



AUX CÔTÉS DES TERRITOIRES

AGIR AVEC VOUS
POUR DES SOLUTIONS D'HABITAT
SUR MESURE



**Rapport
annuel**

2025

3F Sud 

Groupe ActionLogement

EN BREF

746

logements
livrés

696

logements
agréés

252

logements
réhabilités

1 602

candidatures acceptées
pour une attribution

178

collaborateurs

179 M€

investis dans le patrimoine

90 M€

de chiffre d'affaires

27 300

personnes
logées

462

logements
vendus

12 094

logements
gérés

50

places
d'hébergement

54

commerces

LE LIEN EMPLOI-LOGEMENT, FIL CONDUCTEUR DE NOTRE ACTION

Les partenaires sociaux le répètent à chacune de leurs interventions : la France ne créera pas d'emploi si nous ne pouvons offrir des logements pour les salariés. Or, le territoire d'intervention de 3F Sud, la région Provence-Alpes-Côte d'Azur et la Corse, est en grande carence sur le logement pour les actifs, ce qui freine son développement. Un exemple pour illustrer ces propos : l'opération nationale de réindustrialisation du secteur Fos-sur-Mer, Istres, Berre-l'Étang, en projet, doit générer la création de plusieurs milliers d'emplois. Elle ne pourra se faire si des logements ne sont pas construits.

3F Sud partage également les objectifs de l'État et de la Ville de Marseille en matière de résorption de l'habitat indigne. Pour mettre en œuvre cette stratégie, les filiales d'Action Logement Unicil et 3F Sud ont signé une convention interbailleur inédite aux côtés de trois confrères. Celle-ci doit permettre d'accélérer l'intervention sur l'habitat ancien très dégradé en cœur de ville, grâce à la constitution d'un groupement de commandes travaux.

C'est notre ancrage au plus près des besoins de vie et d'activité de nos deux régions d'intervention qui favorise la connaissance intime de ces territoires et nous permet d'élaborer ces réponses.



RÉPONDRE AUX BESOINS DES TERRITOIRES EN LOGEMENTS ET SATISFAIRE NOS CLIENTS

3F Sud a poursuivi avec détermination son activité de production neuve sur l'année 2025 malgré un contexte incertain. Dans une région fortement carencée en logements locatifs sociaux, nous avons obtenu des agréments pour 753 logements et mis en service 746 logements neufs.

Le maintien de ce rythme important résulte du soutien financier du groupe 3F, qui a contribué à renforcer les fonds propres de la société à hauteur de 9 millions d'euros, à travers une augmentation de capital.

Sur le registre de la gestion locative, l'enquête annuelle a marqué une forte progression du taux de satisfaction des locataires. Celui-ci atteint 76,4 % (+ 6 %) grâce à l'engagement des 180 collaborateurs de la société, que je salue.

Répondre aux attentes de nos clients implique de les accompagner individuellement dès leur entrée dans notre patrimoine, puis tout au long de leur parcours de vie. Cet accompagnement prend des formes multiples : soutien aux locataires présentant des fragilités, animations collectives favorisant le lien social ou encore adaptation du logement pour nos locataires âgés.

