



AU COEUR DES TERRITOIRES

AGIR AVEC VOUS POUR
DES SOLUTIONS D'HABITAT
SUR MESURE



**Rapport
annuel**

2025

EN BREF

3 025 | 4 319 | 5 425 | 2 851 | 438
logements neufs livrés | logements agréés | logements mis en chantier | logements réhabilités | logements vendus

1,36 Md€ | 1,2 Md€
de chiffre d'affaires | investis dans le territoire

420 700 | 9 457 | 2 948
personnes logées | dossiers acceptés pour une attribution | collaborateurs

159 471 | 1 333 | 1 665
logements gérés | places d'hébergement | commerces

UN ANCRAGE DURABLE AU CŒUR DES TERRITOIRES

En 2025, malgré une conjoncture immobilière particulièrement tendue, Immobilière 3F a fait le choix de maintenir un haut niveau d'engagement. Portée par la mobilisation de ses équipes, son activité est restée soutenue avec 4 319 agréments obtenus, 3 025 logements livrés et 5 425 logements mis en chantier. Ces résultats traduisent une ligne d'action constante, fondée sur une conviction claire : favoriser l'accès à un logement abordable au plus près des bassins d'emploi et soutenir l'attractivité des territoires franciliens. En tant qu'acteur global de l'habitat, nous accompagnons l'ensemble des parcours résidentiels, en lien étroit avec les dynamiques économiques et sociales locales. Cette approche repose sur une diversification maîtrisée de nos solutions, pour répondre à la pluralité des trajectoires et renforcer les liens entre logement et emploi. L'intégration d'Erigere en 2025, avec ses 17 000 logements en Île-de-France, s'inscrit pleinement dans cette dynamique et conforte durablement notre capacité d'action.

Sur le plan environnemental, nous anticipons également les transformations à l'œuvre. Avec 3F Climat, nous avons engagé une démarche globale de décarbonation de notre patrimoine, d'adaptation climatique et d'intégration aux nouveaux usages. Le concours d'idées Conforts 2050 prolonge cette dynamique en ouvrant des perspectives concrètes pour concevoir un habitat plus résilient.

Notre capacité à agir dans la durée repose sur un ancrage territorial fort et sur une relation de confiance établie avec les élus. À leurs côtés, nous assumons pleinement notre rôle de bâtisseur durable et mobilisons l'ensemble de nos expertises pour accompagner les stratégies locales de l'habitat. Notre ambition est claire : contribuer durablement à la vitalité des territoires, en apportant des solutions exigeantes et adaptées aux besoins des habitants.



Fabrice Le Saché
président
d'Immobilière 3F

LE LOGEMENT SOCIAL, LEVIER DE JUSTICE SOCIALE ET CLIMATIQUE

Alors que notre secteur se trouve aujourd'hui au cœur de débats à la fois politiques et économiques, il nous paraît essentiel de rappeler une conviction simple : le logement social est un pilier de l'équilibre et de la vitalité de nos territoires.

Cette conviction est au cœur de notre mission d'utilité sociale. Avec 70 % de notre production en logement locatif social, nous accueillons une grande diversité de publics, parmi lesquels de nombreux salariés qui résident au plus près de leur lieu de travail. À cette offre s'ajoutent l'accession sociale à la propriété et le logement intermédiaire, qui accompagnent les parcours résidentiels. Ensemble, ces solutions participent à la construction de villes plus équilibrées, capables de conjuguer mixité sociale, ancrage territorial et qualité de vie.

Chaque jour, Immobilière 3F déploie cette stratégie au plus près du terrain grâce l'action des équipes de maîtrise d'ouvrage et de l'ensemble des collaborateurs de proximité. Leur présence est la condition d'une action adaptée aux réalités locales et aux besoins des habitants.

Ainsi, portés par des valeurs profondément républicaines et en lien avec les enjeux contemporains, nous affirmons une ambition claire : concilier justice sociale et responsabilité environnementale. L'amélioration de la performance énergétique des logements, du confort des habitants, de la maîtrise de leurs charges sont autant de priorités qui répondent directement aux préoccupations du quotidien. Elles traduisent une même exigence : proposer des réponses concrètes, adaptées à la diversité des besoins, et accompagner durablement les parcours de vie.



Valérie Fournier
directrice générale
d'Immobilière 3F

S'ENGAGER PARTOUT, RÉUSSIR ENSEMBLE

Patrimoine au 1^{er} janvier 2026

75 PARIS 15 234

PARI	15 234
PARIS 1 ^{ER} ARR.	112
PARIS 2 ^E ARR.	56
PARIS 3 ^E ARR.	374
PARIS 4 ^E ARR.	228
PARIS 5 ^E ARR.	104
PARIS 7 ^E ARR.	22
PARIS 8 ^E ARR.	33
PARIS 12 ^E ARR.	926
PARIS 13 ^E ARR.	753
PARIS 14 ^E ARR.	1 583
PARIS 15 ^E ARR.	1 317
PARIS 16 ^E ARR.	488
PARIS 17 ^E ARR.	254
PARIS 18 ^E ARR.	1 226
PARIS 19 ^E ARR.	5 135
PARIS 20 ^E ARR.	1 228

78 YVELINES 18 818

ACHÈRES	112
ANDRÉSY	302
AUBERGENVILLE	75
AUFFARGIS	15
BEYNES	27
BLARU	18
BOIS-D'ARCY	228
BONNIÈRES-SUR-SEINE	72
BOUGIVAL	529
BRÉVAL	21
BUCHELAY	57
CARRIÈRES-SOUS-POISSY	392
CHAMBOURCY	459
CHATOU	49
COIGNIÈRES	-
CONFLANS-SAINT-HONORINE	683
CRESPIÈRES	73
CROISSY-SUR-SEINE	217
ÉLANCOURT	354
ÉPÔNE	226
FEUCHEROLLES	13
FONTENAY-LE-FLEURY	556
FRENEUSE	42
GARGENVILLE	120
GUYANCOURT	642
HARDRICOURT	78
HERMERAY	11
HOUDAN	9
HOUILLES	69
ISSOU	93
JOUARS-PONTCHARTRAIN	1
JOUY-EN-JOSAS	91
JUZIERS	32
LA CELLE-SAINT-CLOUD	192
LE CHESNAY-ROCCOUCOURT	282
LE MESNIL-SAINT-DENIS	164
LE PECQ	49
LE PORT-MARLY	568
LE VÉSINET	240
LES CLAYES-SOUS-BOIS	552
LES ESSARTS-LE-ROI	64
LES MUREAUX	336
LIMAY	67
LOUVECIENNES	320

