



AUX CÔTÉS DES TERRITOIRES

AGIR AVEC VOUS POUR
DES SOLUTIONS D'HABITAT
SUR MESURE



**Rapport
annuel**

2025

EN BREF

388

logements
livrés

253

logements
agréés

102

logements
réhabilités

59 M€

investis
dans le patrimoine

57,7 M€

de chiffre d'affaires

22 200

personnes
logées

18

logements
vendus

9 780

logements
gérés

151

places
d'hébergement

42

espaces d'accueil

MOBILISÉS AU SERVICE DES TERRITOIRES

3 F Occitanie est restée plus que jamais à l'écoute de ses territoires, marqués à la fois par la diversité de leurs réalités locales et par des enjeux communs.

Le premier de ces enjeux, essentiel, consiste à préparer l'adaptation au changement climatique. Le second vise à poursuivre l'accompagnement du développement économique et à renforcer l'ancrage de nos deux grandes métropoles, au service d'une croissance durable.

Localement, 3F Occitanie a poursuivi son action dans les projets d'urbanisme portés par les territoires. Cette volonté se traduit notamment par la rénovation des quartiers, comme celui de Saint-Jacques à Perpignan, ou par des opérations de restructuration urbaine plus globales, à l'image d'Aussillon.

Le développement d'une nouvelle offre de logements constitue également une réponse concrète à ces enjeux, comme en témoignent les 388 logements livrés principalement dans le Tarn, l'agglomération toulousaine et les Pyrénées-Orientales, ainsi que, dans une moindre mesure, dans l'Hérault et le Gard.

À travers l'ensemble de ses actions, 3F Occitanie accompagne ses locataires en leur proposant des logements adaptés à leur quotidien, contribuant ainsi à la réalisation de leurs projets et à leur inscription dans la durée.

Animées par de profondes valeurs humaines et sociales, les équipes de 3F Occitanie mettent chaque jour leur énergie, leur expertise et leur professionnalisme au service d'un avenir durable, porteur de développement, d'innovation et de progrès.



Martine Bessière
présidente

UN MODÈLE CONJUGUANT QUALITÉ, DURABILITÉ ET INNOVATION

L'année 2025 a été marquée par des évolutions organisationnelles significatives au sein de 3F Occitanie. En consolidant son organisation pour gagner en agilité et en efficacité, notre société se donne les moyens de mieux répondre aux enjeux de demain : la pérennisation de notre parc face aux effets du changement climatique, le besoin croissant de confort d'été. En 2025, 3F Occitanie a également élaboré les fondamentaux de son plan de décarbonation. Plus de 100 logements ont ainsi commencé à bénéficier de travaux sur mesure. L'accompagnement des habitants, indispensable pour contribuer collectivement à la préservation de notre planète, constitue un levier structurant. La participation au championnat des économies d'énergie « CUBE Logement » en donne une illustration concrète, mettant en lumière les effets positifs de l'engagement de chacun.

Conscientes que les technologies déployées dans les immeubles ne sont pleinement efficaces que si elles sont bien maîtrisées par leurs utilisateurs, les équipes, en particulier de proximité, ont intégré cette dimension d'accompagnement dans leurs pratiques.

Je tiens à les remercier pour leur engagement et tout le sens qu'elles donnent au quotidien à notre responsabilité collective.

Ainsi, les 131 collaborateurs et collaboratrices de 3F Occitanie, mobilisés dans l'ensemble de leurs missions de construction, de réhabilitation et d'accompagnement social, ont amorcé avec détermination ce virage structurant. Ils s'investissent pleinement pour faire de notre société un acteur de référence d'un modèle de développement territorial durable en plaçant l'innovation et la qualité au cœur de leurs actions.