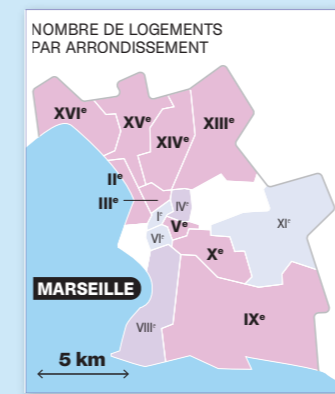
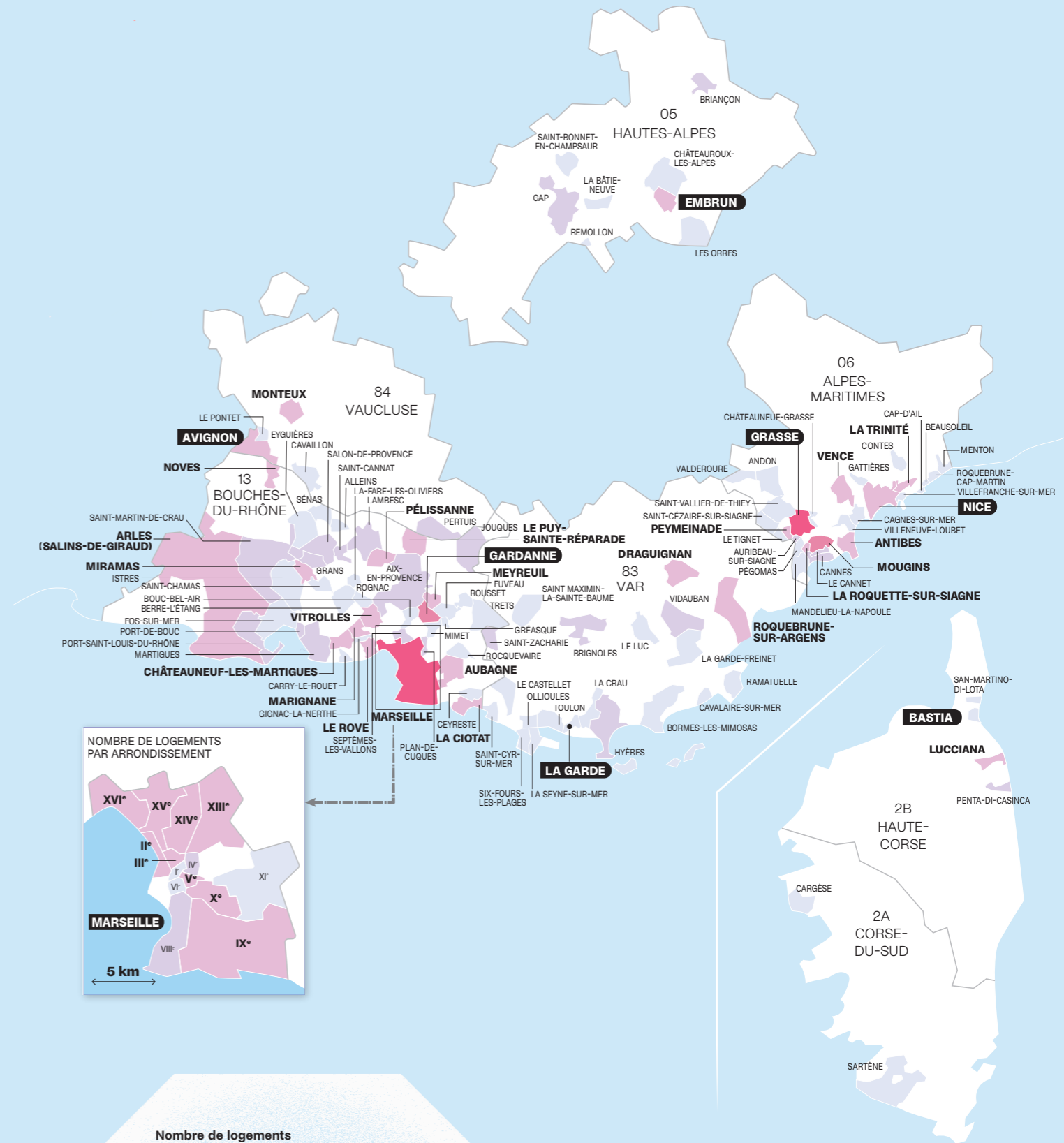
La diversité de ces actions reflète notre volonté de développer des réponses adaptées au parcours résidentiel, mais également notre ambition de contribuer à la satisfaction de nos clients par des solutions ajustées à leurs besoins.



