur-Indre..... | 11 |
| Ballan-Miré..... | 18 |
| Bourgueil..... | 22 |
| Chambray-lès-Tours..... | 34 |
| Chanceaux-sur-Choisille..... | 29 |
| Druye..... | 7 |
| Esvres..... | 20 |
| Joué-lès-Tours..... | 33 |
| Montbazou..... | 12 |
| Monts..... | 30 |
| La Riche..... | 179 |
| Saint-Antoine-du-Rocher..... | 10 |
| Saint-Pierre-des-Corps..... | 40 |
| Savonnières..... | 8 |
| Tours..... | 334 |
| Veigné..... | 15 |

41 LOIR-ET-CHER 6 036

| | |
|------------------------|-------|
| Bauzy..... | 2 |
| Beauce la Romaine..... | 97 |
| Blois..... | 2 906 |
| Candé-sur-Beuvron..... | 11 |

| | |
|--------------------------------|-----|
| Cellettes..... | 31 |
| Chailles..... | 30 |
| La Chapelle-Vendômoise..... | 10 |
| La Chaussée-Saint-Victor..... | 228 |
| Le Controis-en-Sologne..... | 48 |
| Couffy..... | 4 |
| Cour-Cheverny..... | 24 |
| Dhuizon..... | 27 |
| Épuisay..... | 10 |
| Fossé..... | 29 |
| Gy-en-Sologne..... | 3 |
| Herbault..... | 30 |
| Marcilly-en-Gault..... | 13 |
| Mer..... | 241 |
| Mont-près-Chambord..... | 35 |
| Monthou-sur-Cher..... | 5 |
| Les Montils..... | 52 |
| Montrichard Val de Cher..... | 92 |
| Montrieux-en-Sologne..... | 9 |
| Mur-de-Sologne..... | 46 |
| Neung-sur-Beuvron..... | 79 |
| Nouan-le-Fuzelier..... | 42 |
| Pezou..... | 6 |
| Pontlevoy..... | 29 |
| Pruniers-en-Sologne..... | 25 |
| Romorantin-Lanthenay..... | 634 |
| Saint-Aignan..... | 74 |
| Saint-Amand-Longpré..... | 4 |
| Saint-Gervais-la-Forêt..... | 69 |
| Saint-Julien-de-Chédon..... | 5 |
| Saint-Lubin-en-Vergonnois..... | 5 |
| Saint-Martin-des-Bois..... | 4 |
| Seigy..... | 9 |
| Selles-sur-Cher..... | 150 |
| Suèvres..... | 1 |
| Talcy..... | 10 |
| Valencisse..... | 8 |
| Vendôme..... | 549 |
| Veuzain-sur-Loire..... | 64 |
| Villebarou..... | 37 |
| Villiers-sur-Loir..... | 2 |
| Vineuil..... | 230 |
| Vouzon..... | 6 |
| Yvoy-le-Marron..... | 11 |

45 LOIRET 4 431

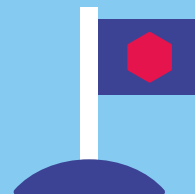
| | |
|-------------------------------|-------|
| Amilly..... | 2 |
| Beaugency..... | 17 |
| Boigny-sur-Bionne..... | 8 |
| Cepoy..... | 8 |
| Châlette-sur-Loing..... | 12 |
| Chanteau..... | 9 |
| La Chapelle-Saint-Mesmin..... | 78 |
| Châteauneuf-sur-Loire..... | 17 |
| Chécy..... | 76 |
| Chevilly..... | 3 |
| Dadonville..... | 1 |
| Donnery..... | 30 |
| Fay-aux-Loges..... | 8 |
| La Ferté-Saint-Aubin..... | 53 |
| Fleury-les-Aubrais..... | 847 |
| Ingré..... | 105 |
| Jargeau..... | 22 |
| Jouy-le-Potier..... | 13 |
| Le Malesherbois..... | 94 |
| Mardié..... | 6 |
| Mareau-aux-Prés..... | 20 |
| Meung-sur-Loire..... | 1 |
| Montargis..... | 379 |
| Neuville-aux-Bois..... | 5 |
| Olivet..... | 377 |
| Orléans..... | 1 120 |
| Pannes..... | 1 |
| Saint-Cyr-en-Val..... | 28 |
| Saint-Denis-de-l'Hôtel..... | 1 |
| Saint-Denis-en-Val..... | 185 |
| Saint-Jean-de-Braye..... | 363 |
| Saint-Jean-de-la-Ruelle..... | 239 |
| Saint-Jean-le-Blanc..... | 43 |
| Saint-Père-sur-Loire..... | 1 |
| Saint-Pryvé-Saint-Mesmin..... | 79 |
| Sandillon..... | 1 |
| Saran..... | 106 |
| Semoy..... | 19 |
| Sully-sur-Loire..... | 33 |
| Trainou..... | 1 |
| Villemandeur..... | 20 |



