



RAPPORT RSE 2025



3F^{AL}

Groupe ActionLogement

MODÈLE D'AFFAIRES 3F

Filiale du groupe Action Logement, le groupe 3F est un acteur majeur du logement social en France. Présent sur l'ensemble du territoire à travers 11 sociétés régionales, il porte une attention particulière au logement des salariés, dans le cadre plus large de son engagement en faveur du logement social.

Fortement ancré dans les territoires, 3F agit en partenariat étroit avec les collectivités et les acteurs locaux pour accompagner la mise en œuvre des politiques du logement et répondre aux besoins des habitants.

Il mobilise ainsi l'ensemble des métiers de la chaîne du logement pour accompagner chaque parcours résidentiel : de l'aménagement à la construction, de la gestion locative à l'accession sociale, en passant par l'accompagnement des habitants et l'innovation architecturale.

À travers cette approche globale, 3F contribue donc à l'équilibre des territoires, à la cohésion sociale et à la transformation durable des cadres de vie. Son action s'inscrit au croisement des enjeux sociaux, urbains et environnementaux, au service des territoires et de leurs habitants.

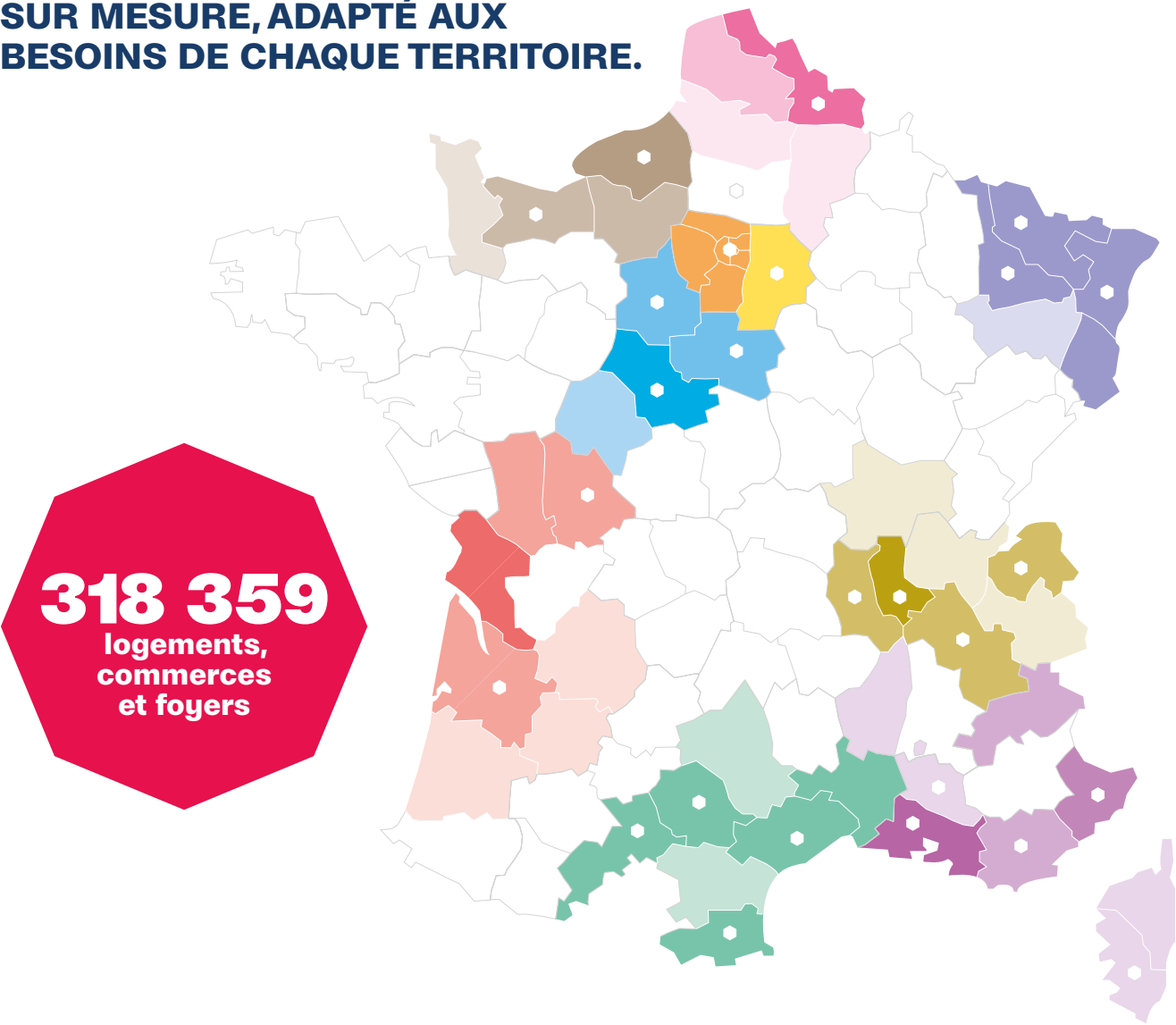
NOS PARTIES PRENANTES :



NOS MISSIONS :

COLLABORER	CONSTRUIRE	CONTRIBUER À L'ÉCONOMIE LOCALE	ACCUEILLIR	LOGER	RÉNOVER	VENDRE
Travail collectif au service de nos habitants	Aménagement de la ville et développement de notre offre, dans le neuf ou en acquisition amélioration	Investissements sur nos territoires et garantir une relation éthique et responsable avec nos partenaires	Réponse aux demandes de logement, accueil et adaptation de notre offre aux besoins spécifiques	Suivi des demandes et de la satisfaction de nos locataires, anticiper les besoins et accompagner	Réhabilitation et rénovation du parc	Accession à la propriété dans le neuf ou dans l'ancien
20 M € de résultat net	7 511 nouveaux logements	2,3 Md € investis dans le secteur de la construction	23 078 attributions	318 359 lots gérés	6 186 logements dont la réhabilitation thermique a été livrée	1 384 ventes aniens & neufs
129,8 M € d'autofinancement	85,9 % de logements lancés en MOD visent la certification NF Habitat HQE ou équivalent	234 emplois via l'insertion par l'activité économique IAE	65,7 % des locataires entrants sont des salariés du privé	87,9 % de satisfaction des locataires	59% de logements en étiquettes A, B ou C	143,7 M€ de marge sur vente
2,3 Md € investis dans le secteur de la construction		2 632 commerces et locaux professionnels		35 % de nos collaborateurs dédiés à la proximité		
4 874 salariés						
320 recrutements en CDI						
89/100 index égalité femme-homme UES						

3F ASSOCIE LA FORCE ET L'EXPERTISE
D'UN ACTEUR NATIONAL
À UN PILOTAGE DE PROXIMITÉ
SUR MESURE, ADAPTÉ AUX
BESOINS DE CHAQUE TERRITOIRE.



LE GROUPE 3F RÉPARTI SUR LE TERRITOIRE NATIONAL

- | | | |
|-------------------|----------------------------|--|
| Immobilière 3F | 3F Sud | 3F Centre Val de Loire |
| 3F Seine-et-Marne | 3F Occitanie | 3F Immobilière Atlantic-Aménagement |
| 3F Grand Est | 3F Notre Logis | Présent sur l'ensemble du territoire métropolitain : |
| 3F Normandie | 3F Immobilière Rhône-Alpes | 3F Résidences |



UNE RAISON D'ÊTRE — 6

AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS RSE

DANS UN ENVIRONNEMENT EN PROFONDE MUTATION, LE GROUPE 3F S'APPUIE SUR SA RAISON D'ÊTRE POUR FÉDÉRER LES 11 SOCIÉTÉS QUI LE COMPOSENT AUTOUR D'UNE DIRECTION COMMUNE ET LISIBLE, AU SERVICE DE L'AVENIR.

Une boussole dans un monde en mouvement

Pour beaucoup, avoir une adresse est devenu un facteur de stabilité essentiel : elle permet de sortir de l'invisibilité, de se projeter, d'envisager l'avenir plus sereinement.

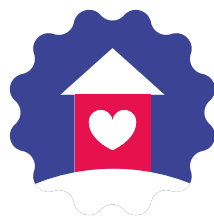
Dans un contexte de transformations profondes, le groupe 3F a choisi de formaliser une raison d'être pour guider son action. Fruit de 18 mois de travail collectif, celle-ci a été dévoilée en 2023.

S'appuyant sur notre mission historique d'utilité sociale et républicaine, elle fixe un cadre commun pour les années à venir, engageant l'ensemble du groupe.

Lorsque nous logeons des personnes, nous ne leur proposons pas seulement un toit mais aussi une adresse. Une adresse, c'est un logement, bien sûr, mais surtout un point d'ancrage dans un territoire, à partir duquel une vie peut se construire.

C'est un besoin de première nécessité pour vivre dignement et se projeter dans l'avenir. Un avenir individuel, qui ne peut toutefois exister sans tenir compte de notre destin commun : celui de la planète et de l'ensemble du vivant, aujourd'hui fragilisés par le dérèglement climatique.

UNE ADRESSE
POUR CHACUN,
UN AVENIR
POUR TOUS



La raison d'être du groupe se décline ainsi en engagements RSE concrets

À travers cette raison d'être, le groupe 3F affirme une vision intégrée de la performance, dans laquelle la création de valeur sociale, environnementale et territoriale constitue un levier essentiel de sa responsabilité sociétale et de la pérennité de son modèle.

Une adresse pour chacun, signifie pour nous :

- Garantir le droit à un habitat abordable et de qualité, protecteur et durable, qu'il soit neuf ou rénové ;
- Déployer des actions de proximité pour renforcer l'ancrage et le sentiment d'appartenance aux territoires ;
- Améliorer sans cesse notre qualité de service pour faciliter le quotidien de tous (clients, réservataires, élus, ...) et ainsi contribuer au bien-vivre chez soi et avec les autres.

Un avenir pour tous, implique pour nous :

- Contribuer à un aménagement durable et harmonieux du territoire et au maintien de la cohésion sociale ;
- Consolider par nos actions le lien entre emploi et logement en nous plaçant au service du logement des salariés, fidèle à notre affiliation au Groupe Action Logement ;
- Partager nos savoir-faire techniques, urbains, sociaux et participer aux grands débats nationaux autour de l'habitat et de la transition écologique.

3F 2030, — 7

UN PROJET D'ENTREPRISE AMBITIEUX

AU SERVICE DE LA RAISON D'ÊTRE DU GROUPE, LE PROJET D'ENTREPRISE 3F 2030 DESSINE UNE VISION STRATÉGIQUE QUI CONJUGUE DÉVELOPPEMENT, RESPONSABILITÉ ET ENGAGEMENT.

Un cadre exigeant et inspirant, pour guider l'action quotidienne



Opérateur global

Pour le groupe 3F, tous les métiers du logement social sont au service des habitants, tout au long de la vie : de l'aménagement à la construction et à la réhabilitation, de la gestion locative à l'accession sociale et de l'accompagnement social à l'innovation architecturale.



Proximité territoriale

Le groupe apporte ses compétences au plus près des besoins des territoires et de leurs habitants, pour construire avec les élus et avec ses partenaires les meilleures réponses aux enjeux locaux.



Responsabilité écologique

Face aux enjeux climatiques, le groupe innove dans tous ses métiers, en anticipant les contraintes réglementaires, pour réduire son impact environnemental.

Deux programmes "leviers" et conditions du succès

Se transformer ensemble

Dans un monde qui change, comment faire évoluer processus et métiers à travers la concertation avec tous les collaborateurs ?

- en atteignant ensemble les objectifs de 3F 2030 ;
- en gagnant encore en efficience ;
- en mobilisant, en motivant et en répondant aux attentes des collaborateurs.

Fragilité et climat

Comment concilier toujours mieux la prise en compte des fragilités économiques et sociales, et le besoin de nouvelles réponses à l'urgence climatique ?

- en refusant d'opposer urgence sociale et urgence climatique pour s'assurer que les plus fragiles ; ne sont pas exclus de la transition écologique ;
- en apportant des idées neuves pour favoriser l'éclosion de nouveaux modèles.

Des valeurs qui nous rassemblent et guident notre action

Chez 3F, nos valeurs façonnent notre engagement au quotidien. **Le dialogue** nous rapproche des habitants et collaborateurs, favorisant une relation basée sur l'écoute et l'échange. **La durabilité** oriente nos choix vers des solutions respectueuses de l'environnement. **La confiance** est le socle de nos relations avec les territoires et nos équipes. Enfin, **l'audace** nous pousse à innover et à imaginer l'habitat de demain.

DÉMARCHE ET GOUVERNANCE RSE

8

Une gouvernance RSE pilotée en central

La performance RSE de 3F est animée par la Direction Générale et agit sous l'autorité du conseil d'administration via des comités dédiés : Audit, Conformité et Risques ; orientation stratégique ; suivi des attributions de logements sociaux ; suivi des appels d'offres.

Sur le plan opérationnel, le service RSE — désormais rattaché au Secrétariat général — pilote les enjeux de durabilité, en lien avec les directions opérationnelles du groupe.

Des enjeux RSE qui évoluent avec le Groupe

Co-construite fin 2018 avec nos parties prenantes, la matrice de matérialité 3F identifie 20 sujets regroupés en 11 enjeux importants. Ils sont objectivés chaque année par des indicateurs de performance.

Ces enjeux ont évolué pour s'adapter aux réalités et aux orientations stratégiques du groupe (voir le détail en Annexes). En 2025, le volet Conduite des affaires a été significativement renforcé, en réponse aux exigences de la norme VSME. Cette année, l'adaptation a été élevée au rang d'enjeu RSE à part entière, 3F ayant décidé d'investir le sujet prioritairement.

En 2026, le groupe 3F s'inscrira dans l'analyse de double matérialité d'Action Logement.

Un deuxième exercice de taxonomie Européenne réalisé en 2025

Le groupe 3F a conduit un second test de taxonomie sur ses onze sociétés, piloté par Action Logement Immobilier.

Le groupe observe une progression du score d'alignement du chiffre d'affaires et du CAPEX de toutes les sociétés, grâce à une meilleure connaissance des données d'exposition aux aléas climatiques.

Un reporting VSME 2025, première étape vers la CSRD

Le reporting RSE s'appuie cette année sur la norme volontaire VSME (Voluntary Sustainability Reporting Standard). C'est une première étape concrète vers la CSRD, à laquelle 3F répondra dans le cadre du reporting d'Action Logement Immobilier. Les données non disponibles à ce stade sont identifiées dans le tableau de concordance VSME/Rapport RSE, disponible en Annexes.