MAGNY-LES-HAMEAUX	124
MAISONS-LAFFITTE	86
MANTES-LA-JOLIE	21
MAREIL-SUR-MAULDRE	3
MARLY-LE-ROI	330
MAULE	244
MAURECOURT	1
MAUREPAS	341
MEULAN-EN-YVELINES	6
MÉZIÈRES-SUR-SEINE	89
MÉZY-SUR-SEINE	42
MONTESON	159
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	374
NOISY-LE-ROI	83
ORGEVAL	125
PLAISIR	878
POISSY	1 622
PORCHEVILLE	21
RAMBOUILLET	127
SAINT-ARNOULT-EN-YVELINES	-
SAINT-CYR-L'ÉCOLE	853
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	1 154
RIS-ORANGIS	181
SAINT-CHÉRON	55
SAINT-GERMAIN-LÈS-CHEVREUSE	222
SARTROUVILLE	469
TRAPPES	289
TRIEL-SUR-SEINE	281
VAUX-SUR-SEINE	102
VÉLIZY-VILLACOUBLAY	495
VERNEUIL-SUR-SEINE	76
VERSAILLES	1 180
VILLEPREUX	232
VILLIERS-ST-FRÉDÉRIC	19
VIROFLAY	402
VOISINS-LE-BRETONNEUX	88

91 ESSONNE 26 216

ANGERVILLE	115
ARPAJON	704
ATHIS-MONS	1 749
BALLANCOURT-SUR-ESSONNE	175
BIÈVRES	72
BOISSY-SOUS-SAINT-YON	3
BONDOUFLE	317
BRÉTIGNY-SUR-ORGE	1 075
BREUILLET	228
BRUNOY	74
BRUYÈRES-LE-CHÂTEL	91
BURES-SUR-YVETTE	68
CHILLY-MAZARIN	990
CORBEIL-ESSONNES	2 609
DOURDAN	7
DRAVEIL	114
ÉGLY	203
ÉPINAY-SUR-ORGE	126
ÉTAMPES	713
ÉVRY-COURCOURONNES	1 615
FLEURY-MÉROGIS	255
GIF-SUR-YVETTE	93
GOMETZ-LE-CHÂTEL	10
GRIGNY	676
IGNY	129
LES ESSARTS-LE-ROI	64
LES MUREAUX	336
LIMAY	67
LOUVECIENNES	320

LE PLESSIS-PÂTÉ	32
LES MOLIÈRES	19
LES ULIS	1 800
LIMOURS	10
LINAS	103
LISSES	80
LONGJUMEAU	776
LONGPONT-SUR-ORGE	15
MARCOUSSIS	136
MAROLLES-EN-HUREPOIX	7
MASSY	927
MENNECY	335
MILLY-LA-FORÊT	47
MONTGERON	68
MONTLHÉRY	43
MORANGIS	27
MORSANG-SUR-ORGE	679
NOZAY	19
ORMOY	117
ORSAY	60
PALAISEAU	512
PARAY-VIEILLE-POSTE	86
PUSSAY	18
RIS-ORANGIS	181
SAINT-CHÉRON	55
SAINT-GERMAIN-LÈS-ARPAJON	172
SAINT-GERMAIN-LÈS-CORBEIL	245
SAINT-PIERRE-DU-PERRAY	354
SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS	678
SAINTRY-SUR-SEINE	233
SAULX-LES-CHARTREUX	366
SAVIGNY-SUR-ORGE	874
SOISY-SUR-SEINE	299
TIGERY	79
VARENNES JARCY	15
VERRIÈRES-LE-BUISSON	61
VIGNEUX-SUR-SEINE	689
VILLABÉ	53
VILLEBON-SUR-YVETTE	457
VILLEJUST	122
VILLEMORIS	235
VILLIERS-SUR-ORGE	215
VIRY-CHÂTILLON	1 416
WISSOUS	40
YERRES	546

92 HAUTS-DE-SEINE 19 767

ANTONY	259
ASNIÈRES-SUR-SEINE	1 472
BAGNEUX	521
BOIS-COLOMBES	268
BOULOGNE-BILLANCOURT	1 140
BOURG-LA-REINE	12
EVRY-COURCOURONNES	1 615
FLEURY-MÉROGIS	255
GIF-SUR-YVETTE	93
GOMETZ-LE-CHÂTEL	10
GRIGNY	676
IGNY	129
LES ESSARTS-LE-ROI	64
LES MUREAUX	336
LIMAY	67
LOUVECIENNES	320

GENNEVILLIERS	1 675
ISSY-LES-MOULINEAUX	492
LA GARENNE-COLOMBES	367
LE PLESSIS-ROBINSON	136
LEVALLOIS-PERRET	335
MALAKOFF	22
MARNES-LA-COQUETTE	96
MEUDON	166
MONTRouGE	675
NANTERRE	78
NEUILLY-SUR-SEINE	385
PUTEAUX	123
RUEIL-MALMAISON	1 234
SAINT-CLOUD	478
SÈVRES	1 491
SURESNES	593
VANVES	175
VAUCRESSON	115
VILLE-D'AVRAY	236
VILLENEUVE-LA-GARENNE	540

93 SEINE-SAINT-DENIS 27 886

AUBERVILLIERS	1 313
AULNAY-SOUS-BOIS	1 281
BAGNOLET	410
BOBIGNY	382
BONDY	1 466
CLICHY-SOUS-BOIS	888
COUBRON	34
DRANCY	175
DUGNY	190
ÉPINAY-SUR-SEINE	21
GAGNY	1 245
GOURNAY-SUR-MARNE	71
L'ÎLE-SAINT-DENIS	309
LA COURNEUVE	147
LE BLANC-MESNIL	140
LE BOURGET	199
LE PRÉ-SAINT-GERVAIS	582
LE RAINCY	250
LES LILAS	571
LES PAVILLONS-SOUS-BOIS	381
LIVRY-GARGAN	492
VINCENNES	1 137
VITRY-SUR-SEINE	533