12 585
logements

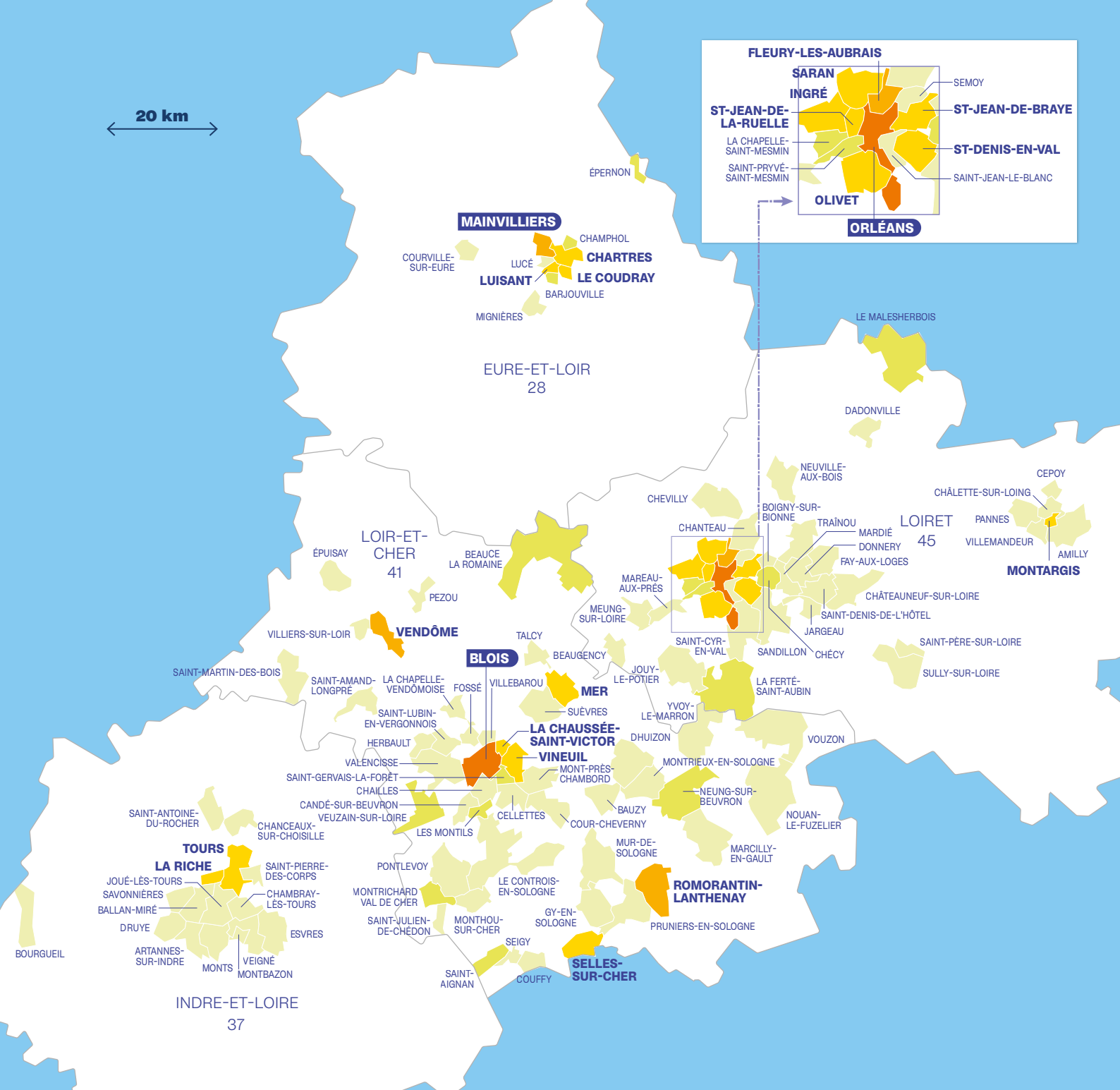
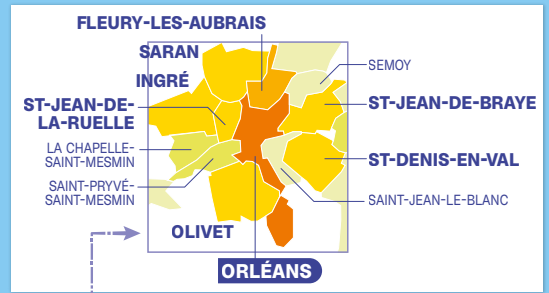