Jean-Pierre Motte
directeur général

S'ENGAGER PARTOUT, RÉUSSIR ENSEMBLE

Patrimoine au 1^{er} janvier 2026

11 AUDE 119

NARBONNE 119

12 AVEYRON 13

AUBIN 13

30 GARD 1948

ALÈS 315

BEAUCAIRE 56

BELLEGARDE 56

BRANOUX-LES-TAILLADES 18

CENDRAS 120

FONS 6

GALLARGUES-LE-MONTUEUX 30

JUNAS 25

LA GRAND'COMBE 378

LAVAL-PRADEL 7

LE MARTINET 26

LES SALLES-DU-GARDON 202

MANDUEL 25

MILHAUD 55

MOLIÈRES-SUR-CÈZE 117

NÎMES 87

PONT-SAINT-ESPRIT 23

PORTES 27

REDESSAN 27

ROUSSON 30

SAINT-FLORENT-SUR-AUZONNET 36

SAINT-GENIÈS-DE-MALGOIRÈS 27

SAINT-MARTIN-DE-VALGALGUES 82

SALINDRES 65

UCHAUD 86

UZÈS 10

VILLENEUVE-LÈS-AVIGNON 12

31 HAUTE-GARONNE 2 639

AUCAMVILLE 37

AUSSONNE 32

AUZEVILLE-TOLOSANE 5

BÉRAT 12

BRUGUIÈRES 56

CARBONNE 56

CASTELGINEST 32

CASTELNAU-D'ESTRÉTEFONDS 13

CAZÈRES 27

CÉPET 15

CORNEBARRIEU 103

CUGNAUX 37

DAUX 5

EAUNES 31

FENOUILLET 25

FONBEAUZARD 7

GAGNAC-SUR-GARONNE 44

GRAGNAGUE 36

GRENADE 35

LABARTHE-SUR-LÈZE 79

LAPEYROUSE-FOSSAT 11

LA SALVETAT-SAINT-GILLES 14

LÉGUEVIN 83

LESPINASSE 9

L'UNION 24

MERVILLE 45

MONDONVILLE 79

MONTASTRUC-LA-CONSEILLÈRE 44

MONTLAUR 16

MONTRABÉ 27

MURET 20

PINSAGUEL 13

PLAISANCE-DU-TOUCH 177

POMPERTUZAT 12

RAMONVILLE-SAINT-AGNE 34

REVEL 21

ROQUES 8

SEYSSES 76

SAINT-JEAN 11

SAINT-JORY 295

SAINT-LOUP-CAMMAS 9

SAINT-ORENS-DE-GAMEVILLE 51

SAINT-SAUVEUR 43

SEILH 23

TOULOUSE 667

TOURNEFEUILLE 60

VILLATE 13

VILLEFRANCHE-DE-LAURAGAIS 48

VILLENEUVE-LÈS-BOULOC 11

VILLENEUVE-TOLOSANE 8

34 HÉRAULT 1462

AGDE 99

BAILLARGUES 22

BÉZIERS 45

CASTELNAU-LE-LEZ 256

FLORENSAC 61

GIGEAN 120

GRABELS 71

GRAISSESSAC 12

JACOU 66

JUVIGNAC 123

LATTES 12

LE BOUSQUET-D'ORB 32

LE CRÈS 11

LODÈVE 18

LUNEL 54

LUNEL-VIEL 32

MARSEILLAN 8

MAUGUIO 28

MÈZE 79

MONTFERRIER-SUR-LEZ 27

MONTPELLIER 107

PÉZENAS 29

PIGNAN 41

PRADES-LE-LEZ 32

SAINT-JEAN-DE-VÉDAS 7

SÉRIGNAN 62

TOURBES 8

66 PYRÉNÉES-ORIENTALES 1 229

ARGELÈS-SUR-MER 63

BOMPAS 25

CABESTANY 68

CLAIRA 20

LE BARCARÈS 18

PERPIGNAN 958

SAINT-CYPRIEN 77

81 TARN 2 521

AIGUEFONDE 5

ALBI 160

ALBINE 18

AUSSILLON 400

BLAYE-LES-MINES 165

BOISSEZON 28

BRENS 21

CAGNAC-LES-MINES 69

CARMAUX 332

CASTELNAU-DE-LEVIS 11

CASTRES 51

CORDES-SUR-CIEL 25

DOURGNE 8

GAILLAC 206

GRAULHET 42

LABASTIDE-ROUAIROUX 47

LABRUGUIÈRE 27

LASGRAISSES 15

LAVOUR 63

LE GARRIC 1

LE SEQUESTRE 40

MAZAMET 205

NOAILHAC 2

PAYRIN-AUGMONTEL 6

PONT-DE-LARN 14

PUYLAURENS 61

SAINT-AMANS-SOULT 18

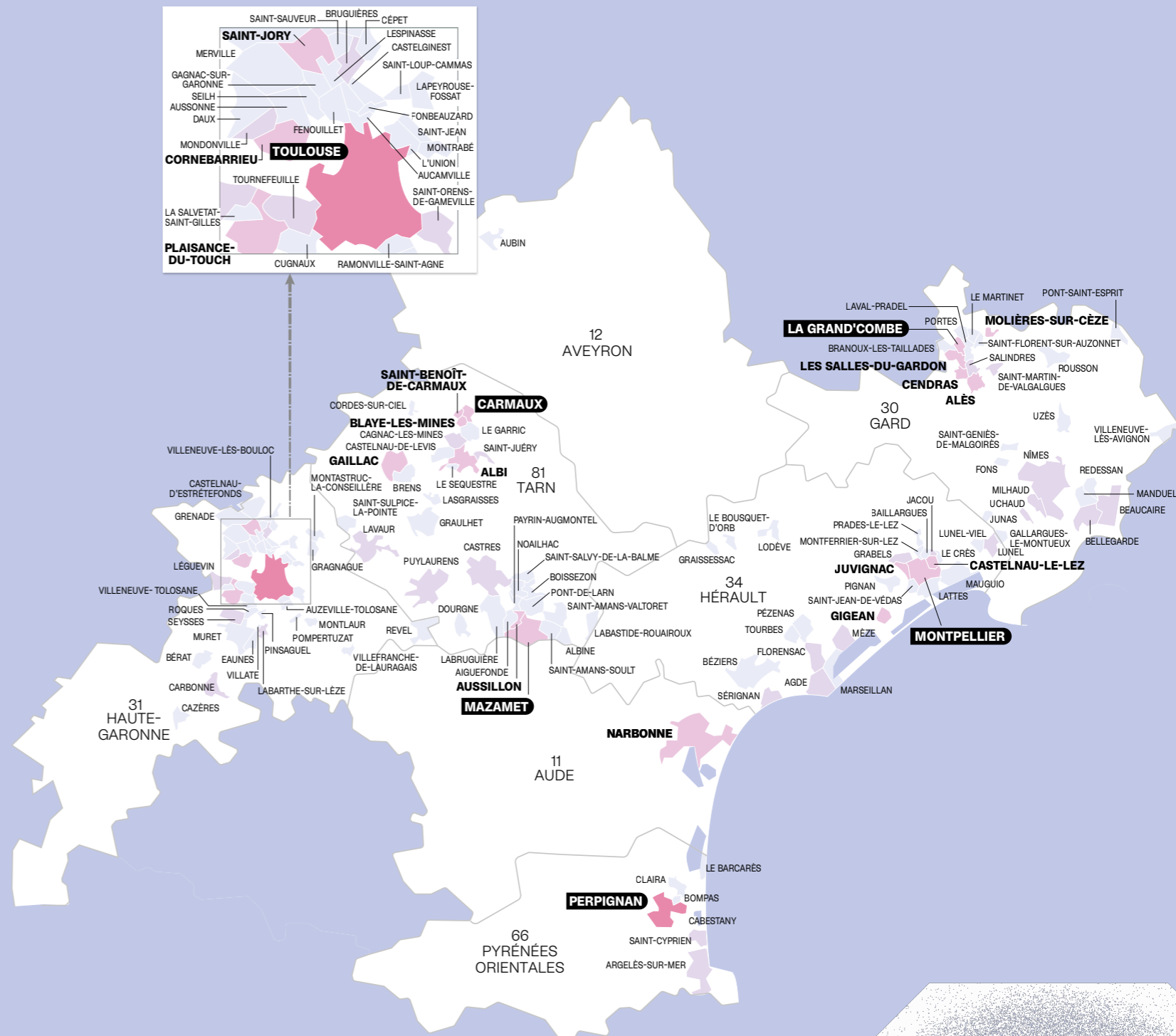
SAINT-AMANS-VALTORET 9

SAINT-BENOÎT-DE-CARMAUX 364

SAINT-JUÉRY 63

SAINT-SALVY-DE-LA-BALME 2

SAINT-SULPICE-LA-POINTE 43



145 communes d'implantation

7 départements couverts

6 antennes territoriales