NOS ENJEUX RSE 2025

9

POUR GAGNER EN LISIBILITÉ ET EN EFFICACITÉ, LES ENJEUX ISSUS DE LA CARTOGRAPHIE DE MATÉRIALITÉ ONT ÉTÉ CONSOLIDÉS EN 11 ENJEUX RSE CLÉS - CEUX SUR LESQUELS NOTRE ACTION EST LA PLUS DÉTERMINANTE

EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE

P13

ATTENUATION

- Atténuation et performance énergétique
- Confort de vie dans les logements

P17

ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Exposition aux aléas climatiques
- Confort de vie dans les logements
- Evolutivité des bâtiments

P19

RESSOURCES & ÉCONOMIE CIRCULAIRE

Matériaux biosourcés et géosourcés, construction hors-site, réemploi

P23

PRÉSERVATION DE LA BIODIVERSITÉ

Plan volontaire, gestion du patrimoine végétal

SOCIÉTAL

P27

PARTENAIRE DES TERRITOIRES

- Partenariats stratégiques
- Relations fournisseurs et achats responsables
- Sécurité et intégration dans les quartiers

P31

SOLUTION DE LOGEMENTS DIVERSIFIÉE

- Offre diversifiée
- Evolutivité des bâtiments

P33

AU SERVICE DES LOCATAIRES

- Qualité de service
- Sécurité et intégration dans les quartiers
- Accompagnement des locataires

P35

FOCUS ENGAGEMENTS QUALITÉ DE SERVICE RENOUEVÉS & CONCERTATION LOCATIVE

SOCIAL & GOUVERNANCE

P39

SANTÉ ET SÉCURITÉ AU TRAVAIL

- Sécurité des collaborateurs, mode de travail hybride
- Qualité de vie au travail

P41

EMPLOYABILITÉ & FORMATION

Politique formation, mobilité interne, évolution des métiers

P43

DIVERSITÉ & ÉQUITÉ

Egalité professionnelle, handicap, insertion professionnelle

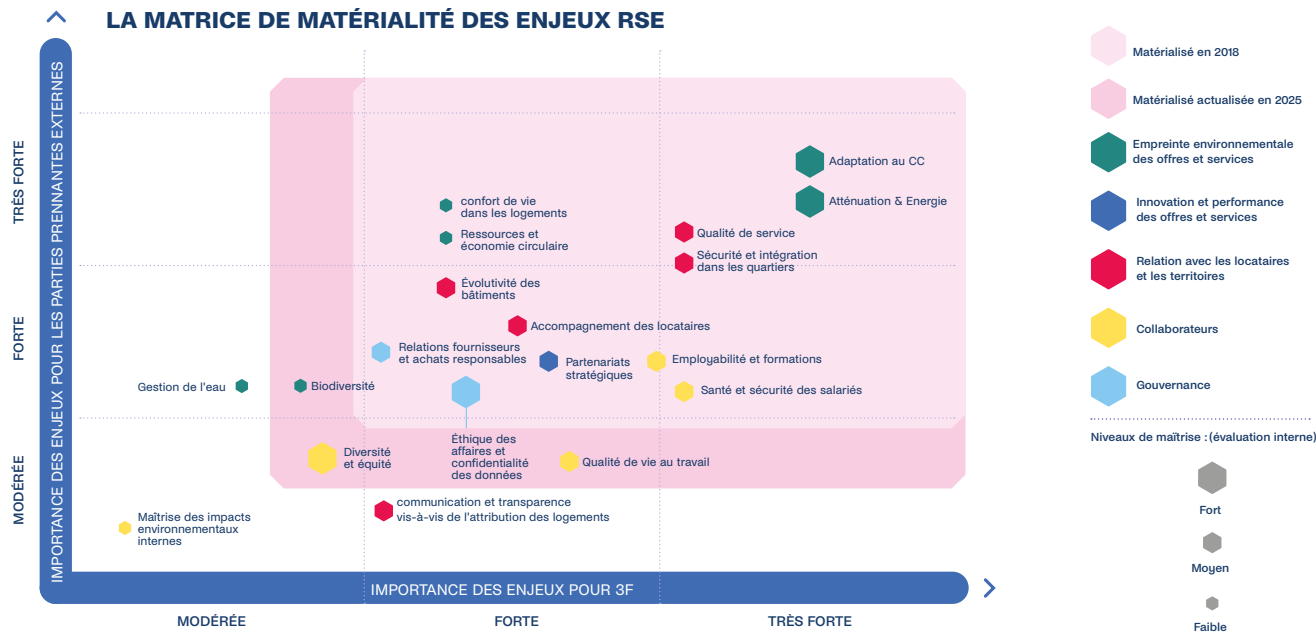
P45

FOCUS CULTURE MANAGÉRIALE

P47

CONDUITE RESPONSABLE DES AFFAIRES

- Relations fournisseurs et achats responsables
- Ethique des affaires et confidentialité des données





EMPREINTE ENVIRON- NEMENTALE



**Rapport
RSE**

2025

ENJEU 1

ATTENUATION **P13**

ENJEU 2

ADAPTATION AUX ALÉAS CLIMATIQUES **P17**

ENJEU 3

RESSOURCES ET ÉCONOMIE CIRCULAIRE **P19**

ENJEU 4

PRÉSERVATION DE LA BIODIVERSITÉ **P23**

ENJEU 1

ATTÉNUATION

13

NOS ACTIONS

Les leviers d'atténuation

Face à l'urgence climatique, notre double enjeu est de décarboner la construction neuve et de rénover un parc existant énergivore. Le Plan Stratégique du Patrimoine (PSP) guide nos choix d'intervention sur le patrimoine existant – amélioration de l'efficacité thermique, travail du vecteur énergétique - tandis que la démarche 3F Climat structure notre approche sur le neuf - constructions durables, anticipation de la RE 2020.

C'est la conjugaison de ces actions qui nous permettra d'abaisser durablement notre trajectoire carbone.

La maîtrise d'ouvrage durable : des exigences consolidées

En 2025, nous avons revu en profondeur notre cahier des charges pour rehausser nos exigences en matière de durabilité et de confort d'habitat, les enjeux de 3F Bâtitseur durable. Cette mise à jour réaffirme trois ambitions fortes : décarboner l'habitat, anticiper le changement climatique et accueillir les nouveaux modes de vie.

Après plusieurs années d'expérimentation, nous franchissons une nouvelle étape : généraliser ces acquis et les inscrire dans nos standards. Quatre engagements fondateurs sont partagés avec nos maîtres d'œuvre et partenaires :

- Le beau : promouvoir une architecture porteuse de sens ;
- Les usages : concevoir des logements modulaires, pensés pour et avec les habitants ;
- L'empreinte : moins de matériaux, moins d'énergie consommée tout au long de la vie du bâtiment ;
- Une méthodologie et des ambitions partagées avec nos partenaires.

La recherche de la certification NF Habitat HQE ou équivalent (BEE+ ou Promotelec) est également inscrite au Cahier des charges. Deux sociétés se distinguent par leur engagement dans cette démarche : Immobilière 3F et 3F Seine-et-Marne, en maturité 3.

Depuis 2022, nous anticipons les exigences de la RE2020 en intégrant son ambition dans nos projets, sans pour autant en faire une règle systématique — la réglementation étant déjà conçue pour évoluer. Au-delà du carbone, nous continuons de renforcer nos exigences sur les consommations énergétiques, la qualité de l'enveloppe et le confort d'été.

La transformation d'usage : une expertise reconnue

En 2025, nous nous sommes imposés comme un acteur de référence sur la transformation de bureaux en logements : contributions à des rapports nationaux, participation à de multiples conférences, lancement d'un travail collectif avec l'EPFIF et organisation de visites d'opérations. En Île-de-France, cela se traduit concrètement par 13 opérations lancées en maîtrise d'ouvrage directe, représentant 720 logements en chantier.

Convertir des bâtiments existants plutôt que construire du neuf nous permet de réduire les émissions carbone de 35 à 38 %, tout en limitant l'artificialisation des sols.

La fin du gaz dans les constructions neuves : un nouveau standard énergétique

Notre cahier des charges de construction neuve 2025 acte la fin du gaz. Cette mise à jour majeure interdit désormais toute solution de chauffage ou d'eau chaude sanitaire reposant uniquement sur le gaz, en collectif comme en individuel.

Seules les énergies bas carbone sont désormais admises, conformément à la RE2020 seuil 2025. Le gaz ne peut subsister qu'à titre résiduel, dans une solution hybride avec une énergie bas carbone, et dans la limite stricte de 20 % des consommations totales. Pour accompagner cette évolution, nous avons élaboré un logigramme d'aide à la décision afin de guider le choix des solutions de production.

La réhabilitation thermique : une priorité opérationnelle

En 2025, nous accélérons notre effort de réhabilitation thermique : près de 6 200 logements traités pour un investissement de 380 M€.

Le traitement des passoires thermiques reste un axe prioritaire : représentant 8,8 % du parc de 3F, les logements classés E, F ou G font l'objet d'un effort soutenu, avec plus de 3 130 mis en chantier cette année. Ils sont traités dans le cadre de réhabilitations globales ou lors des relocations, au bénéfice des locataires et de la transition climatique.

Chaque réhabilitation est conçue comme un levier de décarbonation : vecteur énergétique, matériaux biosourcés et niveau BBC Rénovation sont systématiquement recherchés. Seule filiale certifiée ISO 50001, Immobilière Atlantic Aménagement renforce cette démarche par une gestion optimisée de l'énergie.

L'empreinte carbone

L'empreinte carbone totale des activités immobilières du groupe 3F s'établit à 1,1 Millions de tonnes équivalent CO₂ (données 2024), en recul de 100 000 tonnes par rapport à 2022 — une performance d'autant plus significative que le parc a, dans le même temps, progressé de 4 %.

Au sein de ce bilan, les émissions liées à la maîtrise d'ouvrage — construction et rénovation — constituent le poste majoritaire pour le groupe.

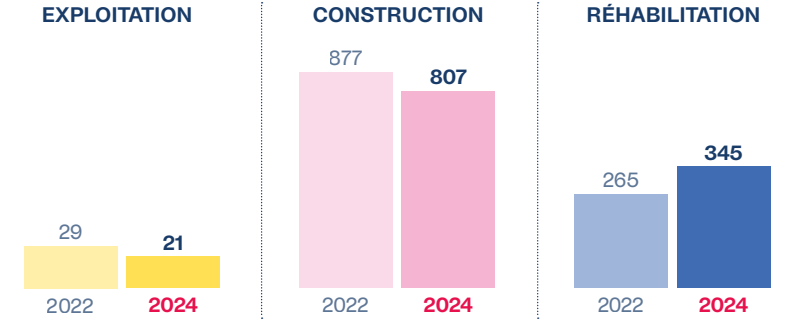
L'intensité carbone mesure le volume d'émissions généré par une activité rapporté à sa surface (en m²). Sur les deux dernières années, cette intensité est en baisse pour chacune des activités suivies :

- en construction, grâce à l'application progressive de la RE 2020 ;
- en exploitation, grâce aux actions de décarbonation portées par les réhabilitations thermiques.
- L'intensité carbone liée aux réhabilitations a quant à elle augmenté, ce qui s'explique vraisemblablement par la part moins la part plus importante de réhabilitations « globales » menées en 2024 explique cette variation. A noter, une hausse de l'intensité carbone n'est pas forcément négative : elle peut refléter une amélioration de la qualité, de la durabilité ou de la performance énergétique du bâti à long terme.

TOTAL DES ÉMISSIONS CARBONE DU GROUPE 3F (teq.co₂).



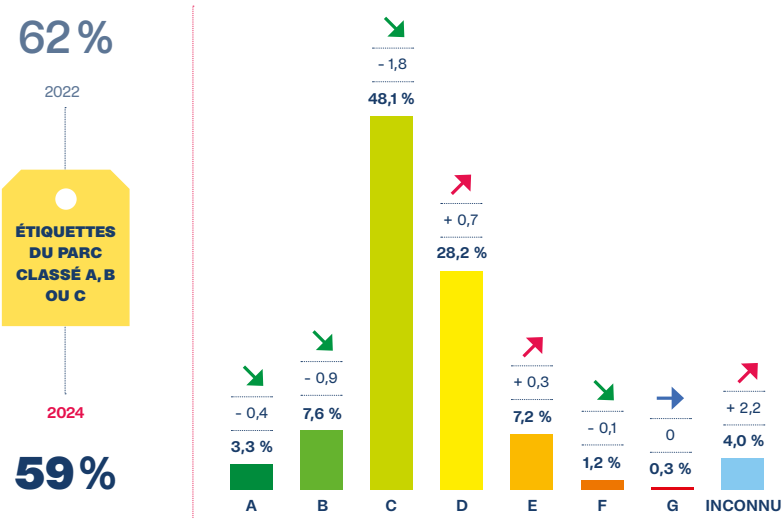
INTENSITÉ CARBONE DES ACTIVITÉS DU GROUPE 3F (kgCO₂e/m²).



RÉPARTITION DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE (GES) PAR SCOPES 1, 2 ET 3, SELON LE GHG PROTOCOL (données 2024)

SCOPE 1 (kg eq.CO2)	SCOPE 2 (kg eq.CO2)	SCOPE 3 (kg eq.CO2)
émissions GES liées principalement aux consommations de gaz des sites administratifs et du patrimoine	émissions GES liées aux consommations électriques (et RCU) des sites administratifs et du patrimoine	émissions GES liées aux activités de maîtrise d'ouvrage
328 604 988	55 745 052	738 176 621

RÉPARTITION DU PARC 3F SELON LES ÉTIQUETTES DPE ET ÉVOLUTION DEPUIS 2024.



Nous avons poursuivi la mise à jour des DPE dans l'ensemble de nos sociétés. À ce jour, 80 % de notre parc bénéficie d'un DPE actualisé, soit une progression de 3 points par rapport à l'année précédente. Compte tenu du volume de diagnostics à renouveler, cette campagne s'inscrit dans la durée et la cartographie de notre parc reste évolutive au fil des mises à jour.

Au 31 décembre 2025, la cartographie provisoire — établie sur la base de deux méthodes réglementaires de calcul — révèle un parc globalement performant, avec 87,2 % de nos logements classés en étiquettes A à D.

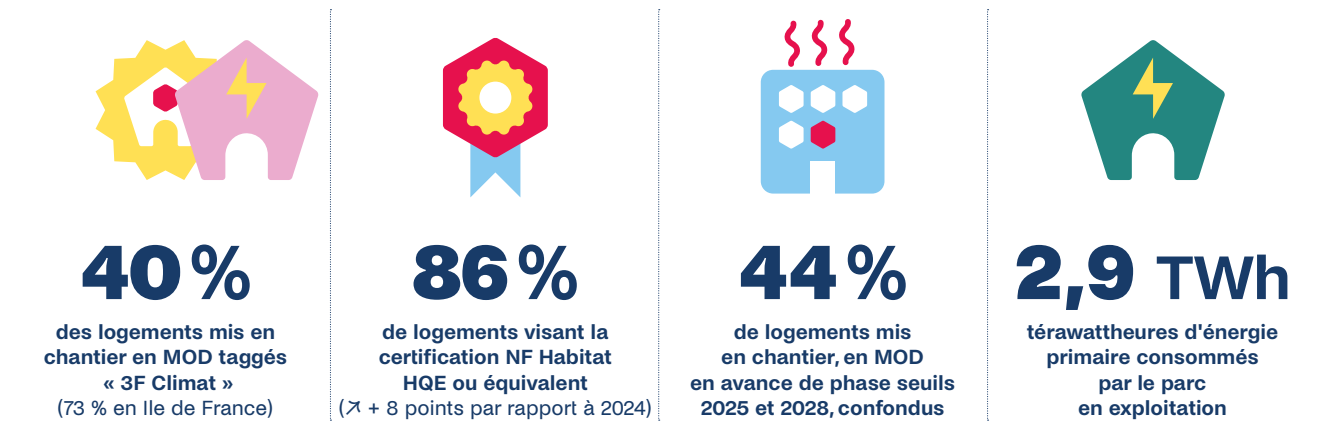
La légère dégradation observée sur les meilleures étiquettes (-3 points) ainsi que la progression de la part « Inconnu » s'expliquent principalement par l'intégration du parc d'Erigère, au profil énergétique moins favorable, et par l'application de la nouvelle méthodologie de calcul.

ENJEU 1

ATTÉNUATION

NOS RÉSULTATS

LE LOGEMENT NEUF



FAITS MARQUANTS



UNE OPERATION 3F CLIMAT EXEMPLAIRE

Aubervilliers (93)
IMMOBILIÈRE 3F

Dans la ZAC Port Chemin Vert, Immobilière 3F a livré en 2025 un projet exemplaire intégrant les ambitions de 3F Climat.

Au-delà de sa performance environnementale (RE2020 en avance de phase 2025, certification NF Habitat HQE), l'opération se distingue par l'usage de la technique de construction en hors-site pour les murs et prémurs en béton matricé ou bas carbone.

En complément, un effort conséquent a été mis dans le réemploi puisque 2,2% du montant des travaux sont dédiés à l'installation de matériaux réutilisés, notamment les portes intérieures, sanitaires et pavés du parvis extérieur.



LA TRANSFORMATION D'USAGE DU PROGRAMME EMBLÉMATIQUE NIEMEYER

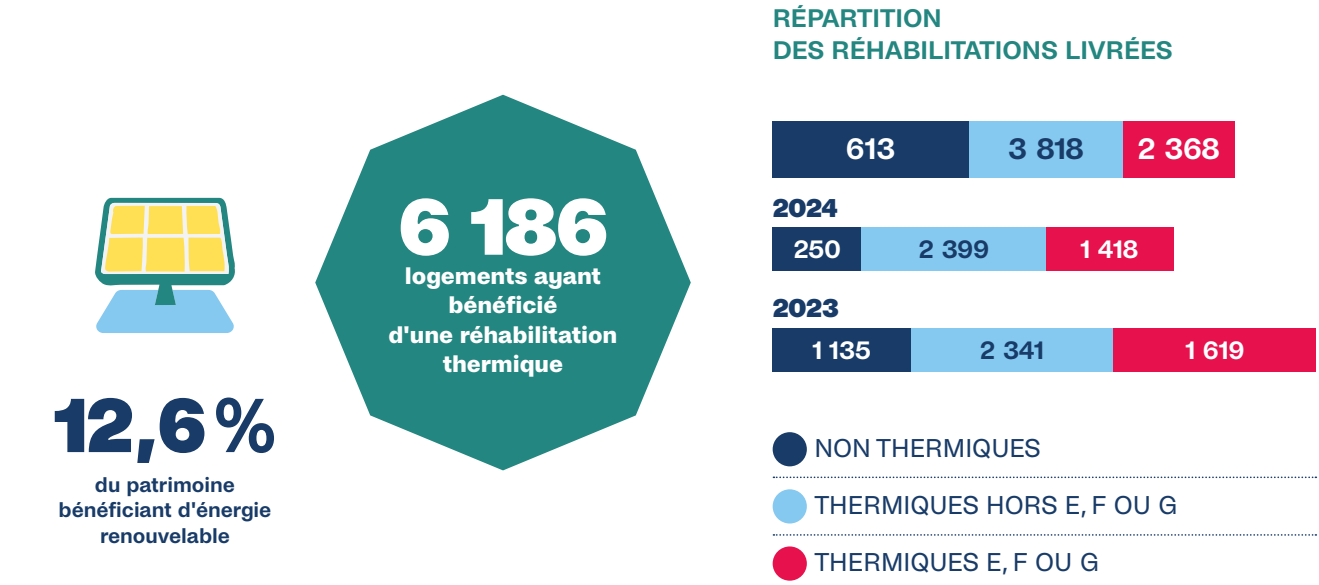
Fontenay-sous-Bois (94)
IMMOBILIÈRE 3F

Dans le cadre du projet urbain « Val-de-Fontenay Alouettes », Immobilière 3F a lancé fin 2025 la transformation de l'opération emblématique conçue par Oscar Niemeyer. La transformation des bureaux de cet immeuble à haute valeur patrimonial permettra de proposer 64 nouveaux logements à 400 m du RER Val-de-Fontenay.