S'ENGAGER PARTOUT, RÉUSSIR ENSEMBLE

Patrimoine au 1^{er} janvier 2026

05 HAUTES-ALPES	521	SAINT-VALLIER-DE-THIEY	34	LAMBESC	60	LUCCIANA	124
LA BÂTIE-NEUVE	20	LE TIGNET	77	MARIGNANE	310	PENTA-DI-CASINCA	57
BRIANÇON	70	LA TRINITÉ	182	MARSEILLE	2 139	SAN-MARTINO-DI-LOTA	9
CHÂTEAUX-LES-ALPES	15	VALDEROURE	11	MARTIGUES	54		
EMBRUN	258	VENCE	105	MEYREUIL	105	83 VAR	834
GAP	94	VILLEFRANCHE-SUR-MER	5	MIMET	18	BORMES-LES-MIMOSAS	16
LES ORRES	19	VILLENEUVE-LOUBET	24	MIRAMAS	118	BRIGNOLES	51
REMOLLON	7			NOVES	129	CAVALAIRE-SUR-MER	24
SAINT-BONNET-EN-CHAMPSAUR	38			PÉLISSANNE	125	LA CRAU	46
		07 ARDÈCHE	5	PLAN-DE-CUQUES	73	LE CASTELLET	23
		LE CHEYLARD	5	PORT-DE-BOUC	59	DRAGUIGNAN	149
				PORT-SAINT-LOUIS-DU-RHÔNE	69	LA GARDE	12
06 ALPES-MARITIMES	3 975	13 BOUCHES-DU-RHÔNE	6 106	LE PUY-SAINTE-RÉPARADE	136	LA GARDE-FREINET	7
ANDON	13	AIX-EN-PROVENCE	60	ROGNAC	22	HYÈRES	57
ANTIBES	174	ALLEINS	28	ROQUEVAIRE	6	LE LUC	10
AURIBEAU-SUR-SIAGNE	2	ARLES	184	ROUSSET	25	OLLIOULES	1
BEAUSOLEIL	17	AUBAGNE	382	LE ROVE	114	RAMATUELLE	40
CAGNES-SUR-MER	48	BERRE-L'ÉTANG	14	SAINT-CANNAT	14	ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS	129
LE CANNET	61	BOUC-BEL-AIR	17	SAINT-CHAMAS	6	LA SEYNE-SUR-MER	1
CANNES	60	CARRY-LE-ROUET	46	SAINT-MARTIN-DE-CRAU	56	SIX-FOURS-LES-PLAGES	7
CAP-D'AIL	46	CEYRESTE	24	SALON-DE-PROVENCE	65	SAINT-CYR-SUR-MER	28
CHÂTEAUNEUF-GRASSE	5	CHÂTEAUNEUF-LES-MARTIGUES	104	SÉNAS	43	SAINTE-BAUME	16
CONTES	17	LA CIOTAT	129	SEPTÈMES-LES-VALLONS	91	SAINT-ZACHARIE	91
GATTIÈRES	6	EYGUIÈRES	18	TRETS	31	TOULON	28
GRASSE	1 411	LA FARE-LES-OLIVIERS	10	VITROLLES	201	VIDAUBAN	98
MANDELIEU-LA-NAPOULE	34	FOS-SUR-MER	25				
MENTON	73	GARDANNE	742	2A CORSE-DU-SUD	60	84 VAUCLUSE	422
MOUGINS	580	GIGNAC-LA-NERTHE	26	CARGÈSE	30	AVIGNON	182
NICE	380	GRANS	78	SARTÈNE	30	CAVAILLON	19
PÉGOMAS	45	GRÉASQUE	35			MONTEUX	127
PEYMEINADE	356	ISTRES	32	2B HAUTE-CORSE	221	PERTUIS	58
ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN	8	JOUQUES	77	BASTIA	31	LE PONTET	36
LA ROQUETTE-SUR-SIAGNE	148						
SAINT-CÉZAIRE-SUR-SIAGNE	30						



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
- PLUS DE 1 000

AGENCE Données au 1^{er} janvier 2026 25 km
© AFDEC

112

communes
d'implantation

8

départements
couverts

8

agences
territoriales

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 la grande agglomération marseillaise, 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, territoires prioritaires du renouvellement urbain, mais également dans la lutte contre l'habitat indigne.

PROPOSER UN ÉVENTAIL DE SOLUTIONS DIVERSIFIÉES ET DURABLES

Pour répondre à la diversité des besoins, nous développons 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, la maîtrise de la quittance et la qualité de la relation au locataire.

NOURRIR L'ATTRACTIVITÉ DES TERRITOIRES

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

Dans les secteurs où le foncier se raréfie, la transformation de bâtiments existants et la reconquête de l'habitat ancien constituent également des leviers essentiels pour produire des logements adaptés aux besoins locaux.

67%

de logements attribués à des salariés

NOS ENGAGEMENTS EN ACTION

→ GUILLESTRE (05)

ACCOMPAGNER LA REVITALISATION D'UN CENTRE-BOURG

En plein cœur du centre-bourg, 3F Sud développe un programme de 13 logements locatifs sociaux pour réintroduire une offre de logements abordables au plus près des commerces et équipements. Le projet a fait l'objet d'un soin particulier en matière d'insertion architecturale et patrimoniale. Il s'accompagne également d'une amélioration des cheminements et des espaces publics environnants, favorisant l'accessibilité piétonne et la lisibilité du centre ancien. Cette opération s'inscrit pleinement dans la politique de revitalisation des centres anciens portée par la commune, lauréate de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) national « Revitalisation des centres-bourgs ».



→ MARSEILLE (13)

UN PARTENARIAT INNOVANT POUR SÉCURISER LE MONTAGE D'OPÉRATIONS COMPLEXES

Le programme Petites Maries prévoit la réhabilitation complète d'un immeuble situé au cœur du centre-ville pour créer cinq logements locatifs sociaux. Les travaux de gros œuvre ont débuté et la livraison est prévue fin 2027. Cette opération s'inscrit dans la stratégie menée à Marseille pour accélérer la transformation de l'habitat ancien dégradé. Elle repose sur une coopération renforcée entre acteurs publics et bailleurs sociaux afin de faciliter le montage et la réalisation de projets souvent complexes en centre ancien. Dans cette perspective, 3F Sud, Unicil et trois autres bailleurs (CDC Habitat, 1001 Vies Habitat et ICF Habitat) ont engagé la création d'un groupement de commandes travaux. Effectif en 2026, celui-ci permettra de mutualiser certaines interventions de second œuvre, de mieux maîtriser les coûts et de sécuriser la réalisation des opérations.