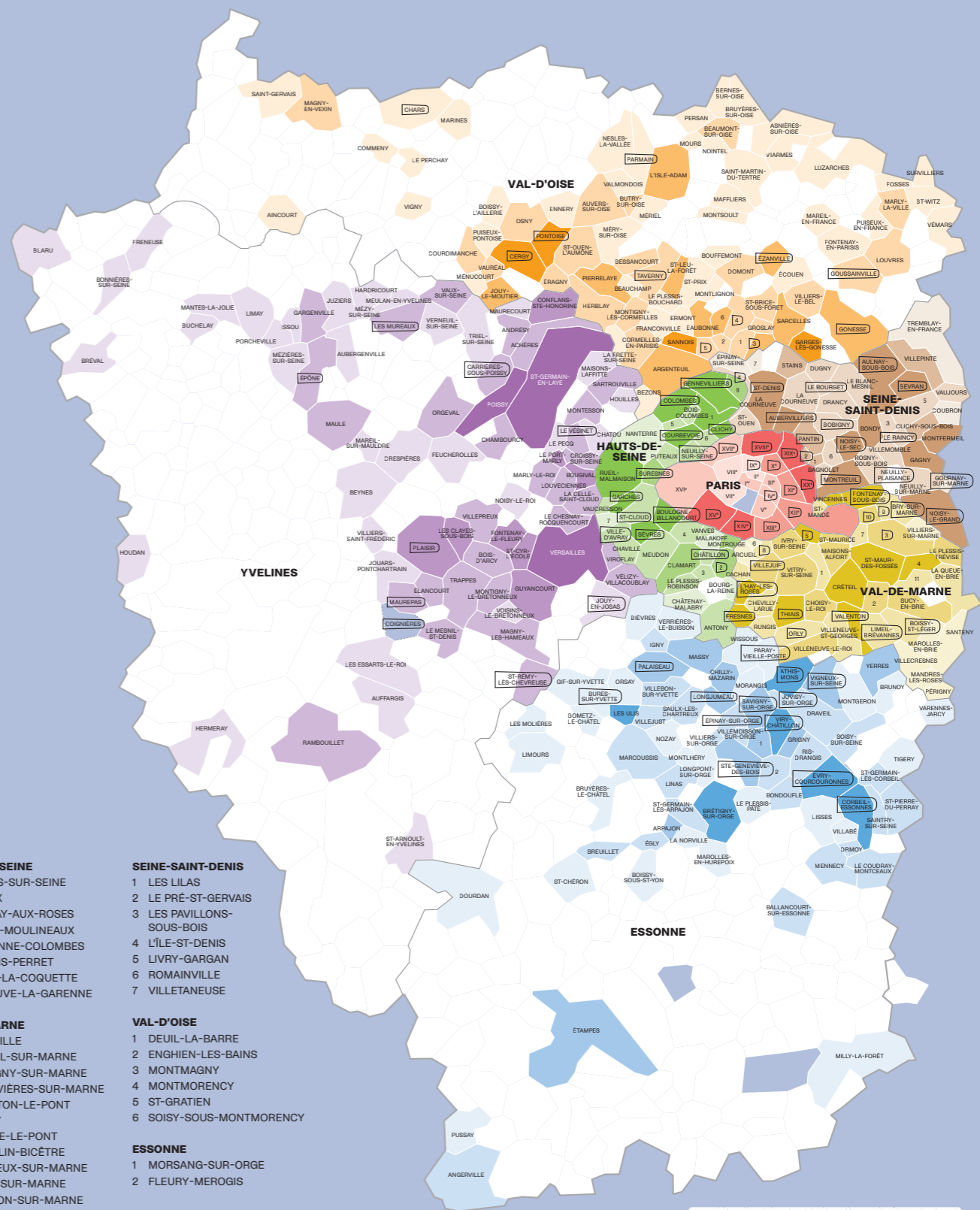
95 VAL-D'OISE 26 803

AINCOURT	31
ARGENTEUIL	577
ASNIÈRES-SUR-OISE	17
AUVERS-SUR-OISE	167
BEAUCHAMP	82
BEAUMONT-SUR-OISE	295
BERNES-SUR-OISE	57
BESSANCOURT	240
BEZONS	30
BOISSY-L'AILLERIE	16
BOUFFÉMONT	60
BRUYÈRES-SUR-OISE	39
BUTRY-SUR-OISE	108
CERGY	2 872
CHARS	22
COMMENY	6
CORMEILLES-EN-PARISIS	346
COURDIMANCHE	232
DEUIL-LA-BARRE	115
DOMONT	409

EAUBONNE	699
ÉCOUEN	45
ENGHIEN-LES-BAINS	208
ENNERY	14
ÉRAGNY	479
ERMONT	47
ÉZANVILLE	673
FONTENAY-EN-PARISIS	2
FOSSES	1
FRANCONVILLE	71
GARGES-LÈS-GONSES	3 816
GONSES	684
GOUSSAINVILLE	382
GROSLAY	219
HERBLAY	393
JOUY-LE-MOUTIER	663
L'ISLE-ADAM	782
LA FRETTE-SUR-SEINE	20
LE PERCHAY	37
LE PLESSIS-BOUCHARD	34
LOUVRES	271
LUZARCHES	62
MAFFLIERS	1
MAGNY-EN-VEXIN	256
MARINES	57
MARLY-LA-VILLE	296
MENUCOURT	12
MÉRIEL	54
MÉRY-SUR-OISE	53
MONTIGNY-LÈS-CORMEILLES	463
MONTIGNON	31
MONTMAGNY	950
MONTMORENCY	428
MONTSOULT	3
MOURS	1
NESLES-LA-VALLÉE	30
NOINTEL	18
OSNY	195
PARMAIN	54
PERSAN	44
PIERRELAZE	571
PONTOISE	2 777
PUISEUX-EN-FRANCE	1
PUISEUX-PONTOISE	12
SAINTE-BRICE-SOUS-FORÊT	272
SAINTE-GERVAIS	5
SAINTE-GRATIEN	257
SAINTE-LEU-LA-FORÊT	677
SAINTE-MARTIN-DU-TERTRE	40
SAINTE-OUEN-L'AUMÔNE	389
SAINTE-PRIX	96
SAINTE-WITZ	2
SANNOIS	1 120
SARCELLES	718
SOISY-SOUS-MONTMORENCY	649
SURVILLIERS	2
TAVERNY	374
VALMONDOIS	7
VAURÉAL	335
VÉMARS	10
VIARMES	25
VIGNY	15
VILLIERS-LE-BEL	167

96 VAL-DE-MARNE 24 530

ALFORTVILLE	229
ARCUEIL	75
BOISSY-SAINT-LÉGER	248

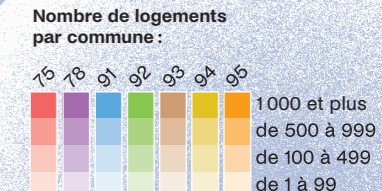


354 communes d'implantation

7 départements couverts

10 agences territoriales

10 km



AGENCE
© AFDEC Données au 1^{er} janvier 2026

AU CŒUR DES TERRITOIRES

Pour nous, chaque territoire est unique et appelle des réponses ajustées, souvent singulières, en matière d'habitat. Aux côtés des élus, nous mettons notre expertise et nos capacités d'opérateur global au service des stratégies nationales du logement et des ambitions propres à chaque commune.