Le principal défi de ce changement d'usage est de garantir une transition douce, dans le respect de la structure courbée existante. Ce programme s'inscrit dans la Boussole Carbone de la politique urbaine du Val de Fontenay Alouettes et a été lauréat Démonstrateur de la Ville Durable.

NOS RÉSULTATS

LE PARC EXISTANT



FAITS MARQUANTS



RÉHABILITATION THERMIQUE PERFORMANTE : D'UN DPE D À B

Garges les Gonnese (95)
IMMOBILIÈRE 3F

La réhabilitation de la résidence de Garges-lès-Gonnesse illustre notre approche bas carbone sur le parc existant : l'isolation par façades préfabriquées hors-site Rehaskeen, couplée au remplacement des menuiseries, a permis de faire passer le DPE de D à B, réduisant significativement les déperditions thermiques et les émissions de CO₂.

Labellisée BBC Rénovation et ANRU Écoquartier, cette opération démontre l'efficacité des solutions industrialisées pour accélérer la décarbonation du parc.



UNE RÉHABILITATION GLOBALE POUR LE CONFORT DES HABITANTS

Valderoure (06)
3F SUD

Cette réhabilitation contribue à améliorer le confort des habitants ainsi que la qualité du patrimoine de la société, grâce à la réfection complète des façades, au remplacement des volets, à la mise en place de clôtures et de brises-vue extérieurs, à la rénovation des parties communes (peinture et éclairage), ainsi qu'au traitement des eaux pluviales pour mieux gérer les flux importants renvoyés par la ville en amont.

ENJEU 2

ADAPTATION AUX ALÉAS CLIMATIQUES

17

NOS ACTIONS

Les mobilisations stratégiques pour l'entreprise et les habitants

En 2025, nous faisons de l'adaptation climatique un axe prioritaire. Vagues de chaleur, inondations, sécheresses : ces phénomènes fragilisent notre patrimoine et affectent directement nos locataires les plus vulnérables.

Dans ce contexte, nous avons consacré notre séminaire des dirigeants de juillet 2025 entièrement à la résilience climatique, marquant un engagement collectif fort. Réduire notre empreinte carbone ne suffit plus : nous devons anticiper les impacts et repenser nos pratiques à chaque étape — conception, réhabilitation, exploitation, gestion locative.

La résilience du patrimoine conditionne à la fois la qualité de vie des locataires et, à terme, l'accès aux financements et aux assurances, pour lesquels la durabilité des actifs deviendra un critère déterminant.

PART DU PARC EXPOSÉ AUX 3 PRINCIPAUX ALÉAS, SELON L'OUTIL ALTITUDE D'AXA CLIMATE (DONNÉES 2024)



14%
CHALEUR EXTRÊME*



48%
STRESS HYDRIQUE



21%
INONDATION

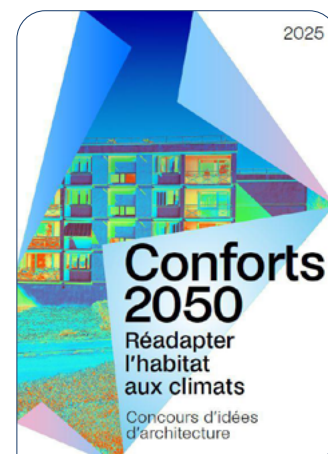
* La cotation « Chaleur extrême » ne prend pas en compte les îlots de chaleur urbains

Des initiatives concrètes au service de la transformation

Cette ambition se traduit par plusieurs projets emblématiques déployés en 2025, pensée pour les habitants et pour le climat de demain :

- Une première analyse de l'exposition aux aléas climatiques réalisée sur les données 2024 avec l'outil Altitude (Axa Climate) ;
- Le concours d'idéation « Conforts 2050 », pour imaginer le logement social de demain ;
- Le site expérimental d'une résidence de Sannois (95), qui fait l'objet d'une réhabilitation pour embarquer des solutions adaptatives en réponse à un Climat 2050.

En 2026, un plan d'adaptation viendra guider nos actions sur ce sujet central.



CONCOURS CONFORTS 2050 : INNOVATION & ADAPTATION GROUPE 3F

Lancé en juin 2025 avec l'ÉNSA Versailles, le concours « Conforts 2050 – Réadapter l'habitat aux climats » dépasse le cadre classique du concours architectural : il constitue un outil de recherche et d'innovation au service de la réhabilitation du logement social.

Sur le 53 dossiers reçus, quatre équipes lauréates ont été désignées en novembre, sur quatre sites 3F - Gardanne, Le Houllme, Givors, Pantin - pour porter une ambition concrète : repenser en profondeur la réhabilitation face au vieillissement du bâti, à la transition climatique et aux mutations des usages. Les lauréats incubent leur proposition en vue d'une mise en œuvre réelle.

FAITS MARQUANTS

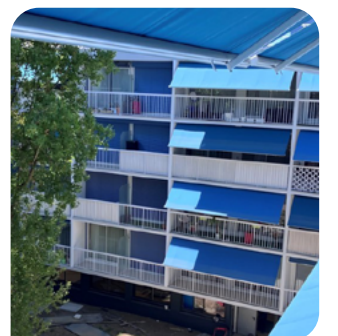


ÉTUDE COOLSLEEP : PROTÉGER LE SOMMEIL DES LOCATAIRES FACE À LA CHALEUR 3F OCCITANIE

3F Occitanie participe à l'étude CoolSleep, portée par l'INSERM en collaboration avec le CSTB, pour co-construire des solutions concrètes face aux fortes chaleurs estivales. Ses locataires ont reçu un kit de refroidissement — film réfléchissant, draps adaptés, gilets rafraîchissants, ventilateur — complété par un suivi personnalisé à distance pour mieux gérer la chaleur nocturne et protéger le sommeil. Prochaines étapes : une phase de co-développement avec 40 à 50 locataires (2026-2027), puis un test à grande échelle les années suivantes.

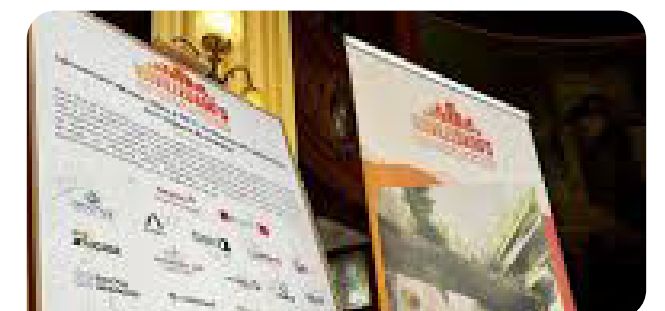
CONFORT D'ÉTÉ ET RÉSILIENCE CLIMATIQUE : UNE RÉHABILITATION EXEMPLAIRE Saint Cloud (92) IMMOBILIÈRE 3F

La réhabilitation de la résidence Porte Jaune illustre notre engagement en matière d'adaptation climatique. Face à un bâtiment très vitré des années 1970, nous avons combiné performance thermique et qualité de vie : occultations sur mesure, local refuge climatisé pour les épisodes caniculaires, désimperméabilisation et végétalisation des espaces extérieurs. Un système hybride intégrant des pompes à chaleur accompagne la réduction progressive des énergies fossiles.



DÉMONSTRATEUR « SANNOIS » : L'ADAPTATION CLIMATIQUE À L'ÉPREUVE DU RÉEL Sannois (95) IMMOBILIÈRE 3F

Démarré début 2025 sous forme de groupes de travail d'idéation, le démonstrateur « Sannois » expérimente une réhabilitation intégrant les enjeux d'adaptation au changement climatique, selon un scénario pessimiste à horizon 2050. L'objectif est de réduire la vulnérabilité de 24 logements à Sannois, en priorité sur les risques chaleur, inondations et sécheresses. En 2026, nos équipes devront concevoir plusieurs scénarii programmatiques répondant aux enjeux climatiques du site et élire le meilleur. Les locataires seront embarqués dans nos travaux via un processus de concertation sur mesure. Les retours d'expérience du démonstrateur nourriront la feuille de route adaptation du parc existant.



NOS VILLES À 50°C : ANTICIPER LES EXTRÊMES CLIMATIQUES IMMOBILIÈRE 3F

En 2025, Immobilière 3F s'engage au sein du collectif « Nos villes à 50°C », avec l'objectif d'adapter son parc aux épisodes de forte chaleur.

Ce collectif, cofondé par Seqens et le groupe CDC Habitat, avec A4MT en coordination, réunit des acteurs de la ville autour d'objectifs communs : adapter 10 % des logements en France et 30 millions de m² de surfaces tertiaires d'ici 2030.

La démarche vise à intégrer l'adaptation climatique dans les projets de construction et de rénovation : protections solaires, ventilation nocturne, limitation de l'effet « thermos ». Elle s'appuie sur des ateliers, des outils d'aide à la décision et un accompagnement opérationnel pour structurer les pratiques.

ENJEU 3

RESSOURCES & ECONOMIE CIRCULAIRE

19

NOS ACTIONS

Les matériaux décarbonés : un choix d'avenir

En construction neuve comme en réhabilitation, nous privilégions les matériaux décarbonés ou stockant le carbone : filière bois, matériaux biosourcés — laine de bois, béton de chanvre, paille — et béton ultra bas-carbone. Pour certains projets, nous recourons également à des matériaux géosourcés comme la pierre de taille ou la terre crue.

Cette orientation se traduit concrètement : avec plus de 50 % de nos surfaces en construction (en MOD) intégrant du bois sur les deux dernières années, nous dépassons largement notre engagement au titre du Pacte Bois Biosourcés Île-de-France. Portés par ces résultats, nous avons résigné le Pacte en 2025 pour la période 2026-2030 au niveau Or, portant l'ambition à 40 % des surfaces construites, en Île-de-France.

La démarche hors-site : l'engagement majeur

Le hors-site constitue un engagement majeur pour 3F, que nous poursuivons et renforçons en 2025, avec une volonté claire de montée en puissance, en construction neuve comme en rénovation.

Dans le prolongement de notre AMI de 2021, nous avons constitué cette année un référencement ouvert de 7 industriels spécialisés en matière de façades préfabriquées issues de filières locales, avec l'objectif de créer des synergies concrètes entre nos maîtres d'œuvre, nos entreprises et ces industriels.

Ce panel, ouvert progressivement à de nouveaux entrants, poursuit trois objectifs : faire connaître ces solutions à nos maîtres d'œuvre et entreprises, faciliter l'accès des industriels à nos marchés, et maîtriser les coûts de fourniture.

Cet engagement s'inscrit dans le cadre collectif initié en 2023 avec Grand Paris Aménagement et la Société du Grand Paris, à travers une charte ainsi qu'un référentiel dédié au développement de la construction hors-site. Nous avons également contribué à la création de l'association Filière Hors-Site France, avec pour ambition d'atteindre 50 % de programmes neufs réalisés en hors-site d'ici 2031.

L'économie circulaire : une dynamique à l'œuvre

En 2025, nous franchissons une nouvelle étape en faveur de l'économie circulaire : le réemploi des matériaux entre désormais dans nos standards, inscrit dans notre cahier des charges pour nos constructions.

Chaque type d'opération dispose de ses propres objectifs :
1 % du coût des travaux dédié au réemploi en construction neuve, 20 % des matériaux identifiés préservés dans les transformations de bureaux en logements, trois typologies de matériaux systématiquement conservées en acquisitions-améliorations.

Et parce que le réemploi peut aussi être source de création, des réalisations artistiques intégrant des matériaux récupérés peuvent prendre vie dans nos halls d'immeubles.

Sur le parc existant, des actions concrètes sont également engagées : intégration de démarches d'économie circulaire dans certaines réhabilitations, recyclage de menuiseries en fin de vie avec des partenaires industriels comme VEKA et Saint-Gobain.

Immobilière 3F a également adhéré à Cyneo, réseau des acteurs du réemploi, donnant accès à une plateforme de matériaux, des publications, des événements et des conditions logistiques préférentielles.

NOS RÉSULTATS



4

opérations livrées avec
le label Biosourcé
-> constant par rapport à 2024



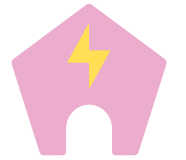
28%

des opérations neuves
intégrant une démarche
« hors-site »



67%

des opérations neuves
lancées utilisant des
matériaux d'isolation
biosourcés ou géosourcés



20%

des réhabilitations en cours
utilisant des matériaux
d'isolation biosourcés ou
géosourcés

FAITS MARQUANTS



HORS-SITE : UNE RÉSIDENCE RÉALISÉE EN MODULES 3D BOIS Marcoussis (91) IMMOBILIÈRE 3F

Immobilière 3F se démarque de nouveau dans une réalisation venant dynamiser le secteur de la construction hors-site. Lancée en 2025, l'opération Marcoussis est notre première résidence de logements familiaux utilisant le hors-site 3D - technique plus souvent retrouvée pour les logements thématiques. 34 % de la construction intègre des éléments préfabriqués : notre meilleur taux d'industrialisation depuis le début de nos expérimentations aux côtés de l'association Filières Hors-Site France, dont 3F est membre fondateur.

Le choix de la conception réalisation a permis de sécuriser très tôt la chaîne d'approvisionnement des modules préfabriqués 3D. La résidence démontre qu'une démarche hors-site poussée est compatible avec une grande qualité architecturale. Cette opération permet d'accroître notre offre de 30 logements locatifs et une maison médicale sur la commune.



HORS-SITE : UNE RÉHABILITATION RAPIDE, BIOSOURCÉE ET RECOMPENSÉE Thiais (94) IMMOBILIÈRE 3F

Visant avant tout la performance énergétique, cette réhabilitation a permis de livrer des logements mieux isolés et plus confortables, tout en renouvelant l'identité architecturale de la résidence.

Le recours au hors-site, représentant 40 % du montant des travaux, a été déterminant : il préserve la part de matériaux biosourcés (bois, ouate de cellulose), optimise la performance de l'enveloppe et réduit l'impact carbone grâce à un chantier plus rapide et mieux organisé. Le levage en atteste : 177 logements traités en seulement 4 mois.

Résultat, l'ensemble est passé d'une étiquette E à C, obtenant le label BBC Effinergie Rénovation, et a été distingué au Prix Régional de la Construction Bois organisé par Fibois Île-de-France dans la catégorie « Réhabiliter des logements ».

ENJEU 3

RESSOURCES & ECONOMIE CIRCULAIRE

21

FAITS MARQUANTS



UNE DÉMARCHE ORIGINALE POUR POUSSER LE HORS-SITE ET LE BIOSOURCÉ

Trilport (77)
3F SEINE-ET-MARNE

Pour renforcer l'intégration du hors-site, 3F Seine-et-Marne a opté pour une organisation innovante inspirée de la « MOP inversée », qui revisite le schéma classique de la loi MOP (Maîtrise d'Ouvrage Publique) en intégrant les solutions techniques dès l'amont du projet.

Ainsi, contrairement au processus habituel, un groupement associant entreprise et industriel a d'abord été sélectionné pour ses capacités de production et sa faculté d'adaptation à différentes architectures. Dans un second temps, un concours d'architectes a été lancé, invitant les équipes à concevoir leurs projets en s'appuyant sur cette solution constructive préalablement retenue. Un contrat d'interface est venu formaliser la coopération entre l'ensemble des acteurs.