→ PORTO-VECCHIO (2A)

LOGEMENTS SOCIAUX ET BUREAUX ASSOCIATIFS : UNE OPÉRATION DE HAUTE QUALITÉ

Composée de 48 logements sociaux (du T2 au T5) et de 215 m² de bureaux cédés à une association locale, l'opération Voie Romaine repose sur un partenariat inédit. Son montage économique a bénéficié d'une décote de 35 % du prix du terrain, accordée par l'Office foncier de la Corse en raison du caractère social de l'opération. Un ensemble de financements publics garantissent également l'équilibre du projet. La conception des deux bâtiments de la résidence met l'accent sur une intégration douce dans le paysage et sur le confort des logements. Le programme vise des performances environnementales exemplaires, conformes à la RE2020 et au label NF Habitat HQE.



→ ISTRES (13)

CONSOLIDER LE LIEN EMPLOI-LOGEMENT DANS UN SECTEUR EN CROISSANCE

La résidence Palmea prend place au cœur d'un territoire en fort développement, à proximité immédiate de l'étang de Berre et de pôles d'activités majeurs (industrie, logistique, aéronautique, économie portuaire). Le programme, réalisé en Vefa, comprend 32 logements locatifs intermédiaires (LLI). Située dans un quartier à dominante résidentielle, proche du centre-ville et de ses commodités, Palmea est une réponse aux attentes des ménages actifs du secteur. Elle illustre concrètement la capacité de 3F Sud à accompagner les dynamiques territoriales, en apportant des solutions opérationnelles rapides et adaptées aux enjeux du développement économique.



→ PORT-DE-BOUC (13)

ADAPTER L'ACCOMPAGNEMENT AUX BESOINS DES SENIORS

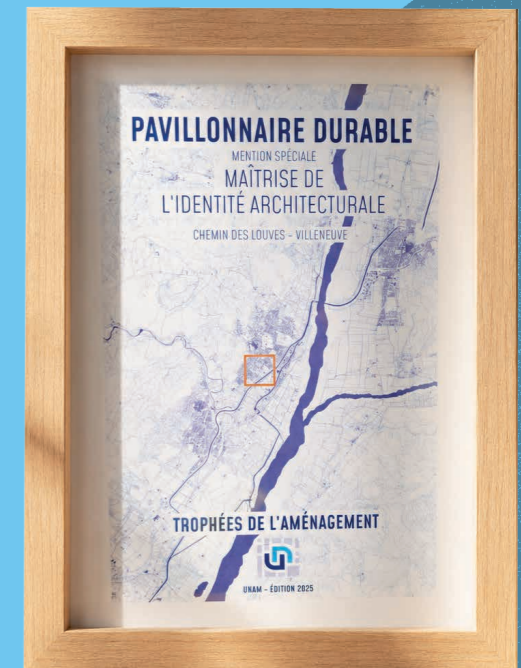
Dans le cadre d'un vaste programme de 170 logements, mixant individuel et collectif, locatif et accession, 3F Sud a fait l'acquisition d'un habitat multigénérationnel de 59 logements. Livrée en septembre 2025, la résidence Les Arcades propose des appartements du T1 au T4. Pensés pour s'adapter à tous les âges, ils s'accompagnent d'espaces partagés animés par une association. Cette dernière assure une présence sur site, conduit des actions de convivialité et de prévention et, au besoin, peut proposer un accès individuel à des services à domicile.



→ VILLENEUVE (04)

CRÉER UN QUARTIER QUI FAVORISE LE LIEN ENTRE GÉNÉRATIONS

Pensé pour favoriser le vivre-ensemble intergénérationnel, le projet du Chemin des Louves conjugue logements familiaux, habitat adapté aux seniors et espaces partagés au cœur d'un même quartier. Distingué par une mention spéciale aux Trophées de l'Aménagement, il illustre notre savoir-faire en matière d'aménagement durable. Le programme, implanté au cœur d'un tissu pavillonnaire proche de la place commerçante, prévoit la réalisation de 41 logements sociaux, 8 maisons en accession sociale sécurisée PSLA et une salle associative. L'attention portée à l'accueil des seniors se traduit notamment par 14 logements de plain-pied avec patio et par l'adaptabilité des typologies dans le temps. Le quartier favorise également les rencontres et les usages partagés grâce à son organisation autour d'une placette centrale.



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

Attentifs au bien-être des habitants, nos gardiens et équipes de gestion locative assurent une présence quotidienne dans nos résidences, construisant une relation de confiance renforcée par les engagements 3F autour de la qualité de service.