Nombre de 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

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

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 de la mise en œuvre des stratégies nationales du logement et des ambitions propres à chaque commune.

DÉPLOYER LES POLITIQUES NATIONALES DU LOGEMENT

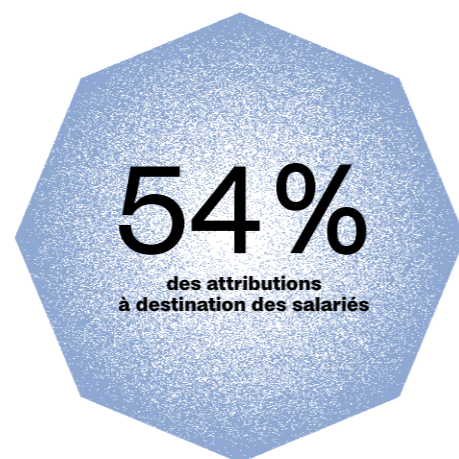
Dans un contexte marqué par les difficultés d'accès au logement pour les actifs et les besoins croissants de rénovation urbaine, nous accompagnons les collectivités dans la mise en œuvre des politiques publiques du logement. Partenaires de confiance, nous intervenons aussi bien dans des milieux urbains denses, comme les grandes agglomérations toulousaine et montpelliéraine, que dans les territoires ruraux. Nous concentrons nos investissements là où les besoins sont les plus marqués : communes carencées au titre de la loi SRU ou territoires prioritaires du renouvellement urbain.

PROPOSER UN ÉVENTAIL DE SOLUTIONS DIVERSIFIÉES ET DURABLES

Pour accompagner tous les parcours résidentiels et répondre aux enjeux locaux de logement abordable, nous développons une palette de solutions complémentaires. Construction neuve, réhabilitation thermique, logement locatif intermédiaire ou accession sociale : chacune de nos opérations est pensée comme un investissement durable pour le territoire, contribuant à améliorer le confort des habitants, la maîtrise des charges et la qualité du cadre de vie.

NOURRIR L'ATTRACTIVITÉ DE VOS TERRITOIRES

L'accès au logement conditionne la capacité des territoires à accueillir durablement des habitants, salariés et familles. En développant une offre de logements abordables à proximité des bassins d'emploi, des commerces et des transports et en participant à la revitalisation des centres-bourgs et centres-villes avec le programme Action Cœur de Ville, nous contribuons au dynamisme économique local et à la mixité sociale.



NOS ENGAGEMENTS EN ACTION

→ TOULOUSE (31)

OFFRIR DES SOLUTIONS DE LOGEMENT À PROXIMITÉ DES BASSINS D'EMPLOI

Soutenir le dynamisme de la métropole toulousaine constitue l'une des vocations du programme Square de Simon, dont la première pierre a été posée le 20 mars. Cette résidence située en plein cœur de la Ville rose comprendra 77 logements, dont 50 logements intermédiaires, et apportera une réponse adaptée aux besoins des salariés. Pensée pour conjuguer qualité de vie et accessibilité, elle proposera des logements maîtrisés, au sein d'une zone particulièrement marquée par la tension immobilière. Afin de garantir à la fois le confort des futurs habitants et la maîtrise de leurs charges, le bâtiment répondra aux exigences de la réglementation environnementale RE2020 et bénéficiera du label NF Habitat.