Cette démarche a permis d'expérimenter différentes solutions hors-site : en 2D, avec des façades à ossature bois et des balcons préfabriqués pour des logements familiaux, et en 3D, avec des modules bois pour un foyer de jeunes travailleurs.

Au total, l'opération atteint 17 % de construction réalisée en hors-site.



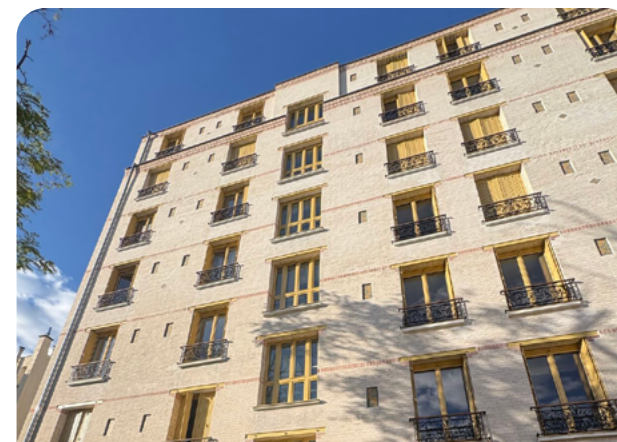
LA PIERRE AU SERVICE DU CONFORT ET DU CLIMAT

Thiais (94)
IMMOBILIÈRE 3F

Située à proximité du centre commercial Belle Épine et de la future station « Chevilly-Larue » de la ligne 14, la nouvelle résidence d'I3F s'inscrit dans la dynamique de transformation durable du Grand Paris.

Les façades en pierre massive, au-delà de leur élégance intemporelle, participent à la régulation thermique et à l'isolation acoustique des logements. En privilégiant cette ressource naturelle, les équipes d'I3F réduisent significativement l'empreinte environnementale du chantier tout en offrant une enveloppe bâtie à forte inertie thermique, garante de confort en toute saison.

Le projet s'inscrit dans la démarche « 3F Climat », qui traduit une ambition globale en faveur de la sobriété carbone, de la qualité d'usage et du confort des habitants.



RÉHABILITATION LOURDE ET RÉEMPLOI D'UN IMMEUBLE HISTORIQUE RUE MÉHUL

Pantin (93)
IMMOBILIÈRE 3F

L'immeuble du 4, rue Méhul, érigé au début du XXe siècle, hébergeait les veuves de guerre du premier conflit mondial et a été transformé, dans les années 50, en copropriété abritant 75 petits logements de 12 m². Au fil des décennies, l'immeuble en sur-occupation s'est fortement dégradé. En collaboration avec Soreqa, Immobilière 3F a lancé une réhabilitation lourde du bâti, avec une restructuration complète des espaces.

L'ambition était de redonner vie à l'immeuble, en préservant son héritage architectural, par exemple en gardant son bel escalier en bois, les faïences florales du hall d'entrée, les lames de parquet ou les tuiles de terre cuite. Les briques ont été rénovées en profondeur pour retrouver leur couleur d'origine. Nos engagements dans le réemploi se retrouvent aussi ex-situ avec l'installation de sanitaires et revêtement de salle de bain achetés à des acteurs du réemploi franciliens.

Le résultat est remarquable : 23 logements sociaux répartis en typologies variées, lumineux, traversants, et conçus dans le respect du bâti existant. Du studio au T4, les futurs locataires profiteront en outre d'un jardin partagé de 220 m² doté d'un mobilier réalisé à partir d'éléments de réemploi.



CONSTRUCTION NEUVE AVEC BRIQUE RÉEMPLOYÉE

Livry-Gargan (93)
IMMOBILIÈRE 3F

Construire 39 logements, 51 places de stationnement et un local commercial peut se faire même avec de grandes ambitions en termes de réemploi. Accompagnée par Mobius, Immobilière 3F intègre des matériaux issus du réemploi directement dans le bâti neuf : 560 m² de briques ont ainsi été réemployées dans notre construction.

Le projet met également en œuvre une grande quantité de murs à ossature bois en cœur d'îlot. Grâce à une stratégie d'anticipation du sourcing et un travail collaboratif avec les Maçons Parisiens et Mobius nous avons pu sécuriser rapidement l'intégration des matériaux dans un contexte opérationnel et réglementaire exigeant.

Dans la continuité de ces engagements dans l'économie circulaire, nous souhaitons anticiper la réglementation en visant l'avance de phase 2025 de la RE2020.

ENJEU 4

PRÉSERVATION DE LA BIODIVERSITÉ

23

NOS ACTIONS

La biodiversité intégrée dans tous les projets

Fidèles à notre démarche d'innovation et d'amélioration continue, nous continuons d'expérimenter plusieurs approches ambitieuses dans le cadre de 3F Climat, dont la capitalisation nous permet aujourd'hui d'envisager un déploiement à plus grande échelle.

Nous généralisons désormais le recours aux solutions fondées sur la nature dans notre cahier des charges pour les constructions neuves.

Depuis deux ans, chaque opération intègre systématiquement un aménagement favorisant la biodiversité, qu'il s'agisse de prairies fleuries, de bassins plantés ou de toitures végétalisées. Notre catalogue de prix dédié aux aménagements écologiques nous permet d'anticiper les coûts associés.

Notre politique technique groupe « Espaces verts & Biodiversité » encourage l'utilisation de palettes végétales indigènes, ainsi que l'installation de dispositifs de compostage et de récupération d'eau de pluie.

Une préservation de la biodiversité par une gestion sobre du foncier

En 2025, nous avons participé à une étude menée par l'Institut de la Transition Foncière, en partenariat avec l'AORIF, visant à modéliser l'intérêt économique de la sobriété foncière et de la renaturation des sols.

Le cas d'étude retenu est notre projet de l'ex-IFSI de Corbeil-Essonnes : 130 logements sur une parcelle de 1,2 hectare, combinant réemploi de bâtiments existants, construction sur sols déjà imperméabilisés et renaturation d'espaces artificialisés.

Les conclusions de l'étude ont été présentées lors d'une table ronde au Sénat le 5 décembre 2025 — une reconnaissance de notre engagement en faveur d'un développement urbain plus sobre et respectueux de la biodiversité.

Une gestion écologique du patrimoine végétal

Paillage des massifs, taille raisonnée et valorisation des déchets verts sur site : nos pratiques de gestion respectueuses de l'environnement sont mises en place à coût constant, afin de préserver le pouvoir d'achat des locataires. L'écopâturage est également déployé sur 27 sites gérés.

Pour accompagner ces évolutions, nous impliquons les locataires à travers des dispositifs de concertation, notamment des votes flash et des enquêtes de satisfaction.

Des initiatives et des partenariats structurants

Nous agissons à la fois sur nos territoires et aux côtés de partenaires institutionnels.

Au niveau local, notre appel à projets « Faites bouger votre quartier », porté par Immobilière 3F, soutient les initiatives durables de nos locataires : 25 projets ont été financés en 2025 (contre 17 en 2024), qu'il s'agisse d'agriculture urbaine, de jardins partagés ou de composteurs collectifs.

À une échelle plus large, nous contribuons depuis 2016 au programme Nature 2050, dédié à la restauration des écosystèmes en France.

Nous sommes par ailleurs membres du comité des partenaires de l'Agence régionale de la biodiversité Île-de-France, que nous avons réintégré en 2022 après avoir été partenaires de Natureparif, confirmant notre engagement durable en faveur de la biodiversité régionale.

NOS RÉSULTATS



22

résidences avec une reconnaissance en biodiversité (Jardins de Noé, Effinature, EcoQuartier)
↗ 4 opérations de plus qu'en 2024



10 %

des résidences livrées en MOD avec un aménagement écologique
↘ - 12,7 % par rapport aux livraisons 2024



66 ha

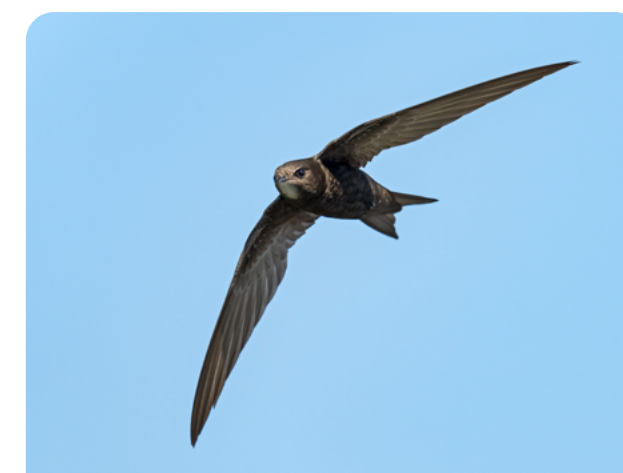
de terrains naturels, agricoles et forestiers restaurés en France depuis 2016 dans le cadre du programme Nature 2050
↗ + 10% de surface par rapport à 2024

FAITS MARQUANTS



DOUBLE RÉCOMPENSE POUR L'ÉCOQUARTIER JOUQUES Jouques (13) 3F SUD

3F Sud a livré en 2022 la Résidence l'Oliveraie, un écoquartier de 77 logements sociaux (PLAI, PLUS, PLS) primé Bâtiment Durable Méditerranéen Argent et Quartier Durable Méditerranéen Bronze. Implanté au cœur d'un verger d'oliviers centenaires préservés, le projet intègre végétalisation adaptée, espaces extérieurs privatifs et travaux favorables à la biodiversité selon le référentiel régional. Cette réalisation exemplaire conjugue performance environnementale et qualité de vie.



RÉHABILITATION DE LA RÉSIDENCE ST ELOI, PRÉSERVATION DES MARTINETS NOIRS Chilly-Mazarin (91) IMMOBILIÈRE 3F

La découverte de martinets noirs nichant sur les façades a conduit à adapter le projet : avec l'appui d'un écologue, des mesures d'évitement et de compensation, dont l'installation de nids artificiels, ont été mises en place. Une manière pour Immobilière 3F de réaffirmer son attention à la biodiversité, même en pleine réhabilitation.



SOCIÉTAL




**Rapport
RSE**
2025

ENJEU 5
PARTENAIRE DES TERRITOIRES **P27**

ENJEU 6
DES SOLUTIONS DE LOGEMENTS DIVERSIFIÉES **P31**

ENJEU 7
AU SERVICE DES HABITANTS **P33**

FOCUS
PROMESSE LOCATAIRE : NOS ENGAGEMENTS DE SERVICE
CONCERTATION LOCATIVE **P35**

ENJEU 5

PARTENAIRE DES TERRITOIRES

27

NOS ACTIONS

Une proximité territoriale : le dialogue au service des besoins locaux

Notre stratégie territoriale repose sur un dialogue permanent avec les collectivités et une lecture objectivée des besoins : taux SRU, pression de la demande, mobilité, tension emploi-logement. C'est à partir de ces critères, croisés avec les priorités de nos partenaires, que nous orientons nos investissements là où le besoin social est le plus aigu et où l'équilibre de l'offre doit être restauré.

Nous apportons une offre adaptée pour la vitalité locale, dans les territoires à forte dynamique, qu'il s'agisse de pôles d'emploi, de secteurs en croissance démographique ou de zones de projet métropolitain comme Paris-Saclay, Dieppe en vue de l'EPR 2 à Penly, ou encore à Toulouse.

Dans les territoires prioritaires des politiques de l'Etat, notamment ceux marqués par le renouvellement urbain, l'habitat indigne ou les dispositifs ORCOD, nous poursuivons une action ciblée de transformation urbaine et de requalification durable des quartiers fragilisés.

Au-delà d'une requalification urbaine : un engagement au-delà des obligations

Notre implication dans les politiques de requalification urbaine est totale — et volontaire. Dans le cadre du NPRU, nous avons identifié plus de 3 800 logements en reconstitution d'offre, soit 900 de plus que notre obligation contractuelle, un surengagement assumé pleinement. Avec l'intégration d'Érigère, deux nouveaux sites NPRU entrent dans notre périmètre, dont Marcouville.

Au-delà de l'ANRU, nous mobilisons plusieurs Sur les ORCOD d'intérêt National, nous sommes engagés sur les deux sites les plus sensibles de la région Ile-de-France — Clichy-sous-Bois et Grigny. Nous sommes également passés en mode opérationnel sur nos projets de renouvellement urbain de Grasse ou de Saint Jacques à Perpignan.

La transformation d'usage : une réponse à la rareté du foncier

Opérateur de référence dans la transformation de bureaux en logements, nous apportons une réponse concrète, rapide et adaptée aux territoires denses où la pression foncière est la plus forte. Nos réhabilitations contribuent par ailleurs au maintien de l'attractivité des quartiers dans lesquels nous sommes implantés.

En soutien à l'activité économique en logeant au plus près des bassins d'emploi

Notre action contribue directement à la vitalité économique des territoires. Dans les secteurs à forte dynamique — pôles d'emploi, zones de projet métropolitain, territoires en croissance économique et démographique — nous développons une offre de logements adaptée pour faciliter l'installation et la mobilité des salariés.

Elle se traduit notamment par le déploiement d'une offre intermédiaire dans les secteurs tendus, le développement de solutions pour les actifs et l'attention portée aux communes bien connectées aux bassins d'emploi.

L'investissement contracyclique : un soutien à l'économie locale

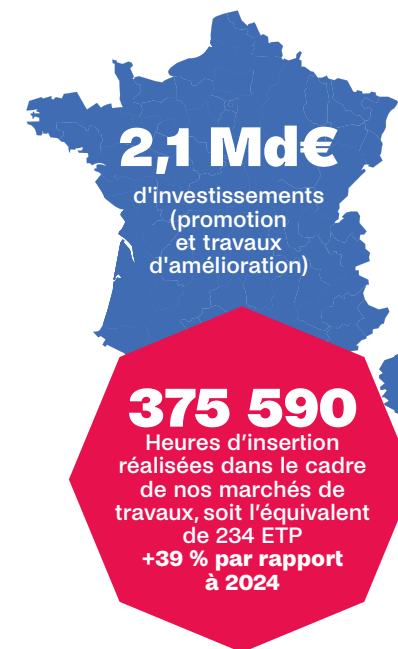
En 2025, nous avons lancés 10 680 logements pour un volume global d'investissements de 2,3 Md€. Dans un contexte de crise immobilière, ce niveau d'engagement traduit un rôle contracyclique assumé : nous soutenons l'activité des entreprises locales, contribuons à préserver l'emploi dans le bâtiment et maintenons une dynamique de production sur les territoires

Avec près de 2 630 commerces et locaux professionnels dans notre patrimoine, nous contribuons également à l'animation de quartiers mixtes, attractifs et vivants.

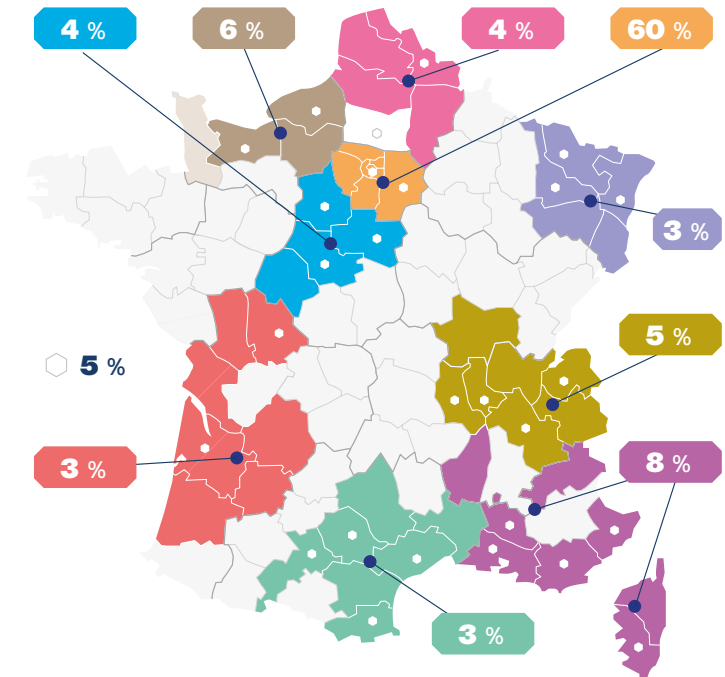
L'insertion par l'activité économique : des opportunités concrètes pour les habitants

Grâce au recours à des marchés réservés ou à des partenariats avec les structures d'insertion ou régies de quartier notamment, nous sommes un opérateur important de l'insertion par l'activité économique. Nous imposons par ailleurs à nos entreprises de travaux un pourcentage d'heures d'insertion professionnelle dont nous suivons tout particulièrement l'exécution dans le cadre des marchés de travaux.

Au-delà du logement, nous soutenons l'insertion professionnelle des habitants grâce à des job datings, des clauses d'insertion et des marchés réservés, et nous accompagnons des projets à vocation sociale et environnementale, comme le programme francilien Faites bouger votre quartier, actif depuis dix ans.