DESSINER UN CADRE DE VIE DURABLE ET SEREIN

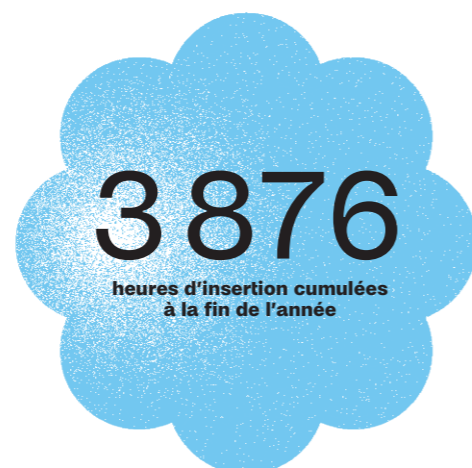
Nous portons une grande attention à la qualité architecturale de nos programmes et à leur intégration dans leur environnement. Le soin apporté aux espaces extérieurs, à la renaturation et à la préservation de la biodiversité améliore la qualité de vie au sein des résidences. Cette approche s'accompagne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

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 de nos locataires nous permet également d'anticiper les ruptures dans les 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. 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



→ THÉOULE-SUR-MER (06)

L'ACCESSION SOCIALE POUR SOUTENIR LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

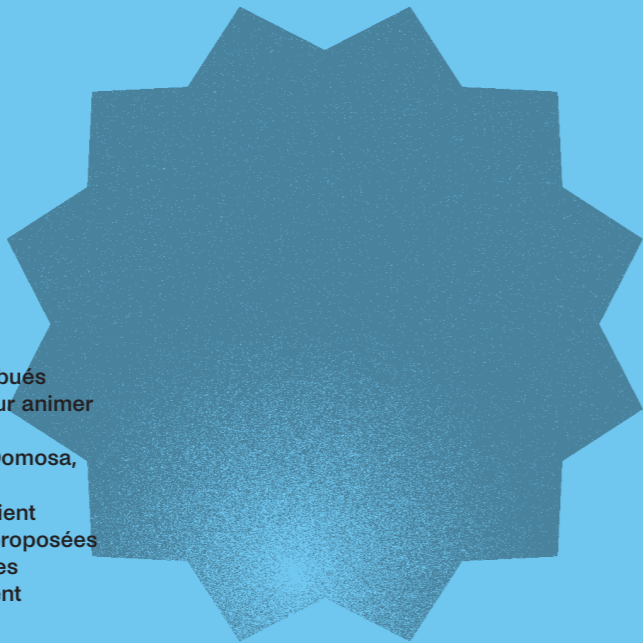
Au sein d'une commune très attractive mais à l'offre de logements abordables limitée, l'opération du quartier Suveret apporte une réponse concrète aux parcours résidentiels des ménages théouliens. La construction d'une résidence de 19 logements collectifs familiaux en accession sociale à la propriété (PSLA) représente même la première expérience de ce dispositif pour la commune. Le projet conjugue maîtrise des prix, qualité architecturale (label Bâtiment durable méditerranéen) et ambition environnementale. Autant d'atouts qui ont distingué 3F Sud comme un partenaire de confiance pour la collectivité.



→ PORT-DE-BOUC (13)

STIMULER LES LIENS INTERGÉNÉRATIONNELS AU SEIN D'UNE RÉSIDENCE

Livrée à l'été 2025, le programme Domaine du Castillon compte 59 appartements, dont 23 sont adaptés et attribués à des personnes en situation de perte d'autonomie. Pour animer cette résidence intergénérationnelle et créer des liens entre les occupants, un partenariat a été conclu avec Domosa, spécialisée dans l'accompagnement des seniors. À raison de 10 heures par semaine, un animateur intervient au sein de la résidence pour coordonner les activités proposées par des associations locales. Ces activités sont réalisées dans un local aménagé et meublé, conçu spécifiquement pour recevoir ce type d'animations.



→ ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS (83)

FAVORISER L'AUTONOMIE DES SENIORS

Créer un climat convivial et contribuer au mieux-vivre à domicile des personnes âgées en les aidant à rester actives : tel est l'objectif du programme d'animation 2025 « Tous en forme » destiné aux occupants de la résidence intergénérationnelle Serena (livrée à l'été 2024). Grâce au camion-cuisine de l'association Les Insatiables, les habitants ont pu bénéficier d'ateliers culinaires en pied d'immeuble. En petits groupes, encadrés par une diététicienne, 18 locataires se sont relayés tout au long de la journée pour cuisiner. Les plus sportifs ont quant à eux testé « Mon Olympe », des séances sportives en pied d'immeuble proposées chaque semaine par l'association Été Indien.