DÉPLOYER LES POLITIQUES NATIONALES DU LOGEMENT

Dans un contexte marqué par les difficultés d'accès au logement pour les actifs et par les besoins croissants de rénovation urbaine, nous sommes un partenaire de confiance pour les collectivités. Nous intervenons aussi bien dans des milieux urbains denses que dans les territoires plus ruraux. Nous concentrons nos investissements là où les besoins sont les plus marqués : communes carencées au titre de la loi SRU, territoires prioritaires du renouvellement urbain, et lutte contre l'habitat indigne.

PROPOSER UN ÉVENTAIL DE SOLUTIONS DIVERSIFIÉES ET DURABLES

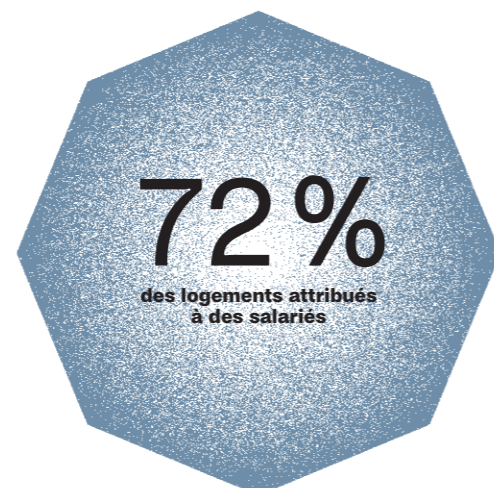
Pour répondre à la diversité des besoins, nous proposons une palette de solutions de logements sur mesure, dans le neuf comme dans l'ancien. Chaque programme est pensé comme une réponse aux besoins d'aujourd'hui, tout en constituant un investissement durable pour le territoire. Au cœur de notre stratégie, la réhabilitation représente un levier majeur de transformation. Elle améliore à la fois le confort des logements et la maîtrise des charges.

NOURRIR L'ATTRACTIVITÉ DES TERRITOIRES

En développant des logements locatifs intermédiaires à proximité des bassins d'emploi, en accompagnant la revitalisation ou l'essor des centres-villes ou encore en proposant des programmes adaptés au vieillissement et aux nouveaux usages, nous construisons des réponses ancrées dans les réalités des territoires.

La fusion avec Erigere, effective depuis octobre 2025, renforce cette ambition en consolidant notre ancrage en Île-de-France et en élargissant nos capacités d'intervention dans les territoires confrontés à une forte tension immobilière.

Face à la raréfaction du foncier et à la difficulté croissante d'accéder au logement, nous nous appuyons sur la transformation de bâtiments existants et la reconquête de l'habitat ancien pour produire des logements adaptés aux besoins locaux.



NOS ENGAGEMENTS EN ACTION

→ ARPAJON (91)

SOIGNER LA CONCEPTION DES LOGEMENTS SOCIAUX

Au cœur de la ZAC des Belles Vues, qui compte parmi les « 100 quartiers écologiques et innovants » distingués par la Région Île-de-France, Immobilière 3F a réalisé une opération très qualitative. Ce programme mixte se décline en 15 maisons individuelles, 6 logements intermédiaires et 35 logements collectifs. Formant des places et des allées, les maisons et le petit immeuble s'imbriquent à la façon d'un quartier. Choisie pour sa solidité et sa richesse de teinte, la brique unifie les différents éléments d'habitation. Chaque logement bénéficie d'espaces supplémentaires, qu'ils soient communs (larges paliers) ou privatifs (terrasses).



© Jean & Aline Harari

→ PARIS 18^E (75)

RÉPONDRE À LA DIVERSITÉ DES PARCOURS DE VIE

Développer une offre de logements abordables dans la capitale représente un véritable défi. Pour le relever, la Foncière du logement abordable (FLA) et Immobilière 3F innovent en recourant à la prise à bail emphytéotique* d'un immeuble résidentiel récent. Située face à la halle Pajol, cette résidence comprend désormais 6 logements sociaux, 18 logements intermédiaires et 2 locaux commerciaux. L'opération vise à redonner de l'attractivité au bâtiment tout en garantissant aux locataires en place un cadre résidentiel de qualité. Elle contribue également à répondre aux besoins en logement des salariés confrontés à la hausse des loyers et à la rareté de l'offre dans les zones tendues.

* Bail de longue durée, à coût très modeste.



→ MARLY-LA-VILLE (95)

SOUTENIR LES COLLECTIVITÉS FACE À LEURS ENJEUX DE TRANSFORMATION

Opérateur global du logement, Immobilière 3F accompagne la commune de Marly-la-Ville pour mettre en œuvre sa stratégie en matière de logement et d'aménagement urbain.

En 2025, la livraison, en Vefa*, de 147 logements dans le Haras Sud, concrétise un peu plus la mutation entamée avec la livraison de 40 logements sur l'îlot Péri en 2021. Nous avons également poursuivi la construction de 40 logements et la réalisation d'une maison de maître qui seront livrés en 2027.

En parallèle, nous avons préparé les travaux qui concerneront le Haras Nord en 2026. Au programme : la réalisation des espaces publics et la construction d'un groupe scolaire de 17 classes en transfert de maîtrise d'ouvrage pour le compte de la Ville, ainsi que de 240 logements en maîtrise d'ouvrage directe.

* Vente en l'état futur d'achèvement.



© Agence RDA&

→ CACHAN (94)

LE BRS, UN LEVIER EFFICACE D'ACCESSION SOCIALE

À proximité immédiate de Paris, la résidence Canopée apporte une solution supplémentaire pour les ménages aux revenus modestes souhaitant acquérir un bien.

Le programme propose 55 logements à la vente en bail réel solidaire (BRS), un dispositif qui s'appuie sur la dissociation du foncier et des murs. Un organisme foncier solidaire (OFS) détient le terrain, tandis que le propriétaire n'achète que la partie bâtie du logement, ce qui génère une économie d'au moins 20 % sur le montant global de la transaction. Implantée dans le quartier Campus Cachan, proche du centre-ville, la résidence bénéficie d'un cadre de vie attractif et d'un environnement végétalisé.