RÉPARTITION DES INVESTISSEMENTS (PROMOTION ET TRAVAUX D'AMÉLIORATION)



FAITS MARQUANTS



IMAGINER LE VAL D'ARQUET DE DEMAIN

Neuville-lès-Dieppe (76)
3F NORMANVIE

Face à l'arrivée prévue de milliers de travailleurs liée au chantier de l'EPR2 de Penly, 3F Normandie se mobilise pour répondre à un besoin massif et urgent de logements. À Neuville-lès-Dieppe, 3F Normandie porte la construction de 815 logements dans l'écoquartier du Val d'Arquet : une résidence mobilité de 360 logements modulaires pour accueillir les travailleurs du nucléaire, et 455 logements familiaux pérennes, dont un quart en accession. Co-construit avec les habitants à travers plusieurs concertations publiques, ce projet structurant illustre la capacité de 3F Normandie à anticiper les mutations économiques d'un territoire et à y apporter une réponse logement globale et adaptée.



3F OPERATEUR GLOBAL : VILLIERS-LE-BEL

Villiers-le-Bel (93)
IMMOBILIÈRE 3F

En 2025, un protocole préalable à l'acquisition du foncier a été signé entre Grand Paris Aménagement et Immobilière 3F, pour le projet de requalification et valorisation d'une friche hospitalière de 4 hectares,

I3F a été associée très tôt dans le cadre des études pré-opérationnelles d'aménagement, qui réalisera 334 logements sociaux et intermédiaires en MOD, avec 154 logements issus de la transformation de bâtiments hospitaliers existants et 180 logements neufs.

Une consultation en conception et réalisation a été lancée avec un objectif hors-site très ambitieux, projetant le même procédé industriel pour le neuf et la réhabilitation.

ENJEU 5

PARTENAIRE DES TERRITOIRES

29

FAITS MARQUANTS



PARIS 18ÈME : UN NOUVEL ÉLAN POUR LE LOGEMENT ABORDABLE Paris (75) IMMOBILIÈRE 3F

Dans le 18ème arrondissement de Paris, au cœur du quartier de la halle Pajol, Immobilière 3F et la Foncière du Logement Abordable se sont unis pour créer 24 logements abordables.

Ce mercredi 11 décembre, Valérie Fournier, la maire de Paris, Anne Hidalgo, et le maire du 18e arrondissement, Eric Lejoindre, sont venus à la rencontre des habitants de cet immeuble jusqu'alors privé, acquis le 1er décembre dernier par la Foncière du Logement Abordable et désormais géré par Immobilière 3F.

A la clé : 24 logements abordables, du T1 au T5, dont 16 logements locatifs intermédiaires et 6 PLS.

Ce partenariat permet de répondre concrètement aux besoins des salariés de la classe moyenne, en leur proposant des logements de qualité à proximité de leur travail et préservant leur pouvoir d'achat.

Un pas concret de plus pour un logement accessible, durable et adapté aux besoins des salariés franciliens.



EN ACTION POUR LE LOGEMENT ABORDABLE & DURABLE EN CORSE Corse 3F SUD 3F RESIDENCES

3F Sud, avec 3F Résidences, a participé les 13 et 14 novembre derniers au déplacement de la Gouvernance du Groupe Action Logement en Corse et a ainsi rencontré l'ensemble des acteurs du territoire engagé pour le logement : entreprises, partenaires sociaux, élus, parlementaires, représentants de l'État.



FAIRE VIVRE COLLECTIVEMENT L'INNOVATION SUR LES TERRITOIRES Charente-Maritime Deux-Sèvres IMMOBILIÈRE ATLANTIC AMÉNAGEMENT

À deux reprises en 2025, Immobilière Atlantic Aménagement a réaffirmé son engagement en faveur de l'innovation sur ses territoires.

Elle a tout d'abord accueilli, dans son agence de La Rochelle, l'édition de printemps du Club des Partenaires organisée par Le Village by CA Charente-Maritime Deux-Sèvres. Ces rencontres visent à créer des passerelles entre les start-ups accompagnées par le Village, les entreprises et les acteurs locaux, afin de stimuler l'innovation et générer de la valeur au sein des territoires.

IAA a également pris part au « Start-Up Week-end niortais », un événement porté par la Altae Technopole Niort Deux-Sèvres, dont elle est membre fondateur. Ce rendez-vous annuel accompagne des équipes dans la conception et le développement de leur projet de start-up, le temps d'un week-end intensif.



ENSEMBLE POUR RECONSTRUIRE LE QUARTIER SAINT-JACQUES Perpignan (66) 3F OCCITANIE

Le 22 mai 2025, 3F Occitanie était à Perpignan, au comité de pilotage de l'ANRU, pour réaffirmer son engagement dans l'un des projets de transformation les plus ambitieux de France.

Classé parmi les quartiers les plus pauvres du pays, le quartier Saint-Jacques bénéficie aujourd'hui du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). 3F Occitanie est pleinement mobilisée : requalification de l'habitat existant, en favorisant le confort, l'accessibilité et la performance énergétique. La construction de logements sociaux de qualité, adaptés aux besoins réels des familles. Ce travail n'existerait pas sans la collaboration étroite avec :

- Les équipes de l'ANRU
- La Ville de Perpignan
- Action Logement
- Perpignan Méditerranée Métropole
- L'État, la région, le département et les associations de terrain.

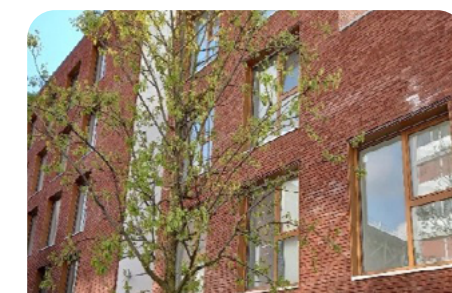


D'UN COLLÈGE À DU LOGEMENT Lille (59) 3F NOTRE LOGIS

3F Notre Logis a été retenu à la suite d'une consultation de la ville de Lille sur le site de l'ancien Collège Jean Macé classé à l'inventaire du patrimoine architectural et paysager de Lille, avec le groupement de promoteurs Projectim, Loger habitat et Oria promotion.

La résidence Synesens de 80 logements est située dans un emplacement exceptionnel à deux pas du centre-ville, du parc Jean-Baptiste Lebas et de la Gare Saint-Sauveur.

C'est un quartier en mutation où la ville y mène une politique de réhabilitation et de valorisation du patrimoine remarquable, comme en atteste la préservation des façades.



LES CAILLOUX VERTS : HABITAT PARTICIPATIF & DURABLE Lille (59) 3F NOTRE LOGIS

Livré cette année, le projet « Les Cailloux verts », est né de l'initiative d'une dizaine de familles animées par un même objectif : inventer une manière d'habiter différente, à la fois écologique, sociale, solidaire et ouverte à toutes les générations.

Implanté au cœur de l'écoquartier Fives Cail, reconnu pour son exemplarité en matière d'urbanisme, d'engagement social et environnemental, le projet comprend 20 logements neufs conçus avec l'architecte HBAAT.

La mutualisation y joue un rôle central, avec des espaces partagés tels qu'une grande salle commune, une chambre d'amis, un atelier et un jardin collectif.

Les usages sont optimisés grâce à une gouvernance participative, favorisant sobriété et entraide au quotidien.

La durabilité est au cœur de la démarche, portée par la végétalisation des espaces, une attention à la performance énergétique et un respect des équilibres environnementaux sur le long terme.

Il s'agit du troisième projet participatif porté par 3F Notre Logis, après ToiMoiNous (2018) et La Coop' (2022).

ENJEU 6

DES SOLUTIONS DE LOGEMENTS DIVERSIFIÉES

NOS ACTIONS

Le logement des salariés : une condition du dynamisme économique

Filiale d'Action Logement, nous plaçons les salariés au cœur de nos priorités. Avoir un emploi stable ne suffit pas toujours pour se loger sereinement, notamment dans les territoires où les loyers du marché privé restent élevés. Or, l'accès à un logement abordable est une condition essentielle au dynamisme économique local.

Notre gamme permet de répondre à l'ensemble des situations, quels que soient les revenus ou le statut. Elle s'enrichit également de solutions flexibles pensées pour les actifs en mobilité.

Une offre inclusive : des solutions adaptées à chaque profil

Pour les jeunes et jeunes actifs, l'accès au logement est un levier d'autonomie. Nous proposons 12 135 places en résidences étudiantes, foyers de jeunes travailleurs et résidences jeunes actifs, implantées au plus proche des bassins d'emploi, avec des services développés en partenariat avec les acteurs locaux.

Pour les seniors et personnes en situation de handicap, en lien avec notre Politique Senior, nous adaptons notre patrimoine au bien vieillir et développons 5 100 places en résidences autonomie, EHPAD et résidences intergénérationnelles. Nous expérimentons aussi des modèles innovants — béguinages, colocations solidaires, habitats partagés.

Pour les ménages en voie d'autonomie, nous veillons à maintenir leur accès au logement à travers des dispositifs tels que les baux glissants et les baux associatifs qui facilitent une insertion durable dans le logement.

La grande variété de l'offre : des parcours résidentiels fluidifiés

Un logement adapté doit pouvoir être proposé à chaque ménage, à chaque étape de sa vie. Pour cela, nous avons construit une gamme graduée de solutions :

Le logement locatif social (PLS) – 15,7 % de notre parc de logements – répond aux besoins des ménages modestes dans les communes déficitaires, proches des bassins d'emploi.

Le logement locatif intermédiaire (LLI) s'adresse aux actifs dont les revenus dépassent les plafonds du logement social, mais qui restent pénalisés par les niveaux de loyers du marché privé. Il représente près de 3 % de notre offre de logements.

Le logement thématique répond aux parcours singuliers à destination des publics fragiles, des seniors ou des jeunes avec une offre spécifique. Il représente 8 % de l'offre totale en logement.

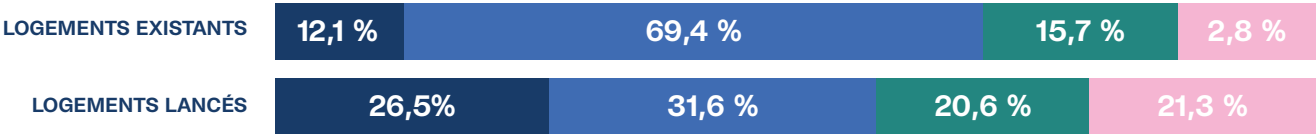
L'accès à la propriété : Nos solutions d'accession — vente dans l'ancien, accession sociale dans le neuf, PSLA et bail réel solidaire (BRS) — permettent aux ménages modestes de devenir propriétaires dans des conditions sécurisées, là où les prix le rendent possible. L'accession dans le neuf représente 8,2 % de nos ventes 2025.

Toutes nos offres intègrent une garantie de rachat, une garantie de relogement et, via notre partenariat avec MeilleureCopro, une formation au fonctionnement des copropriétés.

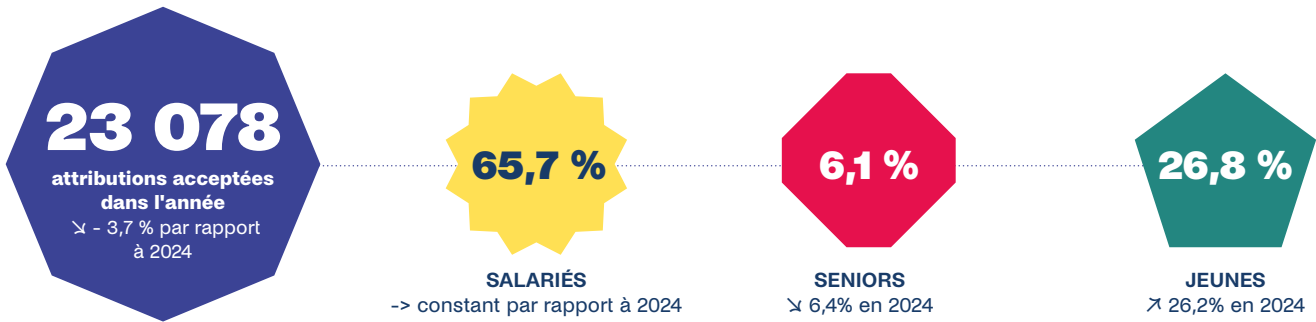
Depuis deux ans, l'ensemble des logements neufs du groupe est disponible sur un site dédié, pour une meilleure lisibilité et un accès simplifié à l'offre

NOS RÉSULTATS

RÉPARTITION DU PARC LOCATIF FAMILIAL PAR TYPE : UNE OFFRE ABORDABLE ET UN INVESTISSEMENT DANS LE LOGEMENT INTERMÉDIAIRE



● Très social (PLAI) ● Social (PLUS) ● Intermédiaire (PLS, PLI) ● Logements libres



FAITS MARQUANTS



AU SERVICE DU CENTRE-BOURG
Puylaurens (81)
3F OCCITANIE

Conduit en maîtrise d'ouvrage directe par 3F Occitanie, ce projet participera activement à la revitalisation du centre-bourg : 13 logements pour les gendarmes et leurs familles, ainsi que des bureaux modernes et fonctionnels, implantés à proximité immédiate de la caserne, des zones commerciales et du collège.



UNE RÉSIDENCE POUR LES JEUNES GÉNÉRATIONS
Villeneuve d'Ascq (59)
3F RÉSIDENCES

3F Résidences a inauguré cette année la résidence universitaire « Vivaldi » à Villeneuve d'Ascq (59). Gérée par ARPEJ, elle propose 189 logements destinés aux étudiants, apprentis et jeunes actifs du territoire.

Née de la transformation d'anciens bureaux, la résidence a été conçue pour répondre aux besoins des jeunes générations : salle de sport, salle informatique, laverie, espaces de coworking, terrasse végétalisée et espace club.



DES LOGEMENTS AU SERVICE DE L'EMPLOI AGRICOLE
Palaiseau (91)
IMMOBILIÈRE 3F

Sur le plateau de Saclay, les salariés agricoles peinent à trouver un logement à proximité de leurs exploitations. Pour y répondre, Immobilière 3F s'est associée à Terre de Cité afin de créer des logements sociaux dédiés aux agriculteurs.

Ces logements verront le jour au cœur de la ZAC du quartier de l'École Polytechnique, au sein de la future résidence « Le Central ». Ils permettront aux salariés agricoles de vivre près de leur lieu de travail, contribuant ainsi à pérenniser l'activité agricole sur ce territoire en zone tendue.

ENJEU 7

AU SERVICE DES HABITANTS

33

NOS ACTIONS

La qualité de service : une amélioration continue au service des habitants

Notre certification ISO 9001 nous permet de garantir une amélioration continue de nos pratiques, de la construction à la gestion locative (hors IAA).

En 2025, nous souhaitons aller plus loin dans notre qualité de service en définissant un socle d'engagements qui offrira une expérience client positive, évolutive selon les besoins. (voir focus).

Un réseau de proximité au plus près de nos locataires

Nous défendons un modèle propre à notre groupe où la présence de proximité - 1 692 gardiens et employés d'immeubles, représentant 35 % de nos effectifs - assure une présence quotidienne au plus près des locataires.

En cas d'absence du gardien, nos gestionnaires d'immeuble ou de proximité prennent le relais et permettent répondre aux spécificités de certains territoires. Enfin, le dispositif Urgences 3F, déployé sur l'ensemble de nos territoires, garantit une assistance continue aux locataires pour traiter les situations d'urgence, 24h/24 et 7j/7.

L'écoute client : des retours concrets pour faire évoluer nos pratiques

Nous avons déployé une démarche d'écoute client reposant sur plusieurs dispositifs complémentaires :

- le baromètre biannuel de satisfaction, qui offre une vision globale de la qualité de service (voir focus) ;
- les enquêtes du parcours du locataire, évaluant l'efficacité de nos processus (arrivée des locataires, traitement des demandes, post-réhabilitation, sortie du parc etc.) ;
- les enquêtes menées auprès du panel de 11 500 locataires volontaires, pour mieux comprendre leurs attentes ;
- les enquêtes d'usage réalisées en amont des réhabilitations, afin d'intégrer les besoins réels des locataires dans nos projets.

Nos enquêtes permettent d'évaluer objectivement nos forces et nos axes de progression en matière de qualité de service, et d'orienter nos actions là où elles sont les plus attendues.