→ BOUCHES-DU-RHÔNE (13)

AGIR COLLECTIVEMENT POUR LA TRANQUILLITÉ RÉSIDENTIELLE

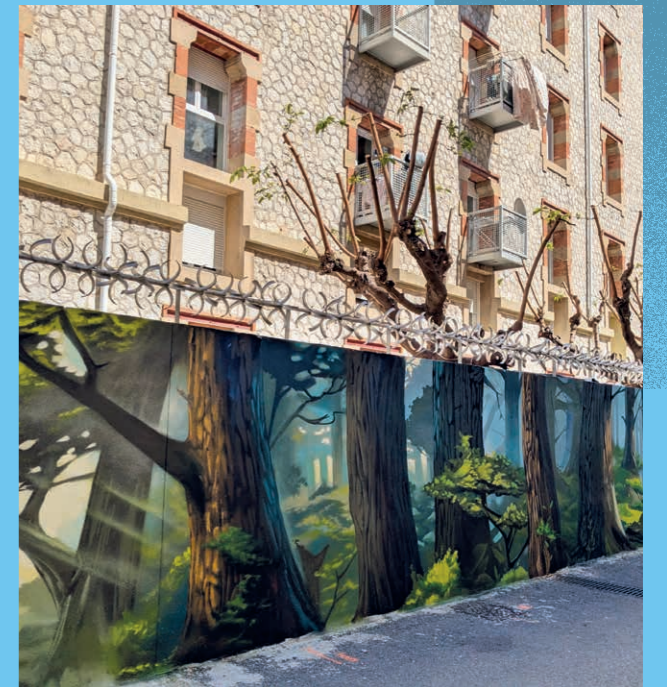
Développé en 2023 en partenariat avec le bailleur Unicil, le dispositif de tranquillité résidentielle sur nos sites sensibles des Bouches-du-Rhône porte ses fruits. Une équipe mène des missions de sûreté auprès des habitants, de nos collaborateurs et de nos prestataires au sein des résidences concernées. Elle assure également une veille de nos sites vacants et intervient en médiation auprès des locataires en cas de difficultés de voisinage. Depuis deux ans, nous constatons une stabilisation des sites suivis grâce à la présence continue de cette équipe. L'éradication des logements squattés et l'amélioration significative du climat social en sont des indicateurs probants.



→ MARSEILLE (13)

UN PRINTEMPS APAISÉ POUR LA RÉSIDENCE DU MOULIN-DE-MAI

L'année 2025 a vu l'aboutissement de la transformation d'un site marqué par des problématiques lourdes d'insécurité et de vacance. Engagé en 2023, le processus s'est d'abord appuyé sur une profonde requalification de la résidence du Moulin-de-Mai : rénovation des logements, retournement et réhabilitation des halls, scission du bâti... Celle-ci a permis de transformer un ensemble unique, difficile à gérer, en deux résidences apaisées : Primavera et Bella Vigna. Pour consolider ces progrès et cultiver le vivre-ensemble, nos équipes se sont fortement mobilisées auprès des locataires : accompagnement des nouveaux entrants, actions collectives et individuelles (parentalité, sorties familiales) proposées par une association, permanences sur site, petits déjeuners en pied d'immeuble... Bien lancée, la dynamique se poursuit en 2026 autour d'une multiplicité d'initiatives comme la réalisation d'une fresque ou de plantations dans les jardinières de la résidence.



→ MARSEILLE (13)

LE FONDS POUR L'INNOVATION SOCIALE SOUTIEN « DU QUARTIER À L'ASSIETTE »

Né des échanges menés avec les habitants du quartier des Tuileries, le projet « Du quartier à l'assiette » répond à des attentes exprimées lors des ateliers de concertation organisés en amont de la réhabilitation. Les participants avaient notamment souligné leur intérêt pour les jardins partagés et les initiatives favorisant les liens entre générations. Soutenu par le Fonds pour l'innovation sociale (FIS) de la Fédération des ESH, le projet est aujourd'hui déployé avec l'association Les Insatiables. Parmi les actions proposées : ateliers cuisine et nutrition animés par des chefs, développement du jardinage, marché mensuel de producteurs au sein de la résidence ou encore distribution de paniers solidaires aux personnes âgées.



TOURNÉS VERS L'AVENIR

L'habitat inclusif et protecteur de demain s'invente 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

Décarboner l'habitat, l'adapter au changement climatique et accompagner l'évolution des modes de vie : nos projets de construction en maîtrise d'ouvrage directe s'inscrivent dans la démarche 3F Climat du groupe. 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. L'une de nos résidences fait partie des quatre sites retenus en 2025.