60
commerces



116
communes d'implantation

20 km



- 12 585 logements et d'équivalents-logements en foyers par commune :**
- DE 1 À 49
 - DE 50 À 99
 - DE 100 À 499
 - DE 500 À 999
 - PLUS DE 1 000

AGENCE Données au 1^{er} janvier 2025

© AFDEC

PLACER L'HABITANT ET SES USAGES AU CŒUR DE NOTRE ACTION

Contribuer au bien-être des locataires

Le fort développement de notre activité de production s'est accompagné d'une recherche systématique de qualité de vie et de bien-être dans nos logements. Confort thermique, lumière naturelle, maîtrise des dépenses énergétiques font partie des principes que nous généralisons dans nos projets, de construction comme de réhabilitation. Ils permettent d'offrir un cadre de vie à la fois fonctionnel et agréable à nos locataires, à l'image de la réalisation du Domaine des Arbres, à Chartres. La recherche du bien-être des habitants passe également par la poursuite des actions d'accompagnement – social, culturel, vers l'emploi – que nous développons pour eux, en collaboration avec les acteurs locaux.

Diversifier l'offre de logements pour favoriser les parcours

Évolution des modèles familiaux, des modes de vie, des profils des publics en demande de logements abordables...

à Chartres, à Montbazou et dans beaucoup d'autres communes, nous diversifions notre offre pour l'adapter à l'évolution des besoins des habitants. Nous proposons des solutions de logement locatif social, logement locatif intermédiaire, accession à la propriété, résidences jeunes actifs... Notre objectif ? Que chacun puisse accéder à un logement de qualité, adapté à sa situation familiale, pour un prix maîtrisé. Et cela, à toutes les étapes de sa vie.

Développer le logement locatif intermédiaire

C'est dans cette logique que s'inscrit le fort développement de l'offre de logements locatifs intermédiaires (LLI) : cette dernière apporte une nouvelle brique à l'offre globale d'habitat des territoires. Dans une région dynamique sur le plan économique, le LLI représente ainsi une solution supplémentaire pour les salariés qui, malgré leurs revenus, rencontrent des difficultés pour se loger. En consolidant ce segment important des parcours résidentiels, nous réaffirmons notre engagement en faveur du lien emploi-logement.



EN LUMIÈRE...

CHARTRES (28)

ACCOMPAGNER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS... ET LE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

Le Domaine des Arbres se compose de 44 logements en accession à la propriété et 22 logements locatifs intermédiaires (LLI) au cœur d'une « forêt-jardin ». Seize îlots forestiers reproduisent un écosystème naturel favorable à la biodiversité. Dans cette résidence pensée pour être économe en énergie, chaque logement dispose d'un espace extérieur privatif, favorisant un contact permanent avec la nature. Sa construction répond aux besoins croissants de logements pour les salariés dans la commune : le projet accompagne en effet le développement d'un site de production industriel situé à proximité.



**Cette résidence
est née d'une
ambition** esthétique et

philosophique : au lieu d'installer des espaces de verdure sur le béton, nous avons souhaité laisser toute sa place à la nature, en insérant çà et là des espaces de vie humaine. »

Domaine des Arbres - architecte
Philippe Giroux de l'agence
AMJ Architecture

LA CHAUSSÉE-SAINT-VICTOR (41)

UN PROJET NOVATEUR D'HABITAT INCLUSIF

La réhabilitation d'une friche agricole située en cœur de bourg permettra de créer un ensemble de 26 logements locatifs, accompagné d'une salle de convivialité pour les seniors et d'hébergements pour les aidants. Ce projet répond au besoin croissant de logements adaptés et d'espaces de vie partagés pour ces publics. L'objectif est de favoriser l'inclusion sociale et le lien intergénérationnel. Ce programme est mené en partenariat avec l'association Résidence L'Écureuil qui assurera la gestion du lieu.



MONTBAZON (37)

LA QUALITÉ DE VIE EN CŒUR DE VILLE

Livré en novembre 2024, le programme « Villa Balzac 2 » comprend 12 maisons de type T3 et T4 en locatifs intermédiaires (LLI). Conçues pour offrir confort et qualité de vie, elles comportent équipements de qualité (pompe à chaleur, cuisine équipée...) et jardins privatifs pour chaque logement. Située à quelques pas de la forteresse de Montbazon et à proximité immédiate des commerces et des écoles, la réalisation s'insère parfaitement dans le cœur de ville.



TOURS (37)

STIMULER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS AVEC L'OFFRE INTERMÉDIAIRE

Situé en bordure de l'écoquartier Monconseil, le programme Tours Nature'L comporte 12 logements locatifs intermédiaires. Grâce à son implantation à 300 mètres des commerces et à proximité d'une école, d'un collège et du tramway, il offre tous les agréments essentiels à l'installation des familles et des jeunes actifs. Le développement de cette offre intermédiaire sur l'agglomération tourangelle répond au besoin de proposer des logements accessibles pour les salariés inéligibles au parc social.