→ GAILLAC (81)

SOIGNER LE CONFORT DES HABITANTS TOUT EN MAÎTRISANT LES CHARGES

Inauguré en octobre 2025, le programme Esprit Résidentiel se compose de 44 logements dont 34 semi-collectifs et 10 individuels. Conformément à la réglementation RE2020, il offre un haut niveau de confort thermique et de performance environnementale. Ses équipements ont été pensés pour garantir aux habitants des charges maîtrisées : une pompe à chaleur assure la production de chauffage, tandis que l'eau chaude sanitaire est fournie par des ballons thermodynamiques. La résidence apporte ainsi une réponse concrète aux besoins des salariés et des familles de Gaillac, en proposant des logements durables, confortables et accessibles.

→ GAILLAC (81)

CRÉER UN TERREAU FAVORABLE À L'ÉMERGENCE DE PROJETS

Le 31 octobre, la conférence « Gaillac : territoire en mouvement, logement abordable en action » a réuni les principaux acteurs économiques implantés autour de la cité tarnaise. Organisé en partenariat avec le Medef Tarn et Action Logement, cet événement a permis à 3F Occitanie de présenter ses solutions concrètes au service du logement des salariés. Ces temps d'échanges, à la fois tournés vers la découverte mutuelle et l'écoute des besoins des entreprises, contribuent à la pertinence de nos projets.



→ SAINT-ORENS-DE-GAMEVILLE (31)

UNE RÉSIDENCE QUI DIVERSIFIE L'OFFRE DE LOGEMENT ET D'ANIMATION

La réalisation de la résidence Îlot d'Este vient enrichir le patrimoine de 3F Occitanie sur cette commune de l'agglomération toulousaine, avec 21 logements collectifs en copropriété. Le programme est complété par 16 logements locatifs intermédiaires, apportant une solution aux salariés aux revenus modestes mais supérieurs aux plafonds du logement social. Au-delà de son offre résidentielle, cette opération constitue un véritable levier d'animation du quartier. Son rez-de-chaussée accueille La KidZ'Ac, un espace dédié aux activités sportives pour enfants, dès l'acquisition de la marche et jusqu'à 12 ans. Ce dispositif est co-animé par le Stade Toulousain et Le P'tit Club.



→ JUNAS (30)

DÉVELOPPER DES LOGEMENTS SOCIAUX DURABLES ET DE QUALITÉ EN TERRITOIRE RURAL

La livraison des résidences Vela et L'Eridan renforce l'offre de logements sociaux à Junas, commune de 1 068 habitants, tout en préservant la qualité de vie propre à ce territoire rural. Parfaitement intégrés dans un environnement au charme médiéval, ces programmes proposent un total de 15 logements, conçus pour offrir confort et bien-être aux nouveaux locataires. Ils bénéficient d'un niveau de performance énergétique RT2012 - 10 %, permettant une meilleure maîtrise des charges. Les logements sont pour cela équipés de systèmes de chauffage individuel électrique (radiateurs et sèche-serviettes) ainsi que de ballons thermodynamiques.

→ PERPIGNAN (66)

UNE RÉHABILITATION SUR MESURE POUR UN QUARTIER HISTORIQUE

Dans le quartier Saint-Jacques, la réhabilitation du patrimoine de 3F Occitanie s'inscrit dans un programme pluriannuel. Elle répond à un double enjeu : améliorer les performances thermiques des logements et renforcer le confort des habitants. Lancée en phase opérationnelle en 2025, cette opération prévoit également la mise aux normes de plusieurs équipements au sein des logements, notamment les installations électriques et les garde-corps. L'an dernier, 73 logements ont ainsi bénéficié de cette rénovation sur mesure, chaque immeuble et chaque logement présentant des spécificités propres. Au-delà de l'amélioration énergétique, ce projet s'inscrit dans une démarche respectueuse de l'identité et du patrimoine architectural de ce site historique.



→ GRABELS (34)

UN PROGRAMME MIXTE POUR SOUTENIR LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

En septembre 2025, 3F Occitanie a livré la résidence Jacaranda à Grabels, à proximité de Montpellier. Composée de deux bâtiments, le programme comprend 25 logements locatifs sociaux (LLS) et 18 logements en accession sociale (PSLA). Implantée dans un secteur dynamique, cette opération apporte des solutions complémentaires pour fluidifier les parcours résidentiels des habitants. Deux commerces en rez-de-chaussée viennent enrichir l'ensemble et contribuent à la mixité fonctionnelle du quartier du parc Euromédecine.

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, force de proposition 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 portons 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 de nombreuses conventions avec les pouvoirs publics.

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. Notre connaissance fine des locataires nous permet d'anticiper les ruptures dans les parcours de vie et de prévenir la hausse des impayés.