L'accompagnement social : des réponses adaptées à chaque parcours de vie

Nos 79 chargés d'accompagnement social travaillent à accompagner nos locataires de façon individualisée. Nos actions sociales poursuivent deux objectifs principaux :

Lutter contre les inégalités, les fragilités économiques et sociales et garantir l'accès et le maintien des publics fragiles dans les logements ou à assurer leur relogement. En Ile-de-France nous avons créé en 2025 un outil d'aide au repérage et à l'accompagnement des locataires en situation de fragilités. Nous sommes aussi engagés depuis plus de 7 ans avec la Fédération Nationale Solidarité Femmes (FNSF), avec laquelle nous repérons les situations de violences conjugales et orientons les personnes touchées vers des solutions sécurisées notamment en termes de logement ;

Accompagner le bien-vieillir des seniors : Cette année marque la mise en œuvre de notre politique senior (voir faits marquants), qui irrigue l'ensemble de nos activités. Mai 2025, un séminaire dédié à la politique senior a réuni nos chargées d'accompagnement social. Cette politique se structure autour de 3 axes assurant une relation client personnalisée, une offre d'habitat diversifiée et abordable (voir enjeu 6) et de nouveaux services adaptés aux besoins des seniors. En Ile-de-France, ainsi que chez Immobilière Rhône-Alpes et 3F Sud, le contrat « Coup de pouce senior » est proposé aux seniors de plus de 70 ans pour des prestations d'entretien, de réparation et de petit bricolage dans leur logement.

Des parcours résidentiels facilités

Devenu trop petit ou trop grand, inadapté à une situation personnelle nouvelle, loin d'une nouvelle expérience professionnelle : nous consacrons près d'une attribution sur dix aux demandes de mutation.

La mobilité des locataires est facilitée par les demandes directes de mutations internes, par la bourse d'échange 3F et la bourse interbailleurs franciliens Echanger Habiter.

NOS RÉSULTATS



35 %

des salariés dédiés
à la proximité
(gardiens, employés d'immeuble)
-> constant par rapport à 2024



890 741

appels et mails traités par le
service clientèle 3F
dans l'année,,
↗ - 3,7 % par rapport à 2024



87,9%

locataires entrants
satisfaits,
-> constant par rapport
à 2024



9,7%

Taux
de mutation
-> constant par rapport
à 2024

FAITS MARQUANTS



MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE SENIOR GROUPE 3F

L'ambition de la Politique senior n'est pas centrée que sur le logement mais suit également un accompagnement personnalisé pour rester autonome.

En 2025, nous avons lancé des travaux pour cartographier l'occupation de notre parc par les seniors et pour mettre à disposition de nos collaborateurs des ressources facilitant le repérage et l'accompagnement des fragilités liées à l'âge et à la perte d'autonomie.

Nous avons diffusé auprès de nos chargés d'accompagnement social des informations sur les dispositifs d'Offre de Service Coordonnée pour l'Accompagnement de ma Retraite (OSCAR) et des aides individuelles de l'Assurance retraite (CNAV).



FAITES BOUGER VOTRE QUARTIER FÊTE SES 10 ANS ILE-DE-FRANCE

Né d'une réflexion autour de la notion de « pouvoir d'agir » des habitants, l'appel à projets Faites Bouger votre Quartier donne aux locataires ou aux associations de proximité l'opportunité de bénéficier d'une subvention voire d'un soutien méthodologique pour réaliser leurs projets.

En 2025, près des trois quarts des 185 dossiers déposés ont été soutenus, dont 94 se situent en QPV. Le soutien de 3F s'élève à près de 169 000 €.

Faites bouger votre quartier est une aventure collective qui depuis 10 ans confirme la capacité des habitants et des acteurs locaux à imaginer, impulser et porter des initiatives porteuses de lien social.



FACILITER LES DEMANDES ET LE PARCOURS DE NOS LOCATAIRES 3F OCCITANIE

Une expérimentation du dispositif de prise de rendez-vous en ligne (« Booking ») a été lancée le 24 septembre sur deux agences pilotes : Mazamet et Montpellier. Ce choix permet de tester le dispositif dans deux contextes différents : une agence disposant d'un accueil physique et une agence sans accueil.

L'outil vise à faciliter l'accès des locataires à leurs interlocuteurs, en leur permettant de prendre rendez-vous de manière simple et autonome, sur le modèle de plateformes comme Doctolib.



PROMESSE LOCATAIRE

DES ENGAGEMENTS QUALITÉ REPENSÉS POUR LES HABITANTS

La promesse locataire

Répondre aux réalités d'aujourd'hui et anticiper celles de demain : c'est l'ambition que nous portons dans nos solutions d'habitat et de services. La promesse locataire en est la traduction concrète : un engagement pour placer nos habitants au cœur de chaque décision et renforcer, jour après jour, la relation de confiance qui nous lie à eux.

Baromètre satisfaction : connaître les besoins pour mieux y répondre

Pour mesurer l'impact réel de nos engagements, nous nous appuyons sur notre baromètre de satisfaction — un outil clé pour évaluer objectivement nos forces et identifier nos axes de progression. En 2025, près de 13 350 locataires ont été interrogés sur ce qui compte vraiment pour eux : qualité de la résidence, état du logement, efficacité de nos échanges, réactivité de nos interventions techniques. Leurs retours nous permettent d'orienter nos actions là où elles sont les plus attendues et de progresser continuellement dans la qualité du service rendu.

Un nouveau socle d'engagements commun mesurables

Parce que chaque locataire mérite le même niveau de qualité de service, nous avons requestionné nos engagements à leur encontre pour mieux répondre aux attentes d'aujourd'hui. Nos 33 nouveaux engagements, structurés autour des moments clés du parcours client, forment désormais le socle commun de notre qualité de service :

- **Demande de logement :**
informer sur la politique d'attribution et accompagner les demandeurs ;
- **Emménagement :**
garantir l'état du logement et accueillir les nouveaux locataires ;
- **Cadre de vie :**
suivre les prestations des entreprises ;
- **Écoute et traitement des demandes :**
diversifier les canaux de contact et suivre les demandes des locataires ;
- **Parcours résidentiel :**
adapter les logements et faciliter les mobilités.

CONCERTATION LOCATIVE — 35

UNE NOUVELLE IMPULSION DANS LE DIALOGUE AVEC LES REPRÉSENTANTS LOCATAIRES

Des lieux d'écoute et de collaboration

Nous avons choisi d'aller plus loin que les obligations réglementaires qui encadrent la concertation locative des bailleurs sociaux, en passant d'une logique d'information ou de consultation à une véritable dynamique de co-construction avec nos représentants locataires.

Cette ambition se traduit concrètement dans notre plan de concertation locative (PCL 2023-2026), élaboré avec sept associations de locataires, ainsi qu'à travers deux instances qui animent cette réflexion au quotidien :

- Les conseils régionaux de concertation locative (CRCL), qui traitent des grandes orientations du groupe ;
- Les conseils départementaux de concertation locative (CDCL), qui ancrent la concertation dans les réalités locales (gestion des résidences, travaux, réhabilitation, cadre de vie).

En complément, nous mobilisons également des groupes de travail lorsque cela est nécessaire, pour avancer de manière ciblée sur des sujets précis.

Des contributions concrètes en 2025

En 2025, nous avons mené des ateliers de travail avec les associations locataires sur des sujets structurants, notamment charges locatives, les réhabilitations et les services numériques.

Leurs travaux ont fait l'objet de restitutions régulières auprès du Conseil régional de concertation locative.

PARMI CES TRAVAUX, DEUX ACTIONS ONT PARTICULIÈREMENT MARQUÉ L'ANNÉE :

CONTINUITÉ D'OFFRE DE SERVICE / CABLE Ile de France

En 2025, nous avons mis fin aux conventions d'entretien des réseaux câblés afin de proposer aux locataires une offre de services numériques mieux adaptée à leurs usages.

Issu d'un travail mené en concertation avec les associations locataires, cette transition s'appuie sur la signature d'un protocole francilien de sortie des réseaux câblés et sur la mise en place d'une solution alternative Orange qui propose une offre groupée (internet, TV, téléphonie fixe) à tarif préférentiel. Elle est assortie d'une aide forfaitaire d'accompagnement 3F.

Le déploiement est accompagné d'actions d'information ciblées, notamment des stands en pied d'immeuble pour faciliter les démarches des locataires.

Cette initiative illustre notre capacité à mener des évolutions techniques sensibles dans un cadre partenarial conciliant sécurité juridique, soutenabilité économique et écoute des habitants.

CHARTRE RÉHABILITATION Ile de France

Nous travaillons depuis deux ans à l'élaboration d'une charte de réhabilitation renouvelée, coconstruite avec les associations de locataires, qui inscrit durablement l'information, la concertation et la prise en compte de l'expertise d'usage dans la conduite des opérations.

La charte formalise plusieurs engagements concrets : diagnostic d'occupation sociale, plan de mobilité, prise en charge du nettoyage sans refacturation, renforcement du rôle des gardiens en phase travaux pour faire le lien entre locataires et équipes opérationnelles.

Des expérimentations seront menées en 2026 sur des sites pilotes pour tester et ajuster l'ensemble de ces engagements, en vue d'une montée en charge progressive à partir de 2027.

Elles seront accompagnées d'un parcours de formation dédié, afin de consolider le rôle des gardiens tout au long de la phase travaux.

SATISFACTION LOGEMENT

74,4 %

de satisfaction sur les caractéristiques du logement occupé

QUALITÉ DES ÉCHANGES

78,9 %

des locataires satisfaits de leurs échanges avec notre service clientèle (qui représentent 57% des échanges)

81,6 %

de locataires satisfaits de leurs échanges avec nos gardiens (qui représentent 28% des échanges)

71,1 %
de satisfaction globale



SOCIAL & GOUVERNANCE



**Rapport
RSE**

2025

ENJEU 8
SANTÉ ET SÉCURITÉ AU TRAVAIL **P39**

ENJEU 9
EMPLOYABILITÉ & FORMATION **P41**

ENJEU 10
DIVERSITÉ & ÉQUITÉ **P43**

FOCUS
CULTURE MANAGERIALE RENFORCÉE **P45**

ENJEU 11
CONDUITE RESPONSABLE DES AFFAIRES **P47**

ENJEU 8

SANTÉ & SÉCURITÉ AU TRAVAIL

39

NOS ACTIONS

La santé physique et psychologique des collaborateurs : engagement et prévention

Notre politique active de santé et sécurité repose sur un suivi rigoureux des accidents du travail, organisé autour de revues trimestrielles et adossé aux outils réglementaires de référence : le document unique d'évaluation des risques professionnels (DUERP) et le programme annuel de prévention des risques et d'amélioration des conditions de travail (PAPRIACT).

Sa mise en œuvre s'appuie sur un réseau de référents DUERP, déployés en binômes dans chaque entité, formés et animés par le pôle Santé Sécurité au Travail central. Ces acteurs de proximité constituent le socle opérationnel de notre démarche de prévention. Leur montée en compétences est soutenue par des actions régulières d'animation et de formation.

En 2025, la santé psychologique et physique des collaborateurs a été placée au cœur de nos priorités, notamment avec les actions citées en faits marquants.

Pour la troisième année consécutive, nous avons conduit une évaluation des risques psychosociaux – enquête Wittyfit. Cette démarche a débouché sur des plans d'actions concrets et mesurables au service de l'amélioration continue des conditions de travail.

Notre mobilisation sur la gestion des risques psychosociaux complète nos premières actions de 2024 avec la création d'une formation en ligne pour tous les collaborateurs.

Pour renforcer l'efficacité de ces actions, des ateliers QVT ont été co-construits avec nos partenaires sociaux. Ces espaces de dialogue ont permis de renforcer l'appropriation des outils de diagnostic, de transformer les résultats en actions opérationnelles et de rendre les processus de gestion des signalements plus lisibles et plus réactifs.

Enfin, notre groupe n'est pas exposé au travail forcé ni au travail des enfants. Notre règlement intérieur définit le processus à suivre pour prévenir et gérer les risques de harcèlement.

A noter, les indicateurs « taux de rotation » et « nombre d'accidents du travail survenus dans l'année » n'ont pas pu être disponibles à temps cette année.

Un accompagnement des collaborateurs renforcé

Nous nous engageons à développer des services innovants et personnalisés, adaptés aux besoins spécifiques de nos collaborateurs. À ce titre, deux dispositifs structurants sont mis à disposition des salariés afin de contribuer à un environnement de travail attentif, dans lequel chaque collaborateur est soutenu et accompagné face aux aléas de la vie :

3F à vos côtés : ce service permet de bénéficier de conseils et d'informations en lien avec la situation de chacun et d'être accompagné dans les démarches du quotidien (procédures administratives, solutions d'accompagnement etc.). Des conseillers de notre partenaire Dhomplus sont à la disposition de nos salariés grâce à une ligne d'écoute, un formulaire en ligne et une application dédiée aux salariés sourds ou malentendants ;

Soutien psychologique : deux lignes d'écoute gratuites, l'une pour les collaborateurs, l'autre pour les managers, permettent à chacun de parler aux bonnes personnes, au bon moment grâce à la diversité des expertises en soutien psychologique proposé par notre partenaire MokaCare.

Des modes de travail hybrides facilités

Lorsque les activités le permettent, nous proposons le télétravail comme levier d'une organisation du travail plus flexible. Nous prenons en charge le matériel nécessaire et versons une indemnité journalière dédiée.

Pour en garantir une mise en œuvre efficace et équilibrée, nous déployons des formations spécifiques à destination des collaborateurs et des managers, favorisant une appropriation partagée de ce mode d'organisation.

Nous portons une attention particulière aux situations personnelles les plus exigeantes : les collaborateurs proches aidants ainsi que les femmes enceintes bénéficient de conditions élargies d'accès au télétravail, pour une meilleure conciliation entre vie professionnelle et responsabilités personnelles.

NOS RÉSULTATS



7,09 %

taux d'absentéisme en 2025,
contre 6,72 % en 2024
(↑ + 0,4 point)



2 259

salariés en télétravail
(↑ + 3,8 % par rapport à 2024)

FAITS MARQUANTS



MIEUX PRÉVENIR ET GÉRER LES SITUATIONS D'AGRESSIONS GROUPE 3F

Pour nous, le DUERP va au-delà d'une simple évaluation des risques professionnels : nous avons l'ambition d'en faire un véritable outil de pilotage.

Dans ce cadre, nous avons souhaité mieux communiquer et accompagner la déclaration et la gestion des agressions. En lien avec notre Direction sécurité et tranquillité résidentielle, nous avons renforcé la formation de nos collaborateurs de terrain sur la prévention et la gestion des agressions, en particulier sur les sites sensibles.

Cette démarche s'inscrit dans le cadre du renouvellement de notre accord d'entreprise sur les sites sensibles. Cette actualisation nous a permis de co-construire, avec nos partenaires sociaux, notre politique de prévention et de gestion des agressions. Des ateliers dédiés à l'actualisation de la cotation des sites et à la gestion opérationnelle des situations à risque ont créé le cadre de la démarche.



RISQUES PSYCHOSOCIAUX : DU DIAGNOSTIC À L'ACTION GROUPE 3F

Notre outil Wittyfit nous permet de mesurer annuellement les risques psychosociaux. A l'issue de la campagne d'évaluation 2025, nous avons organisé une journée d'ateliers pour analyser les résultats et poser les bases d'une feuille de route structurée sur trois niveaux :

- la prévention, avec l'évaluation des risques, la régulation des charges de travail grâce à des indicateurs d'activité et l'évaluation des impacts des transformations organisationnelles ;
- la gestion des alertes et des risques, à travers la définition d'un processus dédié, le renforcement des outils RH, la sensibilisation des managers et un plan de formation ;
- l'accompagnement des personnes exposées à un risque.

ENJEU 9

EMPLOYABILITÉ & FORMATION

41

NOS ACTIONS

Développement des compétences des collaborateurs

Notre politique de formation s'articule autour de parcours personnalisés, conçus pour répondre aux besoins de l'entreprise en lien avec les aspirations de chacun.

En 2025, notre offre a été structurée et enrichie avec le déploiement d'un cursus d'intégration homogène à l'échelle du Groupe, élaboré à partir des référentiels métiers et des procédures internes.

Pour accompagner nos transformations organisationnelles et managériales, ainsi que le déploiement du projet d'entreprise, des dispositifs d'accompagnement RH variés ont été mis en place : coachings, formations, ateliers, guides pratiques.

L'ensemble de cette offre est accessible via notre plateforme interne MonParcours 3F, qui donne aux managers et aux collaborateurs une vision claire et complète des actions de développement disponibles.

Une attention particulière est portée à la diversité des modalités pédagogiques — présentiel, classes virtuelles, modules digitaux — pour favoriser des approches en blended learning, adaptées aux réalités et aux rythmes d'apprentissage de chacun.