© Atelier du Pont

→ GARGES-LÈS-GONESSE (95)

UNE RÉHABILITATION ÉNERGÉTIQUE EXEMPLAIRE

Livrée en décembre 2025, la quatrième phase de la transformation du quartier Dame Blanche Nord, inscrite dans le cadre du programme ANRU, a concerné 120 logements. Cette réhabilitation énergétique d'ampleur portait sur l'ensemble des trois bâtiments : amélioration de l'enveloppe, traitement des façades, rénovation des parties communes, modernisation des équipements techniques et intervention dans des logements. Le projet a mobilisé de nombreuses techniques innovantes comme les façades préfabriquées, le recyclage des fenêtres déposées sur site...

L'ensemble des interventions a permis d'améliorer significativement la performance de la résidence, dont l'étiquette énergétique est passée de D à B.



© Archétude - IE conseil - GTM

→ FONTENAY-SOUS-BOIS (94)

UNE TRANSFORMATION D'USAGE INNOVANTE POUR UN PATRIMOINE D'EXCEPTION

Construit en 1987, l'immeuble de bureaux Niemeyer I, conçu par l'architecte brésilien du même nom, va connaître un nouveau destin. Emblématique de l'architecture du XX^e siècle, il fera l'objet d'une transformation douce et respectueuse en 65 logements sociaux et intermédiaires, ainsi qu'en 750 m² d'espaces commerciaux. Cette opération s'inscrit au sein du pôle tertiaire de Val-de-Fontenay, quartier lauréat de l'appel à manifestation d'intérêt « Démonstrateurs de la ville durable » lancé par l'État. Dans un secteur déjà dense et contraint, le projet permet d'étoffer l'offre de logements sans consommer de foncier supplémentaire. Il s'appuie sur des modes constructifs innovants associant réemploi (menuiseries), réutilisation de matériaux (montants de murs rideaux) ou recyclage (béton déposé). Au rez-de-chaussée, de nouvelles fonctions (halls, salles communes, locaux vélos) se déploieront derrière des façades transparentes, tandis que les logements bénéficieront d'un aménagement épousant les courbes du bâtiment.



© Oscar Niemeyer et pour la transformation NRAU

→ PARIS 13^e (75)

SOUTENIR LE COMMERCE DE PROXIMITÉ POUR CONTRIBUER AU DYNAMISME TERRITORIAL

Quelques temps seulement après son ouverture, la librairie Les Caractères est devenue un point de ralliement et de sociabilité pour les habitants du quartier de la place d'Italie. Si Immobilière 3F a facilité l'implantation de ce commerce dans un ancien local vacant, c'est parce que la dynamisation territoriale est un enjeu essentiel. En effet, l'installation d'activités ciblées, souvent au pied des résidences, permet d'améliorer la qualité de vie des locataires, de créer de l'emploi et de renforcer l'attractivité du quartier. Immobilière 3F gère ainsi plus de 1 665 locaux commerciaux en Île-de-France.



AUX CÔTÉS DES HABITANTS

Être solides sur notre cœur de métier, c'est avant tout loger nos locataires, être attentifs à leurs besoins quotidiens et les accompagner à chaque étape de leur parcours de vie. Aux côtés des élus, nous sommes des partenaires engagés pour répondre aux enjeux d'évolution démographique et de cohésion sociale.

FAIRE LE CHOIX DE LA PROXIMITÉ ET DU DIALOGUE

Sur le terrain, nos gardiens et équipes de gestion locative assurent une présence quotidienne. Attentifs au bien-être des habitants, ils vont à leur rencontre pour comprendre leurs attentes et accompagner l'évolution de leurs besoins. L'élaboration de notre promesse locataire, sur le plan national, doit consolider cette relation de confiance en visant notamment l'amélioration du suivi et du traitement des demandes, ou la formalisation d'une charte d'engagement de la qualité de service.

DESSINER UN CADRE DE VIE DURABLE ET SEREIN

Nous accordons une grande attention à la qualité architecturale de nos programmes et à leur intégration dans leur environnement. Le soin apporté aux espaces extérieurs, à la renaturation et à la préservation de la biodiversité améliore la qualité de vie au sein des résidences. Cette approche s'accompagne d'une démarche proactive en matière de tranquillité résidentielle, notamment à travers le déploiement d'équipes de médiation.

PRENDRE SOIN COLLECTIVEMENT DES PLUS FRAGILES

Actions coconstruites avec des associations, logements adaptés aux besoins spécifiques ou aux situations d'urgence : nous mobilisons un écosystème d'acteurs pour répondre aux enjeux du vieillissement, de la santé mentale et de l'accroissement des précarités matérielles ou relationnelles. Notre connaissance fine des locataires nous permet également de prévenir les ruptures dans leur parcours de vie.

CONTRIBUER À LA COHÉSION SOCIALE ET À L'INSERTION DES HABITANTS

Nous menons, aux côtés des acteurs associatifs et institutionnels, des actions qui renforcent le lien social au sein de nos résidences. Prévention, initiatives éducatives et citoyennes, accès à la culture ou à l'emploi : nous agissons concrètement pour favoriser l'insertion des habitants, soutenir leur pouvoir d'agir et consolider durablement le vivre-ensemble.



NOS ENGAGEMENTS EN ACTION



→ ÎLE-DE-FRANCE

« FAITES BOUGER VOTRE QUARTIER » FÊTE SES 10 ANS

Né d'une réflexion autour du « pouvoir d'agir » des habitants, l'appel à projets « Faites bouger votre quartier » donne aux locataires ou aux associations l'opportunité de bénéficier d'une subvention voire d'un soutien méthodologique pour mener à bien leurs initiatives. De nombreux habitants portent en effet des projets utiles à la vie du quartier, sans toujours disposer des ressources nécessaires pour les mettre en œuvre. Depuis 10 ans, le succès croissant de la démarche confirme la capacité des habitants et des acteurs locaux à imaginer, lancer et faire vivre des actions qui renforcent les liens de proximité et la vie collective. En 2025, 185 dossiers ont été déposés. Près des trois quarts ont été soutenus, pour un montant près de 170 000 euros.

→ ÎLE-DE-FRANCE

FACILITER L'ACCÈS AUX OUTILS NUMÉRIQUES

Immobilière 3F et Orange ont conçu, en partenariat, une offre fibre complète (Internet, TV, téléphonie), destinée aux 169 880 locataires franciliens du groupe 3F. L'objectif est de faciliter l'accès aux services numériques essentiels au quotidien, en proposant une offre performante, simple à souscrire et à tarif préférentiel pendant 2 ans, afin de soutenir le pouvoir d'achat des locataires. Cette innovation illustre notre volonté de développer des services autour du logement, notamment en faveur du numérique.