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. Opérations de 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

→ CARMAUX (81)

UN PARTENARIAT POUR ACCOMPAGNER LES FEMMES VICTIMES DE VIOLENCES

Depuis juillet 2025, notre agence de Carmaux est devenue Relais rural aux côtés de l'association Paroles de Femmes. En six mois, cette coopération a permis d'identifier et d'orienter 14 femmes vers un accompagnement spécialisé pour les aider à sortir de situations de violences physiques et psychologiques. Neuf de ces femmes ont pu être relogées en urgence, leur permettant de retrouver sécurité et stabilité. Vingt-quatre enfants ont également bénéficié de ce dispositif. Au total, ce sont donc 38 personnes qui ont pu quitter un environnement violent et amorcer un nouveau départ.



→ PLAISANCE-DU-TOUCH (31)

PRÉVENIR COLLECTIVEMENT LES IMPAYÉS

Le 19 juin 2025, 3F Occitanie a signé l'une des premières conventions CLIL (commission locale d'impayés de loyers) de Haute-Garonne, aux côtés de la Ville de Plaisance-du-Touch, représentée par Philippe Guyot, maire de la commune. Ces dispositifs renforcent la coordination entre les acteurs locaux afin de prévenir les situations d'impayés, tout en améliorant l'accompagnement des ménages en difficulté. Les équipes de 3F Occitanie sont fortement mobilisées dans cette démarche préventive : accompagnement social, changements de logement, prises de contact dès les premiers incidents de paiement, plans d'apurement... autant de solutions adaptées à la réalité et aux besoins de chaque locataire en difficulté.

→ AUSSILLON (81)

UN ÉVÉNEMENT CRÉATIF AU SERVICE DE L'INSERTION DE NOS LOCATAIRES

Les 19 et 20 mai 2025, nous avons organisé « L'Art du saut vers l'emploi », en partenariat avec France Travail, la mission locale et les collectivités.

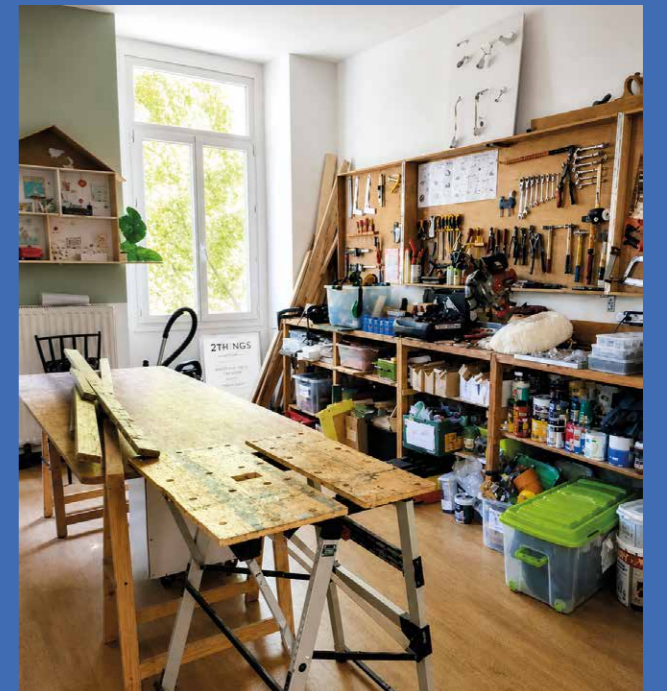
Pensée pour nos locataires en recherche d'emploi, cette action d'insertion innovante visait à redonner confiance, révéler le potentiel de chacun et favoriser des rencontres concrètes avec des entreprises locales. Pour atteindre ces objectifs, le programme a associé activités sportives, ateliers artistiques participatifs et séances de coaching : rédaction de CV et de lettres de motivation, travail sur la posture professionnelle, etc. Des échanges avec des employeurs engagés sont venus compléter le dispositif. En combinant ces approches, cette initiative illustre une action qui donne du sens à notre engagement.



→ LA GRAND'COMBE (30)

UN NOUVEL ÉLAN POUR L'ACTION CULTURELLE LOCALE

Acteur engagé du vivre-ensemble, du développement durable et de la culture de proximité, nous développons de nombreux projets participatifs avec les habitants des quartiers dans lesquels nous sommes implantés. Parmi eux, le projet « Au fil des saisons : effervescence dans les quartiers », mené avec le Service d'entraide protestant (SEP), a été retenu par le Fonds pour l'innovation sociale (FIS) de la Fédération des ESH. Il s'inscrit dans la continuité du partenariat engagé depuis 2016 autour de l'Espace ressources habitat Eco'Loge Toit, installé dans un local de 3F Occitanie à La Grand'Combe. Ce lieu de proximité propose aux locataires des accompagnements individuels, des ateliers collectifs, une outillhèque ainsi que des chantiers participatifs. « Au fil des saisons » bénéficie d'un soutien du FIS de 40 000 euros sur trois ans. Le projet développera ainsi un nouveau volet culturel : ateliers artistiques, expositions et événements saisonniers, afin de renforcer la vie de quartier et les liens entre habitants.