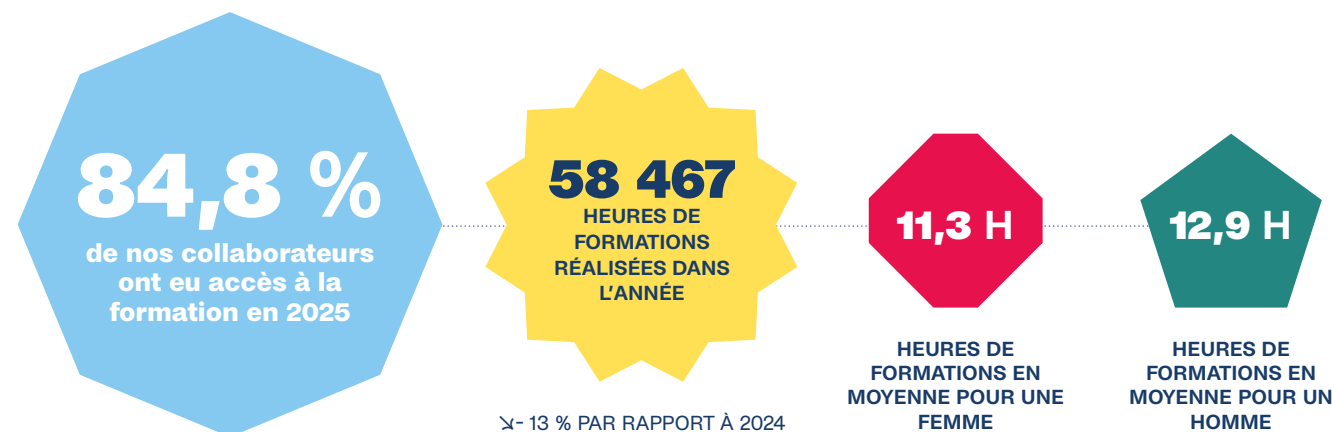
Une mobilité interne facilitée

Révélatrice de potentiels, la mobilité témoigne d'un parcours professionnel riche et dynamique. Notre politique mobilité vise à favoriser l'employabilité du collaborateur et à donner un élan à sa carrière.

Notre référentiel commun d'emplois et de compétences permet aux collaborateurs comme à leur responsable RH d'identifier les aires de mobilité possibles entre différents postes de l'entreprise. Nos collaborateurs ont accès à plus de 250 fiches métiers, pour comprendre les missions de chacun, les compétences nécessaires pour exercer l'emploi, et les aider à identifier les mobilités possibles.

Notre bourse à l'emploi interne permet de déclencher les possibilités de détachements pour nos collaborateurs. Notre politique de mobilité 3F est complétée par la démarche Action Logement, grâce à sa bourse d'emploi Action Logement.

NOS RÉSULTATS



NOS RÉSULTATS



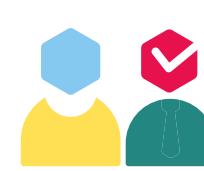
92 %

De CDI
Soit 8 % de contrat temporaires



130

promotions dans le groupe
↗ +15 % par rapport à 2024



108

transformations de CDD en CDI
↘ - 4,4 % par rapport à 2024



286

mobilités internes équivalentes à des changements de poste
↗ + 12,6 % par rapport à 2024

FAITS MARQUANTS



UNE FORMATION CERTIFIANTE POUR NOS GARDIENS

GROUPE 3F

Nous soutenons le développement des compétences et accompagnons nos collaborateurs exerçant le métier exigeant de gardien.

Le Certificat de Qualification Professionnelle gardien (CQP) est systématiquement proposé aux collaborateurs occupant ces fonctions. Ce certificat incarne notre reconnaissance du savoir-faire des professionnels de la proximité. Délivré à l'issue d'une formation de quatre jours et d'un passage devant un jury d'experts, ce certificat est une vraie gratification pour le personnel de proximité engagé au quotidien.

En 2025, 150 gardiens ont été formés et ont obtenu la certification.

LES COMPÉTENCES COMPORTEMENTALES DES COLLABORATEURS VALORISÉES

GROUPE 3F

La campagne des entretiens est un temps fort du parcours professionnel. Nous avons souhaité en 2025 en faire plus qu'un rendez-vous managérial. Les modalités de l'entretien annuel ont été revues pour en faire un temps d'échange ouvert et constructif pensé pour reconnaître les réussites, éclairer les axes de progression et renforcer la dynamique d'équipe.

En lien avec nos valeurs de confiance, de dialogue, d'audace et de durabilité, il permet désormais d'intégrer une évaluation et une valorisation des compétences comportementales. Collaboration, créativité, leadership : chaque compétence est accompagnée de critères d'évaluation et de comportements observables pour faciliter et objectiver l'évaluation.

Cet ajout permet de compléter l'appréciation de la maîtrise des compétences afin de proposer par la suite un accompagnement professionnel mieux ciblé au collaborateur.

ENJEU 10

DIVERSITÉ & ÉQUITÉ

NOS ACTIONS

L'égalité professionnelle femme-homme

Notre engagement se décline sur trois axes : la réduction des écarts de rémunération, l'accès équilibré aux métiers où persistent des disparités — notamment chez les gardiens et dans les métiers de la gestion locative — et la représentation des femmes dans nos instances de direction.

Nous accompagnons également l'exercice de la parentalité pour les deux parents, avec un suivi personnalisé à la reprise de chaque congé maternité, parental ou d'adoption, en lien étroit avec le manager.

En 2025, notre index égalité femmes-hommes enregistre un léger recul : les augmentations individuelles ayant davantage bénéficié aux femmes cette année, sans pour autant signifier une dégradation de la situation. L'écart de rémunération reste très faible, et cette orientation volontariste s'inscrit dans notre engagement durable en faveur de l'équité salariale.

Les actions auprès des personnes en situation de handicap

Suite au diagnostic Agefiph lancé en 2024, un poste de Responsable Handicap à temps plein a été créé au sein de la Direction des Ressources Humaines. Cette fonction pilote la politique Handicap du groupe en s'appuyant sur un réseau de référents présents dans toutes nos sociétés. Le diagnostic a permis de définir une feuille de route ambitieuse qui sera mise en œuvre en 2026.

Le maintien dans l'emploi de nos collaborateurs en situation de handicap est assuré en lien étroit avec Cap Emploi, présent sur chaque département. Des équipes pluridisciplinaires accompagnent les situations individuelles et mettent en place des aménagements de postes adaptés.

À l'occasion de la Semaine Européenne pour l'Emploi des Personnes en situation de Handicap, des SensiClips ont été diffusés quotidiennement sur des thématiques variées — types de handicap, RQTH, handicap psychique, maintien dans l'emploi. Deux webinaires animés par un athlète paralympique ont par ailleurs été organisés à destination des managers, autour du dépassement de soi et de la lutte contre les préjugés

L'insertion professionnelle des jeunes

Fiers de nos missions d'utilité sociale, nous faisons connaître nos métiers auprès des jeunes publics, via les réseaux sociaux, nos partenariats avec les collèges, écoles et universités, et nos dispositifs de stages et d'alternance.

En 2025, nous rapprochons les jeunes du monde professionnel avec des actions variées et complémentaires :

- L'alternance et l'intégration : 105 alternants accueillis en 2025 (- 18 % par rapport à 2024) accompagnés par un cursus d'intégration sur-mesure et des tuteurs investis dans leur montée en compétences ;
- La découverte des métiers : le programme « Un stage de découverte chez 3F, c'est carré » ouvre nos portes aux collégiens issus des quartiers prioritaires, tandis que la campagne « Auxiliaires d'été » permet à des enfants de collaborateurs de vivre une première expérience professionnelle ;
- Le mentorat : notre partenariat avec Entreprendre pour Apprendre a permis à des collaborateurs-mentors d'accompagner des élèves de 5e en REP+ dans la découverte du monde de l'entreprise, à travers des parcours mini-entreprises ;
- La participation externe et nos ambassadeurs : les collaborateurs participent aux forums, organisent des visites de sites et animent des conférences métiers auprès de nos écoles partenaires.

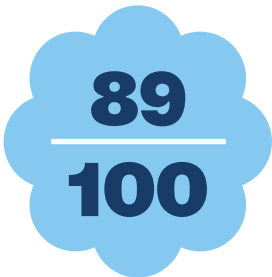
L'accompagnement des fins de carrière

En 2025, 38,2% de nos salariés ont 50 ans et plus sur le périmètre de l'UES.

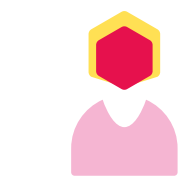
Nous avons démarré une démarche de co-construction pour s'inscrire dans la nouvelle loi en faveur de l'emploi des salariés expérimentés qui met notamment l'accent sur l'aménagement de fin de carrière, la transmission des savoirs et compétences et l'accompagnement à la retraite.

Une série d'entretiens a été menée dans toutes les filiales du groupe pour un dispositif adapté aux spécificités locales et un cadre de négociation défini avec les organisations syndicales.

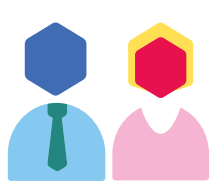
NOS RÉSULTATS



INDEX ÉGALITÉ FEMME-HOMME
- 5 points par rapport à 2024



57,6 %
de femmes dans l'entreprise, contre 58 % en 2024



-0,1 %
d'écart de rémunération entre les femmes par rapport aux hommes (résultat légèrement en faveur des hommes)



273
salariés en situation de handicap, soit 5,6 % de l'effectif total contre 4,8 % en 2024



4,1 %
des salariés sont des jeunes de moins de 25 ans, chiffre constant depuis 2024



100 %
salaires couverts par nos accords de négociation collective

FAIT MARQUANT



FORMATION SUR L'ACCÈS ET LE MAINTIEN DANS L'EMPLOI DES PERSONNES HANDICAPÉES GROUPE 3F

3F a mis en place une formation d'une journée destinée à nos 25 chargés de recrutement et responsables ressources humaines. Nos objectifs sont multiples: professionnaliser nos collaborateurs sur le volet handicap, mieux intégrer et maintenir dans l'emploi les salariés en situation de handicap en luttant contre les idées reçues, et mieux maîtriser les outils, dispositifs légaux et partenariats déjà engagés.



UNE CULTURE MANAGÉRIALE RENFORCÉE

45

Quand le management devient un engagement collectif

En 2025, nous avons engagé un chantier structurant en faveur du renouvellement de notre culture managériale, convaincu que la qualité du management constitue un facteur clé de bien-être au travail, de cohésion des équipes et de performance durable.

Cette démarche s'est inscrite dans une volonté de transformation en profondeur, plaçant nos managers au cœur du changement pour mieux accompagner les évolutions des organisations et des modes de travail.

Ce travail collectif a permis de définir une vision partagée du management chez 3F, fondée sur le sens donné à l'action, la responsabilisation, la confiance accordée aux équipes et la création des conditions d'un dialogue ouvert et constructif. À travers cette approche, nous affirmons notre ambition de développer un management attentif aux personnes, porteur d'engagement et vecteur d'équilibre entre exigences professionnelles et qualité de vie au travail.

Cette dynamique s'inscrit pleinement dans le projet « **Promesse Collaborateurs** », qui traduit concrètement nos quatre valeurs — **Confiance, Audace, Durabilité et Dialogue** — et vise à accompagner chaque collaborateur tout au long de son parcours professionnel chez 3F, de l'intégration aux perspectives d'évolution, jusqu'à la fin de carrière.

Afin de répondre aux transformations des environnements de travail et aux nouvelles formes de collaboration, de nouvelles dynamiques d'équipe ont été développées, favorisant la coopération, la transversalité et la cohésion collective.

Une année d'actions au service du nouveau managérial

des séminaires dédiés à la construction d'une culture managériale commune, la création de la communauté des managers avec un espace sur le réseau interne pour animer le partage d'expériences et de bonnes pratiques, ainsi que des webinaires trimestriels visant à inscrire l'innovation managériale dans la durée.

FAITS MARQUANTS



SÉMINAIRE TOP MANAGEMENT GROUPE 3F

Le 27 mars 2025, plus de 200 collaborateurs du top management ont été conviés à un séminaire dédié à l'animation de la culture managériale.

En complément d'une participation inspirante de Nicols Krauze, chef d'orchestre, nos managers ont été mobilisés pour traduire les valeurs de 3F en actions managériales fortes. Notre ambition : viser plus de responsabilisation, de la transversalité, de la confiance et apprendre de nouvelles pratiques managériales.

Cette journée a permis d'identifier la nouvelle posture managériale attendue de nos managers, qui doivent devenir leaders, coaches et acteurs de la transformation, et de partager et échanger autour de la feuille de route des actions RH 2025.



SÉMINAIRE MANAGERS DU FUTUR SIÈGE IMMOBILIÈRE 3F 3F RÉSIDENCES

Réunir plus de 1000 collaborateurs de la capitale dans un nouveau siège ne se fait pas sans préparation.

L'ensemble des managers du futur siège de 3F se sont retrouvés à l'occasion d'un séminaire, le 20 juin 2025, pour poser les bases du bon-vivre ensemble, s'exprimer et se sensibiliser au management hybride et aux nouvelles pratiques managériales 3F.

Nos 200 managers franciliens se sont ainsi rencontrés avec ce cas très concret du déménagement pour réfléchir à l'évolution de leurs pratiques, dans un mode de travail en flex office, et à la traduction de nos valeurs au quotidien.



TROPHÉES INNOV'ACTION GROUPE 3F

Chez 3F, chacun, quel que soit son poste, a la capacité de proposer, d'innover et de contribuer à la transformation collective du groupe.

C'est dans cet esprit qu'ont été créés les trophées Innov'action. Ils témoignent de la richesse de notre collectif.

D'octobre à décembre, tous les collaborateurs ont été invités à partager leurs réussites, initiatives ou projets de l'année, ceux qui incarnent le mieux nos valeurs.

Plus de 134 projets ont été examinés avant que les lauréats soient récompensés lors des cérémonies de vœux de chaque filiale.



ENJEU 11

CONDUITE RESPONSABLE DES AFFAIRES

47

NOS ACTIONS

Une gouvernance au service de la stratégie

Notre gouvernance s'articule autour de notre actionnaire Action Logement Immobilier, d'un conseil d'administration et ses comités spécialisés, ainsi que d'une directrice générale, appuyée par une équipe de direction engagée. Cette organisation vise à garantir un pilotage responsable, transparent et aligné avec les missions d'intérêt général du groupe.

Le conseil d'administration s'appuie sur six comités spécialisés, chargés de préparer et d'approfondir les principaux dossiers stratégiques et opérationnels :

- le comité d'orientation stratégique ;
- le comité d'audit et des comptes, associant les commissaires aux comptes ;
- le comité des investissements ;
- le comité de suivi, d'évaluation et de coordination des attributions de logements sociaux ;
- le comité de suivi des achats ;
- le comité des nominations et des rémunérations.

Ces instances favorisent la qualité des échanges, la rigueur des analyses et la prise de décisions éclairées. Elles participent à un dialogue structuré et permanent entre la directrice générale et le conseil d'administration, assurant la cohérence des actions du groupe 3F avec ses orientations stratégiques, ses engagements sociaux et ses responsabilités sociétales.

Des pratiques intégrant les achats responsables

En tant que bailleur social, les règles du code de la commande publique constituent le premier socle de notre démarche d'achat responsable. Au-delà de ce cadre réglementaire, notre charte des achats responsables intègre des leviers environnementaux, sociaux et économiques dans l'ensemble de nos processus.

En 2025, nous avons renforcé notre stratégie d'achats responsables en nous inscrivant dans le Schéma de Promotion des Achats publics Socialement et Écologiquement Responsables (SPASER) porté par Action Logement. Ce schéma a été co-construit avec notre actionnaire. Ce document donne corps à notre ambition d'aller vers un achat économiquement efficace, écologiquement soutenable et socialement inclusif.

Nous facilitons par ailleurs l'accès à nos marchés à tout type d'entreprise — TPE, PME, structures de l'économie sociale et solidaire — dans un processus transparent et équitable, en donnant de la visibilité à nos futurs marchés.

La transparence des pratiques et l'éthique des affaires

Notre code de conduite définit les principes éthiques qui guident nos relations avec l'ensemble de nos parties prenantes. La charte éthique fournisseurs en précise les attendus pour nos partenaires.

Chaque filiale dispose de sa propre cartographie des risques de corruption, pour une vision locale de leurs propres risques et un pilotage plus précis. Mises à jour en 2025, formalisées et présentées en comité de direction, elles ont été soumises aux commissaires aux comptes et aux conseils d'administration de chaque filiale.