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

→ MARSEILLE (13)

LE RÉEMPLOI DE MATÉRIAUX AU SERVICE DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Dans le cadre de la stratégie de lutte contre l'habitat indigne, nous avons réalisé l'acquisition-amélioration d'un immeuble ancien très dégradé, situé boulevard Frangin. Livré fin mars 2026, ce programme exemplaire a permis la requalification totale du bâtiment pour proposer cinq logements sociaux de qualité, sécurisés et adaptés aux standards actuels. Dès sa conception, le projet a intégré une forte ambition en matière de réemploi des matériaux, afin de valoriser l'existant et de limiter la consommation de ressources. Revêtements, équipements sanitaires et menuiseries intérieures ont ainsi pu être réutilisés dans le cadre de l'opération.



→ GARDANNE (13)

EXPÉRIMENTER POUR ADAPTER LE BÂTI AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

La cité minière de Biver, retenue parmi les quatre sites emblématiques du concours d'idées Conforts 2050, présente une forme d'habitat en bandes et mitoyen particulièrement intéressante à étudier. Appréciée pour ses qualités d'usage et sa convivialité, elle offre un terrain propice à la réflexion sur l'adaptation du logement aux évolutions climatiques. En s'appuyant sur l'analyse du climat, des usages et des caractéristiques du bâti, l'équipe lauréate a exploré différentes pistes permettant de renforcer durablement le confort des habitants. Les enseignements de cette étude contribuent à enrichir les réflexions sur l'avenir de ce patrimoine et, plus largement, sur l'adaptation du logement social aux défis climatiques.

→ RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR (PACA)

DES SOLUTIONS SUR MESURE POUR AMÉLIORER LE CONFORT D'ÉTÉ

Déjà fortement exposée aux effets du réchauffement climatique, la région PACA devra faire face à une multiplication des épisodes de fortes chaleurs dans les prochaines décennies. Pour préserver le confort des habitants durant l'été, 3F Sud a engagé une réflexion sur les solutions sobres les plus adaptées aux caractéristiques de son patrimoine. Une étude menée à l'échelle régionale a ainsi permis d'identifier différents leviers d'action conciliant confort d'été, qualité d'usage et maîtrise de l'impact environnemental. Cette démarche repose à la fois sur l'accompagnement des locataires et sur le déploiement d'outils d'aide à la décision pour les équipes de proximité. En cours de finalisation, un outil permettra notamment aux gardiens d'évaluer la vulnérabilité thermique des logements à partir de plusieurs critères et de proposer des réponses adaptées : installation d'un brasseur d'air, pose d'occultants ou conseils d'usage aux locataires.

→ RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR (PACA)

GÉNÉRALISER L'INSTALLATION DES BRASSEURS D'AIR DANS LE NEUF

Les effets du changement climatique fragilisent à la fois le patrimoine bâti, la santé et le confort des locataires. Face à ces défis, le bailleur doit imaginer des solutions agiles et vertueuses. Ainsi, pour contribuer au confort d'été de ses locataires, 3F Sud installe désormais des brasseurs d'air dans tous les logements en neuf comme en réhabilitation. Facile à poser, cette solution low-tech à faible coût permet de réduire la dépendance à la climatisation. Elle génère des gains de température et améliore ainsi le confort perçu.



→ RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR (PACA)

INNOVER AVEC LE DÉMEMBRÉMENT DE PROPRIÉTÉ

Face aux tensions économiques qui pèsent sur la production de logements, 3F Sud développe de nouveaux modes d'intervention afin de préserver sa capacité à construire. L'un d'eux repose sur le démembré de propriété, un dispositif permettant d'associer un investisseur institutionnel au financement de certaines opérations. Concrètement, 3F Sud conserve l'usage locatif social des logements pendant 20 ans, tandis que la nue-propriété est acquise par l'investisseur Tonus Territoires. Ce modèle contribue à l'équilibre économique des projets et permet de réinvestir des moyens supplémentaires dans la production de logements. Cette stratégie s'est traduite en 2025 par la reprise de deux opérations initialement portées par des promoteurs. À Grasse (06), le programme Les Roches Grises comprend 31 logements, dont 22 logements locatifs sociaux réalisés dans ce cadre. À Roquevaire (13), une opération de 22 logements combine logements sociaux en pleine propriété et logements réalisés en démembré.

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 !