→ HÉRAULT (34)

S'ENGAGER POUR UN HABITAT PLUS INCLUSIF

Le 9 octobre 2025, 3F Occitanie a signé une charte d'engagement avec APF France handicap afin d'améliorer l'accès au logement des personnes en situation de handicap. Cette convention prévoit l'évolution progressive et qualitative de l'offre inclusive au sein de notre parc, en faveur de ce public. Un travail sera également engagé pour informer sur les logements adaptés que nous proposons. Ceux-ci seront ainsi référencés sur la plateforme Handicap Logement, déployée par l'association afin de faciliter leur identification et leur accès. Initiée dans l'Hérault, cette démarche a vocation à être progressivement étendue à d'autres départements.



ACCOMPAGNER LES LOCATAIRES DANS LA MAÎTRISE DE LEUR CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE

Depuis octobre 2024, nous déployons le dispositif Elax Énergie, des thermostats intelligents installés sur les chauffe-eaux électriques afin d'adapter la consommation de nos locataires à leurs besoins réels. Ces boîtiers autonomes permettent de mesurer en temps réel la température et l'énergie consommée. Le dispositif fonctionne en deux étapes : une phase d'observation de deux semaines, puis un pilotage dynamique qui ajuste la température en fonction des usages et de la production énergétique. Au total, ce sont 434 logements qui ont été équipés lors de deux phases de déploiement dans les départements du Tarn, du Gard, de la Haute-Garonne, de l'Hérault et des Pyrénées-Orientales :

- 282 boîtiers installés de septembre à novembre 2024 ;
- et 152 autres de septembre à octobre 2025.

Les premières expérimentations ont mis en évidence des bénéfices significatifs : environ 27 % d'économies d'électricité par logement, soit 106 euros d'économie par logement et par an, une durée de vie des chauffe-eaux prolongée de trois à six ans (réduction du calcaire et de la corrosion), ainsi qu'une maîtrise des risques sanitaires de brûlure et de légionellose... Au-delà des gains énergétiques, c'est aussi davantage de sérénité pour les locataires au quotidien.

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... autant de leviers qui permettent chaque jour de renforcer la capacité des territoires à relever les défis des transitions climatiques et sociales.

BÂTIR ET TRANSFORMER DURABLEMENT

Décarboner l'habitat, l'adapter au changement climatique et accompagner l'évolution des modes de vie : les objectifs de 3F Climat irriguent l'ensemble de nos projets de construction en maîtrise d'ouvrage directe.

Engagée en 2021 et désormais à maturité, cette approche exigeante née en Île-de-France a fait émerger de nouvelles priorités, notamment le développement de l'économie circulaire et du réemploi, ou l'utilisation de nouveaux matériaux.

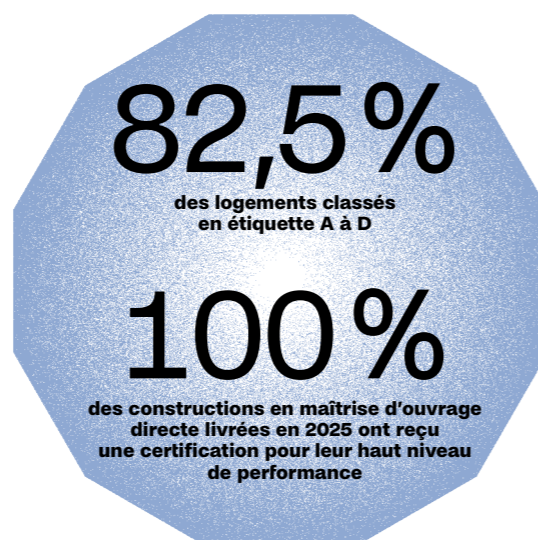
AUGMENTER LA RÉSILIENCE DE L'HABITAT

Comment réhabiliter et transformer l'habitat pour augmenter 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. Autour de quatre sites emblématiques, des équipes pluridisciplinaires font émerger des pistes, 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.

ENCOURAGER L'INNOVATION SOCIALE ET ÉCONOMIQUE

Fabriquer la ville de demain, c'est aussi impulser de nouveaux partenariats et dispositifs expérimentaux en faveur de l'innovation sociale et économique, avec l'appui d'associations, d'acteurs institutionnels et de services de l'État.

C'est soutenir tout ce qui augmente le pouvoir d'agir des habitants et génère un impact positif dans une résidence ou un quartier : démarches artistiques, environnementales, économiques... Et c'est aller vers de nouvelles pratiques comme l'habitat participatif.



NOS ENGAGEMENTS EN ACTION

→ AUSSILLON (81)

UNE NOUVELLE CHAUFFERIE POUR ALLIER PERFORMANCE ET SOBRIÉTÉ

En seulement huit mois, 3F Occitanie a réalisé le remplacement d'une chaudière surdimensionnée desservant 185 logements répartis sur 14 bâtiments. Celle-ci affichait une puissance de 5 400 kW, alors que 1 500 kW étaient réellement nécessaires. Mieux adaptée aux besoins réels, une chaudière préfabriquée de 1 500 kW a donc été installée dans le local après évacuation de l'ancien équipement. Elle garantit la continuité du service, la conformité réglementaire et une meilleure performance énergétique pour les locataires.