→ ÎLE-DE-FRANCE

FAVORISER L'INSERTION... DANS LA PLUS GRANDE PROXIMITÉ

Au-delà de proposer un logement à nos locataires, nous œuvrons chaque jour pour plus de justice sociale, en facilitant notamment l'accès à l'emploi. Nous avons, dans ce cadre, engagé un partenariat avec Les Geeks du Bâtiment. Porté par l'association Impala Avenir, ce projet d'insertion professionnelle permet à des jeunes locataires de se former aux métiers du BTP sur des chantiers de réhabilitation. Les formations sont volontairement courtes (6 semaines, soit 400 heures) et construites en fonction des besoins des entreprises présentes sur le chantier. Elles sont dispensées directement au cœur du quartier concerné par les travaux et suivies d'un emploi en CDD, CDI ou via une ETTI*... Sur le terrain, nos gardiens jouent un rôle essentiel dans la réussite du dispositif. Acteurs clés du lien de proximité, ils contribuent à l'identification des candidats potentiels, à la collecte des candidatures et assurent les remontées d'information nécessaires. Le dispositif a déjà fait ses preuves avec 83 % de sorties positives.

* ETTI : entreprise de travail temporaire d'insertion.

“ Ce dispositif a un véritable impact individuel et collectif. Les jeunes étaient un peu désœuvrés, ils sont maintenant demandeurs de cette formation. Pour moi, il y a un lien entre leur participation aux chantiers d'insertion et l'apaisement de l'ambiance dans le quartier.”



● Eugène Boussa
gardien de résidence
à L'Haÿ-les-Roses (94)

→ PLAISIR (78)

COMPRENDRE LES CHARGES POUR MIEUX LES MAÎTRISER

Lecture d'une facture, présentation du chèque énergie, ateliers sur les économies d'énergie, visite d'un appartement pédagogique et mises en situation... à l'occasion d'une journée de sensibilisation, la maîtrise des charges sous toutes ses formes a nourri les échanges avec les habitants de la résidence La Haise. Fruit d'une collaboration entre nos équipes de proximité, les chargées d'action sociale de l'agence des Yvelines, le département de la cohésion et de l'innovation sociale, le PIMMS* 78 et l'association Énergies solidaires, cette animation visait à donner aux locataires les clés de compréhension pour être davantage acteurs de la maîtrise de leurs charges. En 2025, deux autres sites, Conflans-Sainte-Honorine et Bougival (Boissy d'Anglas), ont bénéficié de cette initiative.

* Partenaire d'Immobilier 3F sur plusieurs territoires, le point d'information médiation multi-services (PIMMS) est un lieu ressource pour favoriser l'accès des habitants aux services de tous les jours : droits sociaux, logements, santé...



→ ÎLE-DE-FRANCE

UN PARTENARIAT POUR ADAPTER LES LOGEMENTS À LA PERTE D'AUTONOMIE

Favoriser le maintien à domicile des seniors ou des personnes en situation de handicap et offrir une alternative à l'accueil dans des établissements sociaux ou médico-sociaux : telles sont les ambitions de notre stratégie d'adaptation des logements existants. C'est dans ce contexte qu'Immobilier 3F agit en partenariat avec APF France handicap pour l'accompagnement des situations complexes. En 2025, les équipes de l'association ont apporté leur expertise à celles d'Immobilier 3F en Seine-et-Marne (77), dans les Yvelines (78) et dans le Val-de-Marne (94), en vue de proposer une solution adaptée aux besoins spécifiques et de répondre aux enjeux d'inclusion de ces locataires. Au total, durant l'année, nous avons réalisé 452 adaptations de logements à la perte d'autonomie et 6 adaptations des parties communes pour un montant de 2 262 000 euros.



→ ÎLE-DE-FRANCE

ALLER À LA RENCONTRE DES LOCATAIRES EN SOUFFRANCE PSYCHIQUE

Après les Yvelines (78) et les Hauts-de-Seine (92), le déploiement du dispositif Équipe mobile passerelle (EMP) créé par la Fondation Falret se poursuit dans le Val-de-Marne (94). Cette équipe mobile intervient auprès de nos locataires en situation d'isolement, confrontés à des fragilités psychiques ou à des difficultés psychosociales. Dans une démarche « d'aller vers », elle propose un accompagnement médico-social de proximité, au plus près du lieu de vie. L'enjeu est avant tout de rompre l'isolement, de faciliter l'accès aux droits, le retour vers le soin et vers les partenaires sociaux adaptés à chaque situation. La finalité ? Prévenir les ruptures de parcours, soutenir le maintien du locataire dans le logement ou l'accompagner vers un habitat plus adapté.



→ CHARENTON-LE-PONT (94)

FAVORISER L'APPROPRIATION DE LA RÉHABILITATION PAR LES HABITANTS

La concertation avec les habitants a constitué une étape fondatrice dans la réhabilitation des 256 logements de la résidence Étoile. Sur le chantier, un appartement témoin a permis aux locataires de 120 logements de découvrir les équipements et matériaux proposés pour la rénovation des salles d'eau et des sanitaires... En parallèle du chantier, les équipes de réhabilitation, de l'agence du 94 et du département de la cohésion et de l'innovation sociale organisent des actions pour aider les habitants à mieux comprendre et vivre les travaux. Ainsi, ils ont pu participer à des ateliers photos afin de créer une exposition. Ils se sont également initiés aux métiers du BTP le temps d'une soirée.



On nous a d'abord présenté les travaux de rénovation extérieure. Puis, un architecte est venu chez moi pour m'expliquer les travaux de la salle de bain. Et aujourd'hui, je peux choisir les matériaux et les équipements. C'est bien présenté, bien organisé !"

● Jean-Marie
locataire depuis 25 ans



© Atelier Gorka Piqueras Architecte & Associés

→ ÎLE-DE-FRANCE

AIDER LES LOCATAIRES À FAIRE FACE À LEURS DIFFICULTÉS FINANCIÈRES PONCTUELLES

Pour accompagner les publics fragiles financièrement et prévenir les impayés, Immobilière 3F a renouvelé pour deux ans sa convention avec Soli'AL, association experte en accompagnement social créée par le groupe Action Logement. Soli'AL apporte une aide sur quittance (ASQ) aux locataires en difficulté de paiement, sous conditions. Cette convention complète les actions déployées par Immobilière 3F pour accompagner les habitants confrontés à des difficultés financières ponctuelles. À ce titre, le repérage des premiers signes de fragilité et la prévention de l'impayé sont essentiels pour une orientation des locataires vers les dispositifs les plus adaptés à leur situation.