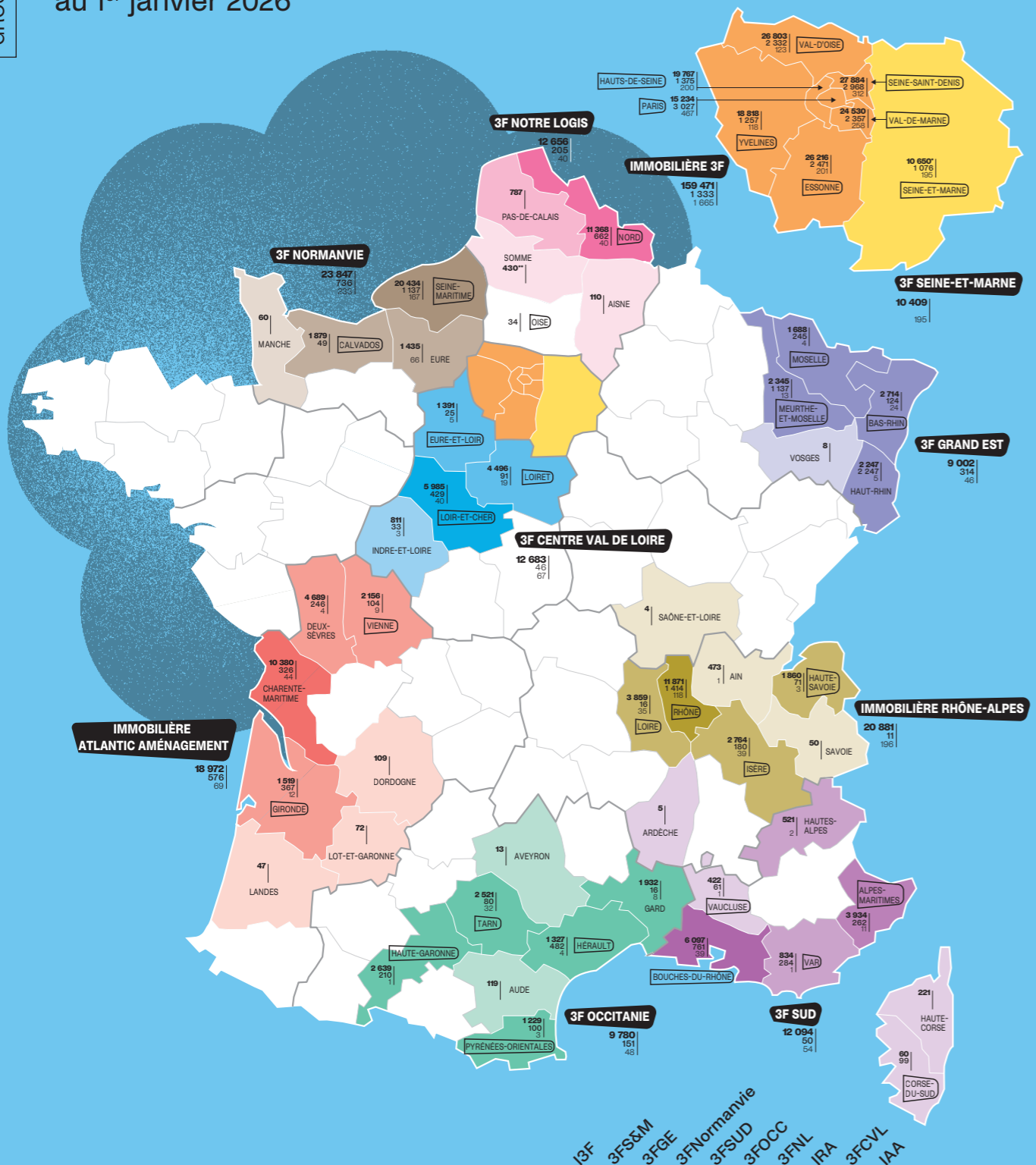
**Frédéric
Carré**

président du Conseil
d'administration d'Action
Logement Immobilier



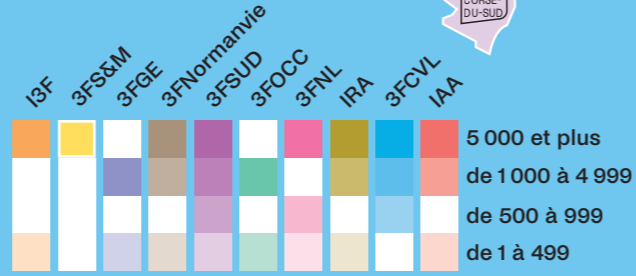
PATRIMOINE

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
Immobilière 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
Immobilière Rhône-Alpes	20 881	11	196
3F Centre Val de Loire	12 683	46	67
Immobilière Atlantic Aménagement	18 972	576	69
3F RÉSIDENCES	22	22 486	19

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



72, avenue de Toulon, 13006 Marseille
www.groupe3f.fr/3f-sud

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 : Arcadia, Samuel Halik, Concorde, PLO, Matthieu Petiard, Stéphanie Tétu,
Elisa Bapst, Maxime Bessières, Brigitte Bouillot