→ OCCITANIE

UN CONCOURS INNOVANT POUR RÉDUIRE LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE

Générer des économies substantielles tout en renforçant le lien de confiance entre locataires et équipes de proximité : tels sont les objectifs du concours national « CUBE Logement ». 3F Occitanie participe à ce programme innovant, qui embarque les résidents dans un défi convivial visant à réduire leur consommation énergétique. Véritable « championnat de France des économies d'énergie », ce dispositif repose sur la mobilisation des locataires sur une période donnée. À ce titre, 18 résidences réparties sur les départements du Gard, de la Haute-Garonne, de l'Hérault et du Tarn bénéficient d'animations et d'ateliers dédiés. En 2025, deux résidences de 3F Occitanie ont décroché la première et la deuxième place !



→ SAINT-LIEUX-LÈS-LAVAU (81)

L'INNOVATION CONSTRUCTIVE RÉCOMPENSÉE

Notre projet de construction de 10 maisons individuelles groupées a été distingué par le fonds AL'INOV, qui valorise les innovations portées par les filiales d'Action Logement. Conçu pour offrir un cadre de vie durable et performant, ce programme de logement social se distingue par son système constructif innovant. Il repose sur l'utilisation de murs en blocs de chanvre à isolation répartie, complétés par des renforts ponctuels en béton armé décarboné, garantissant performance thermique, durabilité et faible empreinte carbone. Les toitures seront couvertes de tuiles et isolées en combles avec de la ouate de cellulose. Le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire seront assurés par une pompe à chaleur double service, appelée T-One. Dans son ensemble, l'opération respectera la réglementation environnementale RE2020, avec un niveau de performance très élevé, équivalent au seuil 2031. Elle vise également la certification NF Habitat HQE.



→ SAINT-BENOÎT-DE-CARMAUX (81)

RÉHABILITER POUR LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET LE CONFORT

Dans le cadre de la réhabilitation de la cité-jardin de Fontgrande, vaste ensemble de 260 logements bâti en 1921, nous avons engagé la septième tranche de travaux. Celle-ci concerne 30 logements et se concentre sur la performance énergétique. Les interventions portent notamment sur l'isolation thermique par l'intérieur et le remplacement des équipements de chauffage au gaz par des chaudières à condensation à haut rendement. L'objectif est de faire évoluer les logements classés F et G vers une étiquette A, tout en intégrant davantage de confort. Une restructuration des volumes est également prévue afin d'intégrer les commodités (sanitaires) et de créer de véritables espaces cuisine fonctionnels.



→ LES SALLES-DU-GARDON (30)

UNE DÉMARCHE PARTICIPATIVE POUR UN PROJET SUR MESURE

Comment élaborer un projet dans le dialogue pour s'assurer de la résilience d'un patrimoine atypique, déjà fragilisé par le réchauffement climatique ? C'est tout l'enjeu de la démarche engagée l'été dernier à la cité minière de l'Impostaire, bâtie dans les années 1950. Pendant trois jours, l'architecte en charge du projet de réhabilitation et son équipe ont visité chaque logement et échangé longuement avec les occupants autour de leur ressenti et leurs besoins. Ce travail de terrain, prolongé par un questionnaire et une réunion publique, a permis un diagnostic précis et l'émergence de préoccupations partagées, notamment autour des dépenses énergétiques. Les contributions recueillies, en cours de traitement, viendront préciser les constats techniques et nourriront le programme de réhabilitation sur mesure. Ce dernier aura pour objectifs d'améliorer les performances thermiques des logements, de mettre aux normes les équipements et de renforcer le confort des habitants, tout en préservant l'identité architecturale du site.

3F, UNE INSCRIPTION DURABLE AU CŒUR DES TERRITOIRES

En 2025, malgré une conjoncture immobilière particulièrement tendue, le groupe 3F a fait le choix de maintenir un haut niveau d'engagement. Portée par la mobilisation de ses équipes et par la solidité de ses 11 sociétés, son activité est restée soutenue avec 10 232 agréments obtenus, 7 511 logements livrés et 10 630 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. En tant qu'acteur global de l'habitat, le groupe 3F développe une offre capable d'accompagner 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, visant à répondre à la pluralité des trajectoires et à 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 des 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 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 d'aujourd'hui comme de demain.



**Fabrice
Le Saché**
président du groupe 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.

Au sein du groupe 3F, cette stratégie nationale prend corps au plus près du terrain grâce à notre action de maîtrise d'ouvrage et à nos équipes de proximité. Cette présence est la condition d'une action qui s'ancre dans les réalités locales en s'ajustant 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. Dans cette perspective, la réhabilitation constitue un levier principal de notre intervention. Améliorer la performance énergétique des logements, renforcer le confort des habitants, maîtriser 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
du groupe 3F

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 !