BLOIS (41)

CONSOLIDER LE LIEN SOCIAL... EN FAVORISANT LE RÉEMPLOI

Mobiliser les habitants, accroître leurs compétences et favoriser le lien social : tels étaient les objectifs des deux ateliers organisés dans notre résidence de la rue Christophe-Colomb. Menés en partenariat avec la Ville de Blois et la ressourcerie du Blésois, ils avaient en commun de promouvoir le réemploi. L'atelier de réparation a permis aux locataires d'apprendre à donner une seconde vie à leurs appareils électroménagers, quand l'atelier de couture a initié les participants à l'utilisation d'une machine à coudre à partir de tissus de récupération.



ACHAT CLASSIQUE

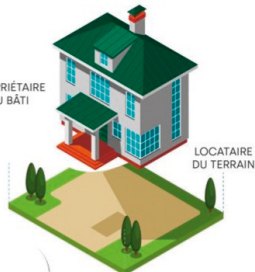
Pleine propriété
BÂTI + TERRAIN



Prix d'achat : 211 000 €
Crédit : 804 €/mois sans assurance
Coût global : 804 €/mois

ACHAT EN BRS

PROPRIÉTAIRE
DU BÂTI



LOCATAIRE
DU TERRAIN

Prix d'achat : 142 000 €
Crédit : 535 €/mois sans assurance
Redevance : 85 €
Coût global : 620 €/mois

SAINT-DENIS-EN-VAL (45)

LE PREMIER BAIL RÉEL SOLIDAIRE (BRS) DANS L'ANCIEN

Le bail réel solidaire (BRS) facilite l'accès à la propriété des ménages à revenus modestes. Le dispositif est basé sur la dissociation de la valeur du bâti (vendu à l'acquéreur) de celle du terrain (propriété d'un organisme foncier solidaire). Généralement utilisé pour la construction neuve, le BRS peut lui aussi être impacté par la rareté du foncier. C'est le cas à Saint-Denis-en-Val, où nous avons donc choisi ce dispositif pour la vente de 22 logements « anciens » situés dans une résidence pavillonnaire construite en 1984. Les biens ont ainsi pu être proposés à la vente, en priorité à leurs occupants.

FAIRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE UNE OPPORTUNITÉ D'INNOVATIONS

Décarboner massivement notre activité

Pour réduire notre empreinte carbone, nous avons élaboré une stratégie ambitieuse de décarbonation. Celle-ci repose sur plusieurs leviers pour massifier notre action : diminution du recours aux énergies fossiles dans notre parc, recours aux réseaux de chaleur ou à l'implantation de pompes à chaleur... Ce ne sont là que quelques exemples d'une approche qui irrigue tous nos métiers : production, réhabilitation et gestion locative.

Promouvoir les matériaux biosourcés et le hors-site

À l'exemple de la réalisation de Meung-sur-Loire, l'utilisation des matériaux durables et biosourcés constitue un autre levier essentiel pour une maîtrise d'ouvrage plus vertueuse. Notre objectif est d'utiliser 30 % de matériaux biosourcés d'ici 2028. Ainsi, nous soutenons le développement des

filières alternatives locales, créatrices de savoir-faire et de richesse pour le territoire. Dans la même dynamique d'innovation, nous développons la construction hors site. Porteuse d'avenir, cette technique nous permet d'avoir un impact positif sur l'environnement, la ville et la vie : faible émission carbone, réduction des délais et des nuisances du chantier, qualité architecturale et d'usage.

Privilégier la sobriété foncière

Changement d'usage de bâtiments à vocation économique, reconversion de friches industrielles... la sobriété foncière est devenue le dénominateur commun d'un grand nombre de nos opérations. Nous sommes acteurs d'un développement immobilier qui se recentre sur les sites construits. Lutter contre l'étalement urbain nous permet également de limiter l'empreinte carbone des locataires : ils vivent au plus près des services et des lieux d'exercice de leur activité professionnelle.



EN LUMIÈRE...



MEUNG-SUR-LOIRE (45)

L'INNOVATION DANS LES MATÉRIEAUX ET LES TECHNIQUES DE CONSTRUCTION

Le 29 novembre, nous avons posé la première botte de paille d'une résidence située rue des Courtils. Ce matériau est utilisé pour l'isolation de 18 des 36 logements construits sur une ancienne friche, dans une logique de sobriété foncière. Exemplaire et innovante, cette réalisation fait largement appel aux matériaux locaux et biosourcés (le bois s'ajoute à la paille) pour favoriser l'économie circulaire et réduire l'empreinte carbone. L'utilisation combinée de la paille et du bois nous permet d'anticiper les futures réglementations environnementales (2028-2031) en matière de performance énergétique. Le projet mobilise également des techniques de préfabrication hors site, garantissant une construction rapide et de qualité.