86%
des demandes d'aide validées

711 570
euros versés



TOURNÉS VERS L'AVENIR

L'habitat inclusif et protecteur de demain s'invente dès aujourd'hui. Expérimentations, techniques constructives innovantes, développement de l'économie circulaire, innovations sociales..., nous actionnons l'ensemble de ces leviers pour aider les territoires à relever les défis des transitions climatiques et sociales.

BÂTIR ET TRANSFORMER DURABLEMENT

Lancée en 2021, la démarche 3F Climat favorise l'identification de solutions innovantes que nous déployons dans nos opérations en maîtrise d'ouvrage directe. Cette démarche se structure autour de trois axes : décarboner l'habitat, adapter les bâtiments au changement climatique et accompagner l'évolution des modes de vie. Les matériaux biosourcés, le recours au réemploi ou encore l'installation d'écopâturages (en lien avec la préservation de la biodiversité) sont autant d'expérimentations menées ces dernières années. En s'appuyant sur les retours d'expérience des projets réalisés, 3F Climat contribue à l'amélioration continue des méthodes de conception et de production qui irriguent l'ensemble du groupe 3F.

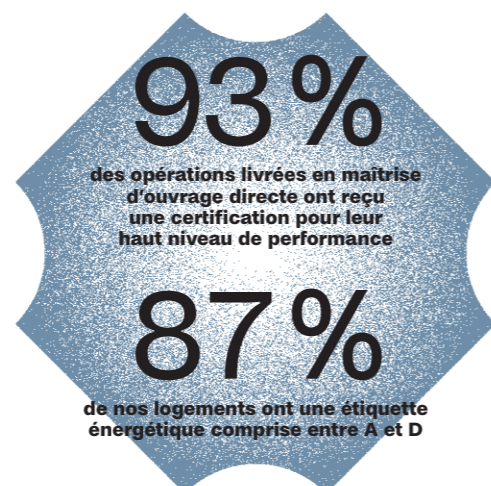
AUGMENTER LA RÉSILIENCE DE L'HABITAT

Comment réhabiliter et transformer l'habitat pour améliorer le confort, tout en l'adaptant aux conditions climatiques de demain ? Avec le concours d'idées Conforts 2050, le groupe 3F entend faire avancer la réflexion. Les candidats étaient invités à constituer une équipe pluridisciplinaire pour travailler sur l'un des quatre sites issus du patrimoine de 3F : Gardanne (13), Le Houllme (76), Givors (69) et Pantin (93), choisis pour leur diversité typologique, climatique et historique. Leurs travaux ont fait émerger des pistes de solution, souvent très concrètes : logements traversants, dispositifs de ventilation, évolution des usages... Plus largement, ce concours replace le logement comme lieu de vie, de sécurité et d'abri, au cœur des enjeux d'avenir pour les territoires.

FAIRE DE LA RÉHABILITATION UN PROJET PARTAGÉ

Au cœur de notre stratégie, la réhabilitation permet d'améliorer le confort des habitants, été comme hiver, de mieux maîtriser les charges et d'adapter les bâtiments aux effets du changement climatique. Elle contribue ainsi à préserver durablement la qualité de vie dans les logements.

Parce qu'elle concerne avant tout les habitants, Immobilière 3F a élaboré avec les associations de locataires une Charte Réhabilitation. Celle-ci renforce l'information, la concertation et l'accompagnement tout au long du projet, avec une attention particulière portée aux publics les plus fragiles.



NOS ENGAGEMENTS EN ACTION

→ AUBERVILLIERS (93)

GÉNÉRALISER LE RECOURS AU RÉEMPLOI

Au cœur de la ZAC Port Chemin Vert, la résidence de 69 logements inaugurée en 2025 constitue un véritable prototype de la construction de demain : elle fait la part belle aux matériaux bas carbone, à la préfabrication et au réemploi. 400 000 euros ont notamment été consacrés au réemploi, soit 3,2 % du montant total de l'opération. De multiples composants sont concernés : revêtements des sols, luminaires, interrupteurs, boîtes aux lettres, appareils sanitaires, miroirs, serrurerie, portes de distribution... Avec 46 millions de tonnes de déchets produits chaque année, les chantiers du bâtiment constituent un gisement de matières premières encore trop peu exploité. C'est pourquoi Immobilière 3F soutient le développement de filières *ad hoc* depuis plusieurs années en généralisant progressivement, et à différentes échelles, le recours au réemploi sur l'ensemble de ses chantiers franciliens.



© ITAR Architectures

→ SAINT-CLOUD (92)

DES LOGEMENTS CONFORTABLES, ÉTÉ COMME HIVER !

Innovante, la rénovation des six immeubles de la résidence de la Porte Jaune a permis de restaurer le confort des habitants en toute saison. Patrimoine emblématique des années 1970, les bâtiments souffraient, entre autres, d'une isolation insuffisante des façades ou encore de problématiques de surchauffe liées aux grandes baies vitrées. Parmi les réponses apportées, certaines toitures ont été végétalisées pour créer un tampon thermique, des brise-soleil orientables ont été installés dans les chambres et, dans les séjours disposant de loggia, des stores bannes ont été posés. Le jardin intérieur de la résidence, réaménagé, est devenu un véritable îlot de fraîcheur. Une noue, constituée des graviers récupérés en toiture, recueille les eaux de ruissellement et facilite leur infiltration dans le sol. Enfin, un local climatisé a été aménagé pour accueillir les personnes les plus vulnérables lors des épisodes de canicule.



© Atelier Robain-Gulejisse & BMC2 Architectes

→ PARIS 3^E (75)

CUISINES RECONDITIONNÉES : UNE INNOVATION DURABLE, SOCIALE ET SERVICIELLE

En plein cœur de Paris, un immeuble faubourien a été entièrement réhabilité et transformé pour accueillir 15 logements sociaux. Dans le cadre de ce projet, Immobilière 3F a expérimenté une solution innovante au service des habitants : l'installation de cuisines de réemploi. Ce choix découle d'un constat simple : lors de leur emménagement, les locataires n'ont pas forcément le temps ou les moyens d'installer ce type d'équipement. Les cuisines sont issues d'anciens éléments collectés par Schmidt Groupe, qui ont été démontés, triés, reconfigurés et revalorisés par Ares, entreprise d'insertion. Ce partenariat a permis à plusieurs personnes éloignées de l'emploi d'être formées aux techniques de fabrication et de reconditionnement de modules de cuisine, tout en bénéficiant d'un accompagnement vers l'emploi durable. Dans les studios, les cuisines sont également équipées d'électroménager reconditionné (frigo, four et plaques de cuisson).