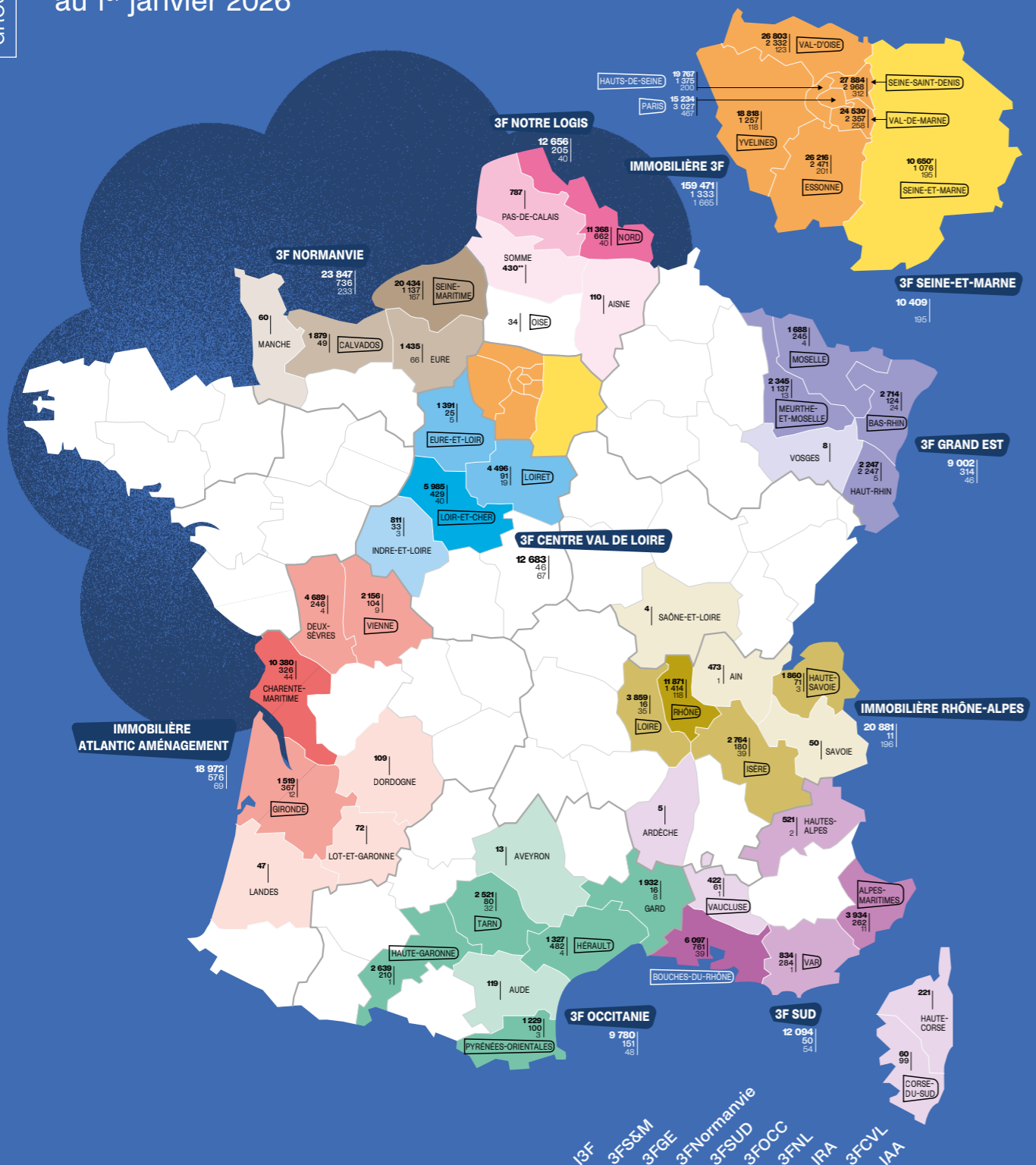
**Frédéric
Carré**

président du Conseil
d'administration d'Action
Logement Immobilier



PATRIMOINE

au 1^{er} janvier 2026



100 km

1000 Nombre de logements (en propriété et/ou en gestion)
 100 Nombre d'équivalents-logements en foyers
 10 Nombre de locaux commerciaux et professionnels



1 751

communes d'implantation

55

départements couverts

289 819

logements locatifs

25 908

places de foyers
(en équivalents-logements)

2 632

locaux commerciaux
et professionnels

SOCIÉTÉS	LOGEMENTS	PLACES D'HÉBERGEMENT (équivalents-logements)	LOCAUX COMMERCIAUX et professionnels
Immobilier 3F	159 471	1 333	1 665
3F Seine-et-Marne	10 409		195
3F Grand Est	9 002	314	46
3F Normandie	23 847	736	233
3F Sud	12 094	50	54
3F Occitanie	9 780	151	48
3F Notre Logis	12 656	205	40
Immobilier Rhône-Alpes	20 881	11	196
3F Centre Val de Loire	12 683	46	67
Immobilier Atlantic Aménagement	18 972	576	69
3F RÉSIDENCES	22	22 486	19

* Dont 241 logements propriété d'Immobilier 3F ** Dont 39 logements propriété de 3F Normandie



3F Occitanie
12, rue Jules Ferry, 81200 Mazamet
www.groupe3f.fr/3f-occitanie

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

Conception éditoriale et rédaction : Agence Bastille

Conception graphique et réalisation : Agence Bastille

Crédits photos : Laurent Frézouls, Emmanuelle Grimaud, Cyril Tondut, Alice Lapeyre, Maxime Bessières, Brigitte Bouillot