L'isolation de 8 000 m² de murs en paille

équivalent à 5 à 7 hectares
de cultures de céréales.
Riche en plaines céréalières,
la région a un énorme potentiel
pour généraliser ces techniques
d'isolation. »

Aymeric Prigent - AMO paille -
Stramen ingénierie



SAINT-JEAN-DE-LA-RUELLE (45)

SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE ET CONFORT D'ÉTÉ

Diminuer de 15 % et 25 % le montant de la facture d'énergie après travaux : c'est le bénéfice attendu de la réhabilitation de la résidence Clos Neuf. Celle-ci comprend notamment le remplacement des menuiseries extérieures, déposées pour être recyclées, et l'installation de nouvelles fenêtres, elles aussi recyclées. En complément, une toiture réfléchissante Cool Roof atténuera l'absorption de chaleur pour un meilleur confort d'été. La réhabilitation vise l'étiquette B pour deux bâtiments où l'isolation par l'extérieur sera entièrement refaite, et l'étiquette C pour les autres, dont l'isolation actuelle est conservée.

OLIVET (45)

SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT D'UNE ZAC

Ce projet de couture urbaine, réalisé en plein centre-ville, allie ancien et nouveau bâti pour créer une harmonie architecturale et un véritable renouveau du cœur de ville.

Aménagé sur un terrain de 1 910 m², le programme a été conçu pour offrir une diversité d'usages. Il comprendra 39 logements collectifs répondant à des normes environnementales élevées (RE2020 – seuil 2025), ainsi que 600 m² de locaux d'activités divisibles et un espace d'accueil pour les locataires.





ORLÉANS (45)

UNE RÉHABILITATION QUI CONTRIBUE À L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

L'opération « La Bolière » prévoit la démolition de 35 logements et la réhabilitation de 359 logements pour améliorer leur performance énergétique. Véritable démarche d'économie circulaire, cette rénovation implique notamment le réemploi de panneaux de façade, soigneusement déposés et reconditionnés. Par son ampleur, le projet favorise la montée en compétences des entreprises locales et la formation des acteurs du bâtiment aux enjeux de l'économie circulaire. Cette opération s'inscrit également dans le cadre du Nouveau Programme national de renouvellement urbain (NPNRU) d'Orléans La Source.



CONTRIBUER AU DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES ET À LA FABRIQUE DE LA VILLE

Agir ensemble pour renouveler la ville

Prendre part à la fabrique de la ville requiert une solide culture du partenariat. Au contact des collectivités, nous affinons sans cesse notre connaissance des enjeux des territoires. Partout, nous avons cherché à nous adapter aux enjeux spécifiques des communes dans lesquelles nous intervenons : développement économique, intégration des nouveaux programmes dans le tissu urbain, diversification des solutions de logement...

Notre proximité avec les acteurs qui font la ville et notre capacité à co-construire nous ont permis de contribuer fortement à la revitalisation de nombreux « morceaux de ville ».

Revitaliser les centres-bourgs

Le dynamisme de la région Centre-Val de Loire prend racine dans des territoires aux profils très diversifiés (urbains, périurbains, ruraux), maillés de petites communes et de villes moyennes. Pour consolider ce réseau, nous nous engageons en faveur

de la redynamisation des centres-bourgs. Recentrer nos constructions en cœur de ville, embarquer des services de proximité dans nos projets, créer des liens et du liant avec les équipements alentour... tels sont les principes mis en œuvre dans nos réalisations. Pour nous, concevoir pour ces communes des quartiers à taille humaine où l'on peut habiter, travailler, consommer, c'est aussi préfigurer la ville de demain.

Penser nos logements dans un écosystème de services

Participer au dynamisme des territoires implique de penser nos logements dans leur environnement global : celui de la ville, du quartier. Cette réflexion est devenue une constante de nos réalisations.

Nous veillons à ce que nos résidences neuves soient avant tout très bien situées, proches des commerces, des équipements. Nous facilitons leur accès à cet écosystème et prenons notre part de son animation en développant nos propres services pour nos locataires : actions à vocation économique, culturelle ou d'inclusion.

EN LUMIÈRE...

ROMORANTIN-LANTHENAY (41)

CONSOLIDER L'ATTRACTIVITÉ DU CŒUR DE VILLE

L'opération « Jeunes des Caps » (sept logements) est la deuxième réalisée dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville » de la commune. Elle doit contribuer à revitaliser le centre-ville grâce au changement d'usage d'un ensemble immobilier vacant en logements meublés à destination de jeunes actifs. Cette réalisation s'inscrit pleinement dans notre engagement en faveur du lien emploi-logement. Pour la commune, cette nouvelle offre de logements vient renforcer l'attractivité de son centre-ville et la pérennité de ses commerces et services de proximité.