© François Brugel Architectes Associés (FBAA)

→ PARIS 18^E (75)

UN DÉMONSTRATEUR DU POTENTIEL DE LA CONSTRUCTION HORS SITE

Le projet de la ZAC Chapelle Charbon vise à reconverter un ancien site ferroviaire en un grand parc bordé par un nouveau quartier résidentiel comprenant logements, activités et équipements publics. La résidence comptera 53 logements locatifs sociaux, ainsi qu'une salle commune pour les locataires gérée par Immobilière 3F et trois locaux d'activités. Le projet intègre un recours massif à la construction hors site pour près de 40 % du bâtiment : bow-windows, gaines (palières et techniques, logements et ascenseur), planchers bois, pavés de verre, façades à ossature bois avec menuiseries intégrées, poteaux, poutres en béton, acier ou bois ou encore coursives (béton). La marquise en béton qui protège le rez-de-chaussée en façade nord est également préfabriquée. Ce mode constructif contribue au respect de la qualité architecturale, à améliorer les conditions de travail sur le chantier et à limiter les nuisances pour les riverains.

30% des opérations mises en chantier en 2025 intègrent a minima 10 % de construction hors site

570 logements en construction intègrent une composante hors site en Île-de-France



© Architectures Raphaël Gabrion

→ THIAIS (94)

LA PIERRE AU SERVICE DU CONFORT ET DU CLIMAT

Inscrite dans la démarche 3F Climat, la construction d'une nouvelle résidence à Thiais illustre l'engagement d'Immobilière 3F en faveur de la sobriété carbone, de la qualité d'usage et du confort des habitants. Les façades en pierre massive participent à la régulation thermique ainsi qu'à l'isolation acoustique des logements. En privilégiant cette ressource naturelle, nos équipes réduisent significativement l'empreinte environnementale du chantier tout en offrant une enveloppe bâtie à forte inertie thermique, génératrice de confort pour les occupants, été comme hiver.



© Bacila Berger Architectes

5 800

logements agréés dans la démarche 3F Climat depuis 2021

→ CERGY (95)

PRODUIRE SA PROPRE ÉNERGIE POUR MAÎTRISER LES CHARGES

Le projet de rénovation thermique de la résidence des Chênes (237 logements) a pour objectif de réduire de 50 % les consommations énergétiques. Outre l'isolation thermique par l'extérieur et la réfection de l'étanchéité, l'opération s'appuie sur l'installation, à titre expérimental, d'un équipement photovoltaïque en autoconsommation collective. L'électricité produite est prioritairement utilisée pour alimenter les parties communes (ascenseurs, ventilation, éclairage...). Lorsque la production solaire dépasse les besoins immédiats, le surplus est injecté dans le réseau Enedis et alimente 20 autres bâtiments dans un rayon de 2 kilomètres. Ces installations offrent des bénéfices durables aux habitants : elles allègent les charges locatives, garantissent une stabilité du coût de l'électricité et contribuent à leur confort.



© A&B PMCR

→ CHILLY-MAZARIN (91)

RÉHABILITER TOUT EN PRÉSERVANT LA BIODIVERSITÉ

Les travaux de rénovation des façades de la résidence Saint-Éloi s'accompagnent d'une attention particulière accordée au martinet noir, un oiseau ayant élu domicile dans les creux de la façade. Immobilière 3F a mandaté la Fondation Biotopie pour effectuer un état des lieux préalable à l'installation de nichoirs artificiels sur les 17 bâtiments constituant la résidence. Au-delà du simple constat, l'objectif de la mission est de suivre l'évolution de la colonie et d'accompagner la maîtrise d'œuvre dans la mise en place de mesures de protection. Le plan prévoit notamment la pose progressive de 123 nichoirs, ainsi que l'adaptation de la gestion de certains espaces verts. Ces derniers seront entretenus sous forme de prairies afin de favoriser le développement des insectes dont se nourrissent les martinets noirs.



© Groupe Arcane

LE GROUPE 3F EN CHIFFRES

au 1^{er} janvier 2026

7 511
logements
neufs livrés

10 232
logements
agréés

6 150
logements
réhabilités

1 384
logements
vendus

23 078
dossiers acceptés
pour une attribution

4 874
collaborateurs

2,2 Md€
investis
sur le territoire

755 000
personnes
logées

66 %
des logements
attribués
à des salariés

318 359
logements, commerces
et foyers gérés

LE MOT D'ACTION LOGEMENT IMMOBILIER

DES ENGAGEMENTS TENUS !

Les filiales d'Action Logement Immobilier, dans une conjoncture morose marquée par l'instabilité, ont su, en 2025, mener à bien une stratégie ambitieuse de production et de réhabilitation pour répondre aux besoins des salariés des entreprises. Un chiffre résume cette mobilisation : près de 45 000 logements mis en chantier, dans tous les territoires de la France hexagonale et ultra-marine, au plus près des bassins d'emploi.

Animées par un volontarisme sans faille au service de leur mission d'utilité sociale et portées par une volonté d'innover pour proposer des solutions logement toujours plus durables, les filiales immobilières de notre Groupe paritaire développent leurs savoir-faire, en partenariat sur le terrain avec l'ensemble des acteurs économiques.

Leur objectif partagé est de mettre en place une offre toujours plus complète, toujours plus agile et répondant tant aux exigences environnementales qu'aux mutations sociétales : logements familiaux, logements en accession sociale, résidences pour salariés en mobilité ou en formation, hébergements pour jeunes actifs ou saisonniers...

En 2026, Action Logement Immobilier va confirmer cette trajectoire. Je sais pouvoir compter sur l'engagement de chacune et chacun des 17 000 collaborateurs d'Action Logement Immobilier et je connais la détermination de nos filiales pour proposer une qualité de service exemplaire aux salariés des entreprises. Toutes et tous, collaborateurs, équipes dirigeantes et administrateurs bénévoles, sont les artisans méticuleux de notre réussite collective, facteur de cohésion sociale.

Ensemble, poursuivons avec audace notre action pour le logement abordable des salariés !



**Frédéric
Carré**

président du Conseil
d'administration d'Action
Logement Immobilier





Immobilière 3F
88, avenue de France, 75638 Paris cedex 13
www.groupe3f.fr/immobiliere-3f

Direction de la publication : Direction de la marque et de la communication
Conception éditoriale et rédaction : Agence Bastille, Pierre-Emmanuel Jansen
Conception graphique et réalisation : Agence Bastille

Crédits photos : 3F, Maxime Bessières, Brigitte Bouillot, Julien Crégut, Augusto Da Silva, Raphaël Gabrion, GGA, Théo Giacometti, HIVE&Co, ITAR Architectures, Antoine Mercusot, NRAU, Stéphanie Tétu