VINEUIL (41)

AGIR EN OPÉRATEUR GLOBAL AU BÉNÉFICE DE LA COMMUNE

La ZAC des Paradis s'agrandit d'un petit « morceau de ville » : 30 nouveaux logements dont 25 logements locatifs sociaux collectifs, cinq maisons individuelles et une maison de santé pluridisciplinaire qui accueillera cinq médecins généralistes et quatre infirmiers. Parmi les logements collectifs, 20 sont adaptés aux personnes à mobilité réduite et destinés à un public senior. La commercialisation des cinq maisons, conçues pour accueillir des familles, se fait en location-accession. Grâce au prêt social location-accession (PSLA), ces habitations sont proposées à des conditions très avantageuses (TVA à 5,5 %, frais de notaires réduits...).

LAMOTTE-BEUVRON (41)

ACCUEILLIR LES ACTIFS

La première pierre de l'Hôtel des apprentis a été posée en 2024. Ce projet, situé à proximité des commerces et de l'Institut médical de Sologne, est pensé pour conforter l'attractivité économique de la commune. Il facilitera aussi l'hébergement des nouveaux arrivants cherchant des logements clés en main, qu'ils soient apprentis, alternants, en CDD, intérimaires ou stagiaires. La résidence compte en effet 13 logements (T1 et T1 bis) meublés qui seront loués sur de courtes durées. L'opération permet ainsi de consolider le lien emploi-logement sur le territoire.

PRÉPARER ET ANTICIPER DEMAIN



Fabrice Le Saché,
président du groupe 3F

3F RESTE LE PREMIER CONTRIBUTEUR DU GROUPE ACTION LOGEMENT

Dans un contexte difficile, marqué par l'instabilité politique et géopolitique (avec d'importantes conséquences sur notre économie), 3F reste en 2024, pour la troisième année consécutive, le premier contributeur du Groupe Action Logement. En 2024, nous avons en effet obtenu 10 777 agréments, livré près de 8 000 logements et mis en chantier près de 11 000 autres.

Ainsi, le patrimoine à l'échelle nationale s'établit à 311 086 logements dont 167 749 en Île-de-France. Tout au long de l'année, le lien emploi-logement est resté au centre de nos priorités : 65,3 % de nos attributions ont concerné des salariés ; 1 404 logements intermédiaires ont été livrés et plus de 4 000 mis en chantier.

Acteur majeur du logement, nous agissons aux côtés des maires bâtisseurs pour répondre aux besoins de leurs habitants et soutenir les dynamiques économiques de leur territoire, avec pour seule ligne directrice : le beau. Au-delà de la dimension esthétique, cette notion renvoie à la qualité des matériaux de construction choisis, au confort de vie et à la prise en compte des usages de nos locataires pour leur proposer un habitat abordable, résilient et adapté à leur mode de vie.

Pour y parvenir, nous avons investi, en 2024, 2,2 milliards d'euros dans l'entretien, la réhabilitation et la construction de logements, mais pas seulement. Nous avons également lancé un conseil scientifique pour nous accompagner dans cette recherche constante de qualité. Composée d'experts 3F, d'administrateurs, de représentants de la société civile et d'architectes, cette instance doit nous aider à challenger et à enrichir notre politique architecturale et de développement durable. Ses travaux constitueront de précieux fils directeurs pour l'élaboration de la maîtrise d'ouvrage 3F de demain, durable et de qualité, tant en construction qu'en réhabilitation.

ÊTRE EN PHASE AVEC LES NOUVELLES ATTENTES DE NOS LOCATAIRES

Alors que la France connaît une crise majeure du logement, nous avons poursuivi, en 2024, notre fort engagement en matière de construction et de réhabilitation de nos résidences.

Une trajectoire que nous comptons maintenir en 2025 dans le respect des trois grands axes fixés par notre projet d'entreprise 3F 2030. Opérateur global, 3F accompagne les collectivités pour répondre à leurs enjeux en matière de logement, de réaménagement urbain ou encore de développement (comme en Normandie, pour loger les salariés du chantier des deux futurs EPR2 de Penly), tout en gardant à l'esprit la double responsabilité qui lui incombe vis-à-vis de l'environnement et surtout de ses locataires.

Ainsi, en 2024, 20 résidences sont venues compléter notre patrimoine estampillé « 3F Climat ». Ce label interne est la traduction concrète de notre volonté de repenser la fabrique de la ville à l'aide de matériaux biosourcés, de modes constructifs bas carbone et de services innovants.

2024 a également marqué le grand retour de notre Forum des associations de locataires, point de départ d'un processus de concertation en vue de réfléchir ensemble à la refonte de nos engagements de service. L'enjeu pour nous est d'être en phase avec les nouvelles attentes de nos locataires.

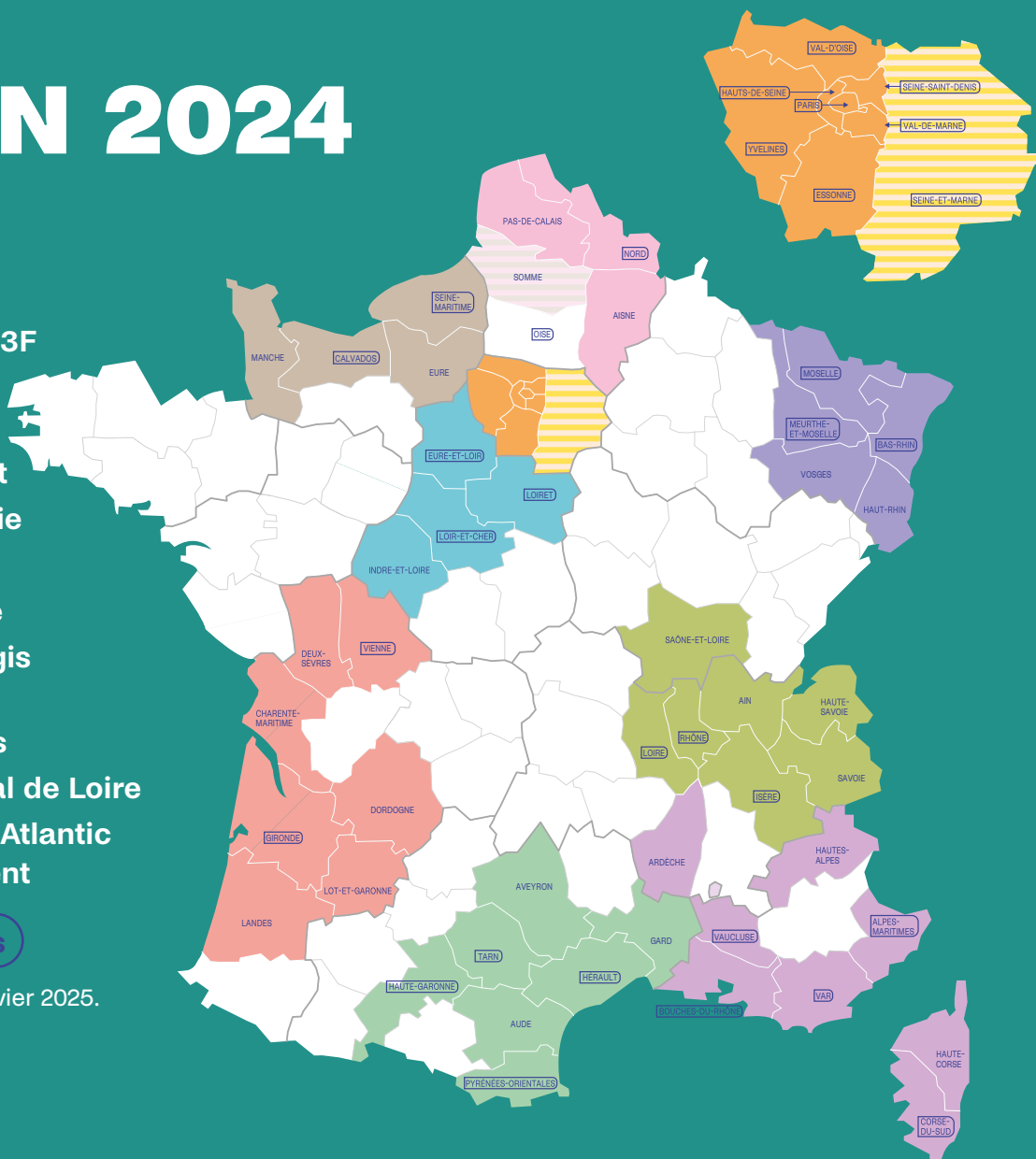
Le lancement de notre politique senior en 2024 en est la première illustration. À travers son déploiement, qui se poursuivra en 2025, nous souhaitons favoriser le maintien à domicile de nos aînés dans les meilleures conditions. Et ainsi apporter une première réponse à l'une des évolutions sociétales majeures des prochaines années : le vieillissement de la population française.



Valérie Fournier,
directrice générale
du groupe 3F

3F EN 2024

-  Immobilière 3F
-  3F Seine-et-Marne
-  3F Grand Est
-  3F Normandie
-  3F Sud
-  3F Occitanie
-  3F Notre Logis
-  Immobilière Rhône-Alpes
-  3F Centre Val de Loire
-  Immobilière Atlantic Aménagement



3F Résidences

Patrimoine au 1^{er} janvier 2025.



311 086
logements, foyers et commerces



731 000
personnes logées



4 831
collaborateurs



7 895
logements livrés



24 935
logements attribués
dont 65 % aux salariés
d'entreprises privées



4 067
logements réhabilités dont
94 % de réhabilitations
thermiques



977
logements vendus



10 983
logements mis en chantier

Chiffres au 1^{er} janvier 2025.

TEMPS FORTS 2024

Engagé pour le beau, 3F lance son comité scientifique

Au-delà de l'urgence écologique qui nous impose collectivement de transformer l'acte de construire, nous sommes porteurs d'une exigence esthétique qui vient renforcer la qualité de vie des habitants et l'attractivité des territoires. Pour challenger et enrichir notre politique architecturale et de développement durable, nous avons créé en 2024 un comité scientifique réunissant des experts 3F, des architectes-urbanistes et des membres renommés de la société civile.



De la gestion en stock à la gestion en flux

L'année 2024 a vu le déploiement de la gestion en flux des droits de réservation des logements locatifs sociaux. Plus souple et plus fluide, ce nouveau fonctionnement nous aide à mieux répondre aux attentes des collectivités et aux besoins des habitants. La signature, en 2023 et 2024, de conventions avec les réservataires a été l'occasion d'échanges riches et transparents entre les équipes de 3F et les collectivités sur les enjeux du logement dans les territoires.

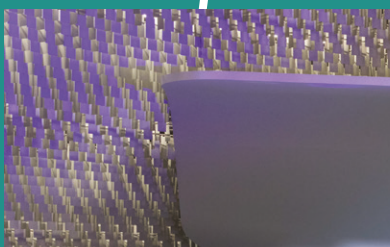
Une « Tournée des régions » au cœur des territoires

En décembre 2024, Fabrice Le Saché, président du groupe 3F, s'est rendu dans les Hauts-de-France où il a notamment inauguré un béguinage construit par 3F Notre Logis à Halluin. Cette visite s'inscrivait dans une « Tournée des régions » à la rencontre des équipes 3F, des élus locaux, des partenaires économiques et des représentants locaux du Medef. Entamée en 2023, elle se poursuit en 2025 et a permis de valoriser des projets phares en matière d'innovation et de durabilité d'Immobilier Atlantic Aménagement, ou l'aménagement d'un écoquartier par 3F Occitanie.



Bâtitteur durable, un rendez-vous et un engagement

Le 17 décembre 2024, notre événement Bâtitteur durable a réuni des représentants et des élus des territoires, des professionnels de la construction, des architectes, des promoteurs et des étudiants autour de l'acte de bâtir aujourd'hui. Cette journée, placée sous le signe de l'intelligence collective, avait pour objectif de faire émerger des idées et des actions concrètes face aux enjeux du logement dans un contexte de réchauffement climatique. À partir de réalisations 3F, les participants ont échangé autour de ce que signifie « bâtir durable » tout en répondant aux attentes et aux usages des habitants et des territoires.



Une politique senior à la mesure d'un enjeu de société

D'ici 2050, la proportion de locataires de plus de 75 ans au sein de notre parc augmentera de 71 % par rapport à 2022. Comment aider ces seniors à bien vieillir chez eux ? C'est l'ambition de notre politique senior, lancée en 2024. Portée par l'ensemble de nos sociétés et agences franciliennes, elle s'articule autour de trois axes : une relation client personnalisée et différenciée, une offre d'habitat diversifiée et abordable et de nouveaux services adaptés à tous les besoins.



Nos métiers en mouvement

Nos équipes ont mené en 2024 des réflexions collectives et prospectives sur leur métier et leurs pratiques. La direction de la promotion résidentielle a réuni sa communauté et ses partenaires pour une journée dédiée aux solutions résidentielles, avec pour sujet phare la maîtrise d'ouvrage au service du client. Quant à la cinquième rencontre des experts 3F, organisée par la direction habitat et transitions urbaines, elle a porté sur l'adaptation du patrimoine au changement climatique.





Direction de la publication : Direction de la marque
et de la communication

Conception éditoriale et rédaction : Agence Bastille,
Françoise Moinet et Pierre-Emmanuel Jansen

Conception graphique et réalisation : Agence Bastille

Crédits photos et perspectives : 3F Centre Val de Loire,
Fred Guillaud, AMJ Architecture, A2O Architecture,
L'Heudé & Associés Architectes, Atelier B2A,
C+O Architectes, L'Atelier Architecture,
Julien Crégut, communication 3F, D.R., Stéphanie Têtu,
Maxime Bessières, Brigitte Bouillot

Impression : Fem Offset

Dépôt légal : juin 2025