Une campagne de sensibilisation nationale a couvert tous les métiers exposés — acheteurs, attributaires, gestionnaires patrimoniaux — avec vingt sessions réunissant 424 collaborateurs en filiales et 129 en Île-de-France. Des communications régulières sur des sujets ciblés — politique cadeaux, contrôle des déclarations des administrateurs — viennent compléter ce dispositif.

Notre procédure de recueil des signalements encadre le traitement des alertes émises par les lanceurs d'alerte, garantit leur protection, leur confidentialité et le respect des données personnelles.

Sur le volet des données, nous déployons deux politiques RGPD — l'une pour nos clients, l'autre pour nos salariés — animées par un réseau de référents « Informatique et libertés ».

Enfin, en 2025, nous avons déployé un questionnaire Sapin 2 pour renforcer la vérification de l'intégrité de nos partenaires. Désormais intégré aux documents de consultation et rempli en ligne via e-Attestation, il couvre les titulaires de marchés publics, les promoteurs VEFA et les acquisitions de locaux professionnels. Un webinar Groupe a accompagné sa mise en œuvre.

Le contrôle des conflits d'intérêts

Avant chaque Commission d'Appel d'Offres, nous vérifions systématiquement qu'aucun administrateur participant ne se trouve en situation de conflit d'intérêts avec les candidats pressentis.

Pour les collaborateurs, tout rapport d'attribution de marchés inclut désormais un engagement sur l'honneur du porteur de projet et de son manager, attestant l'absence de conflit d'intérêts.

Une continuité des activités assurée

Nous considérons la résilience opérationnelle comme une priorité structurante pour le Groupe. En 2025, nous avons poursuivi les travaux de gestion de la continuité d'activité engagés l'année précédente, avec un objectif clair : tester notre capacité à maintenir les activités prioritaires en cas d'incident majeur et renforcer les réflexes d'anticipation à tous les niveaux de l'organisation.

Pour la première fois, nos équipes techniques et métiers ont testé conjointement notre site de repli informatique dans des conditions proches d'une crise réelle. Ce test a permis d'améliorer la coordination entre les équipes, d'identifier des ajustements clés et de confirmer notre capacité à assurer la continuité de nos activités essentielles en cas de perturbation majeure de nos systèmes d'information. Fort de ce succès, cet exercice sera désormais reconduit chaque année.

En complément, nous avons mis en ligne une vidéo dédiée pour expliquer, à l'ensemble de nos collaborateurs et parties prenantes, comment 3F protège ses activités essentielles et anticipe les situations d'urgence.

NOS RÉSULTATS



29
sessions de
formation interne sur les
achats réalisées dans l'année
X Contre 40 organisées en 2024

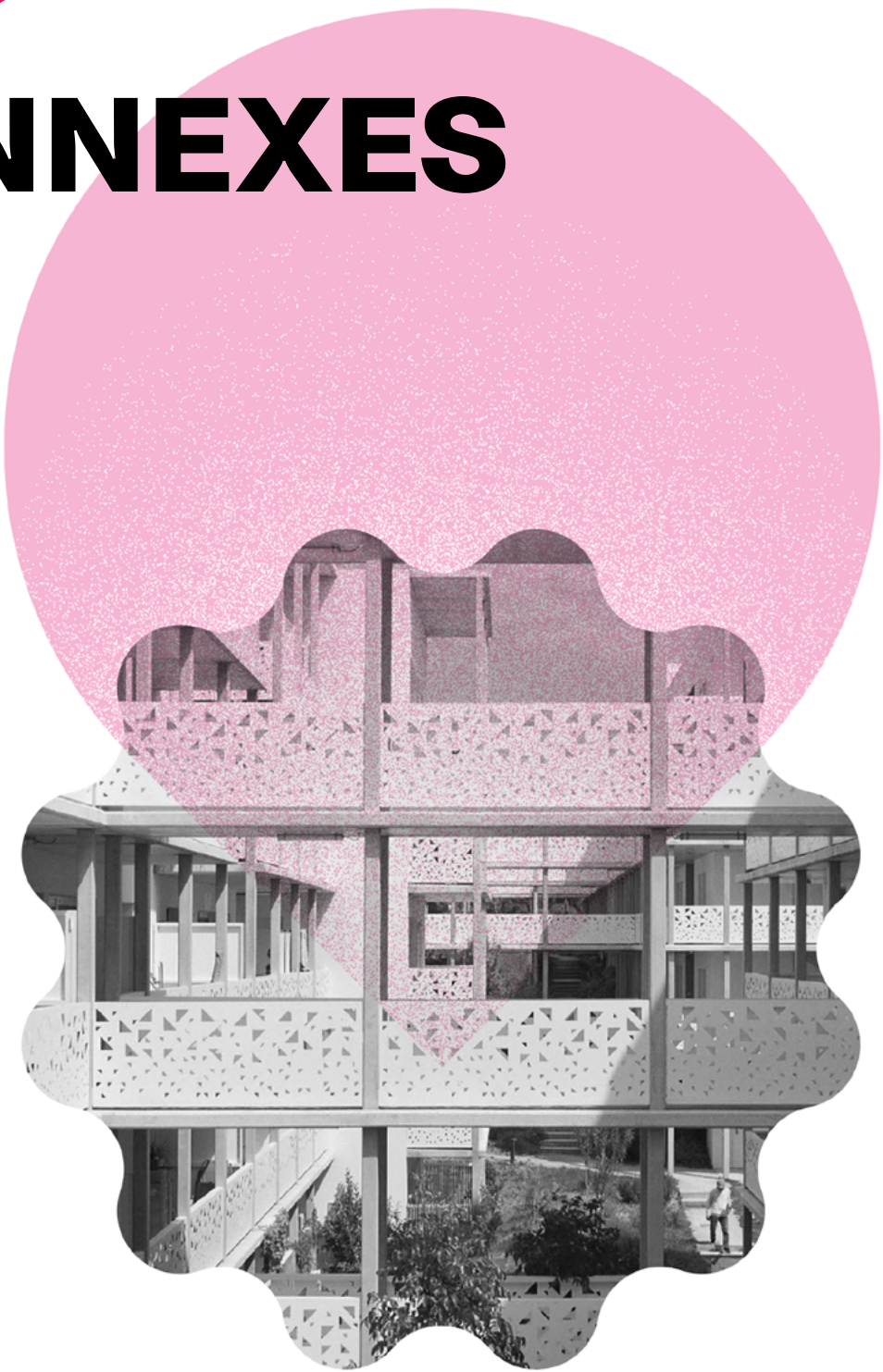


0
Incidents ayant donné lieu à une
condamnation ou amende pour
corruption





ANNEXES



 **Rapport
RSE**
2025

NOTE MÉTHODOLOGIQUE DE REPORTING DES INFORMATIONS RSE

PRÉCISIONS RELATIVES AUX INFORMATIONS DU RAPPORT RSE	P50
---	------------

MATRICE DE MATÉRIALITÉ ET ENJEUX ESG DU GROUPE 3F	P51
--	------------

INDICATEURS DE PERFORMANCE ESG DÉFINITION ET VALEURS

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	P53
-------------------------------	------------

ENJEUX SOCIÉTAUX	P56
------------------------	------------

ENJEUX RH & GOUVERNANCE	P58
-------------------------------	------------

NOTE MÉTHODOLOGIQUE DE REPORTING DES INFORMATIONS RSE

PRÉCISIONS RELATIVES AUX INFORMATIONS DU RAPPORT RSE

INFORMATIONS RELATIVES AU GROUPE ET SON ORGANISATION

Le rapport RSE est établi sur une base consolidée des informations et données disponibles au sein de sa Société Mère Immobilière 3F et de ses 10 filiales :

- Immobilière 3F, dont le siège est basé au 159 RUE NATIONALE, 75638 PARIS CEDEX 13 ;
- 3F Centre Val de Loire, 7 RUE LATHAM – CS 93310, 41033 BLOIS CEDEX ;
- 3F Grand Est, 8 RUE ADOLPHE SEYBOTH, 67067 STRASBOURG CEDEX ;
- 3F Notre Logis , 221 RUE DE LA LYS – CS 60126, 59433 HALLUIN CEDEX ;
- 3F Occitanie, 12 RUE JULES FERRY, 81200 MAZAMET ;
- Immobilière Atlantique Aménagement, 20 RUE DE STRASBOURG – CS 68729, 79027 NIORT CEDEX ;
- Immobilière Rhône-Alpes, 9 RUE ANNA MARLY, 69007 LYON ;
- 3F Sud, 72 AVENUE DE TOULON, 13006 MARSEILLE ;
- 3F Normandie, 5 RUR MONTAIGNE, 76000 ROUEN ;
- 3F Seine-et-Marne, 32 COURS DU DANUBE, 77706 SERRIS -MARNE-LA-VALLEE CEDEX 04 ;
- 3F Résidences, 28-34 RUE DU CHÂTEAU DES RENTIER, 75013 PARIS.

Immobilière 3F et ses filiales sont des sociétés anonymes HLM dont l’activité correspond au code NACE 68.20A – Location de logements.

En 2025, le Bilan du groupe 3F s’élève à près de 20,7 millions d’euros et son chiffre d’affaires est de 2,296 Milliard d’euros pour 318 357 lots gérés en France Métropolitaine. Nos 4 874 collaborateurs œuvrent chaque jour pour faire vivre notre raison d’être : propose « Une adresse pour chacun, un avenir pour tous ».

PÉRIODE DE REPORTING

Les données collectées couvrent la période du 1er janvier au 31 décembre 2025.

PÉRIMÈTRE DE REPORTING

Le périmètre de reporting RSE a pour objectif d’être représentatif des activités du groupe 3F. Il porte ainsi sur les sociétés consolidées dans les états financiers du groupe 3F, selon la méthode d’intégration globale. De fait, 10 sociétés sont représentées dans ce rapport : Immobilière 3F, société consolidante, et les sociétés qu’elle contrôle directement ou indirectement : 3F Normandie, 3F Notre Logis, Immobilière Rhône-Alpes, 3F Occitanie, 3F Centre Val de Loire, 3F Grand Est, 3F Seine-et-Marne, 3F Résidences, 3F Sud, Immobilière Atlantic Aménagement.

Il est précisé tout au long du rapport si un écart est observé par rapport à ce périmètre initial.

MATRICE DE MATÉRIALITÉ ET ENJEUX ESG DU GROUPE 3F

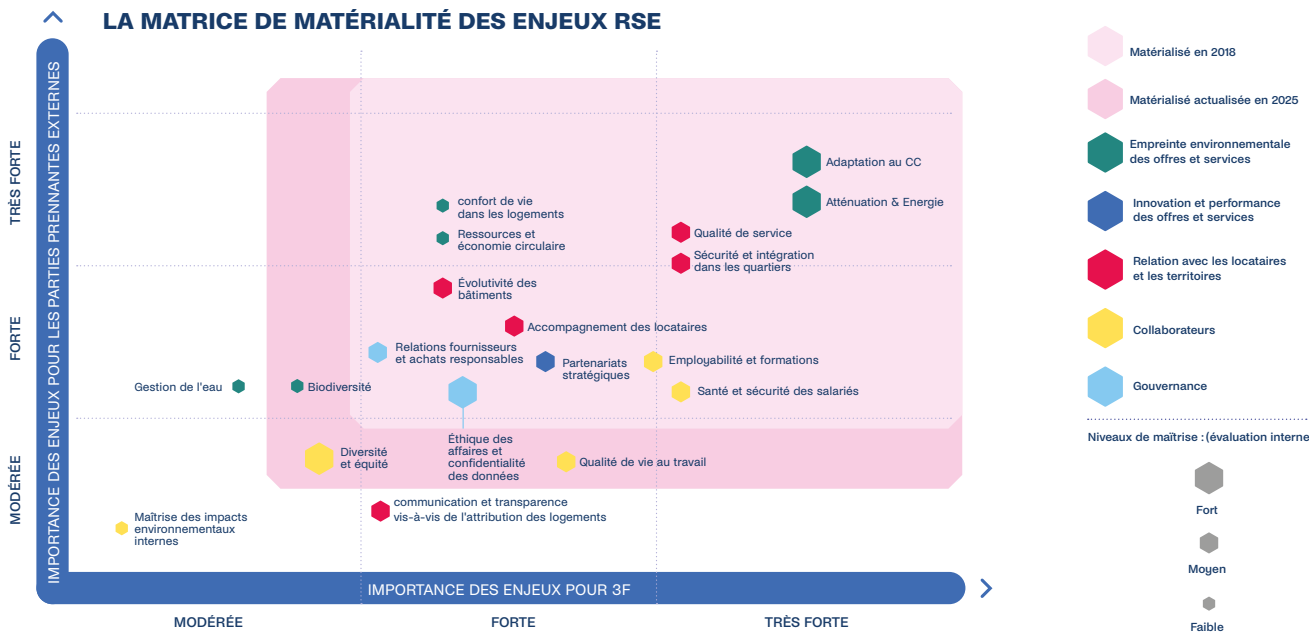
ENJEUX RSE ET MÉTHODOLOGIE D’ÉLABORATION DE LA MATRICE DE MATÉRIALITÉ

Fin 2018, la réalisation d’une matrice de matérialité a permis de formaliser les attentes des parties prenantes et de définir les enjeux clés de 3F.

En amont, 3F a identifié 20 enjeux répartis en cinq grandes thématiques. Ceux-ci couvrent à la fois des problématiques transversales — telles que les relations fournisseurs, les achats responsables ou la maîtrise des impacts environnementaux internes — et des enjeux propres à son activité, comme la sécurité et l’intégration dans les quartiers ou encore l’accompagnement des locataires tout au long de leur parcours.

À partir de ce référentiel, une consultation des parties prenantes a été menée via des entretiens individuels et des questionnaires en ligne, auprès d’un panel représentatif (managers, collaborateurs, locataires, administrateurs, acteurs publics, fournisseurs et partenaires).

Les retours recueillis ont permis d’affiner la compréhension des enjeux RSE, ensuite priorisés selon leur importance et leur impact, pour aboutir à la matrice ci-après.



MATRICE DE MATÉRIALITÉ
ET ENJEUX ESG DU GROUPE 3F (SUITE)

Pour assurer le suivi et la mesure de ses enjeux RSE, le groupe 3F s’appuie sur des indicateurs de performance permettant d’évaluer chaque année ses résultats ainsi que ses marges de progression.

Dans le cadre du présent rapport, plusieurs ajustements ont été apportés à la présentation des politiques et actions mises en œuvre afin de mieux refléter la structuration des enjeux :

- L'enjeu « Atténuation et énergie » identifié dans la matrice de matérialité est désormais intégré à l'enjeu « Atténuation », présenté page 12.
- Face à l'intensification des aléas climatiques (vagues de chaleur, inondations, sécheresses, feux de forêt, etc.), accentués par le changement climatique, notre patrimoine et les locataires les plus vulnérables sont directement exposés. L'adaptation climatique constitue ainsi un axe prioritaire de notre stratégie. Les actions menées pour renforcer notre résilience sont regroupées dans un nouvel enjeu « Adaptation aux aléas climatiques », présenté page 16. Les enjeux relatifs à l'évolutivité des bâtiments et au confort dans le logement y sont désormais intégrés.
- L'enjeu « Partenariats stratégiques » est traité en partie dans l'enjeu « Partenaire des territoires » (page 26), notamment au regard de notre contribution à l'économie et à l'emploi local, ainsi que dans « Conduite responsable des affaires », qui met en lumière nos engagements en matière d'éthique et de relations fournisseurs.
- L'enjeu « Sécurité et intégration dans les quartiers » est intégré à « Partenaire des territoires » (page 26), où sont présentées nos actions de requalification des quartiers fragilisés, de renouvellement urbain et de lutte contre les copropriétés dégradées.
- Dans un contexte d'évolution des modes de vie et des usages de l'habitat, 3F adapte son offre afin de répondre aux besoins en logements évolutifs et diversifiés. L'enjeu « Évolutivité des bâtiments » est ainsi intégré à « Des solutions de logements diversifiées », présenté page 30.
- Les enjeux liés à la pollution et à la gestion de l'eau sont considérés comme non matériels et ne sont donc pas traités dans ce rapport.

INDICATEURS DE PERFORMANCE ESG
- DÉFINITION ET VALEURS

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX					
Enjeu	Code VSME	Indicateur	Définition	2025	Evolution 2024
Atténuation du changement climatique	B3	Consommation d'énergie totale	Energie totale consommée dans l'année, en terra Wh, estimée à partir des consommations moyennes par logement et de leur surface	2,998	/
	B3	Part de l'énergie consommée à partir d'électricité	Part de l'énergie totale consommée issue d'une source d'énergie électrique	Non disponible	Non disponible
	B3	Part de l'énergie consommée à partir d'une source renouvelable	Part de l'énergie totale consommée issue d'une source renouvelable, estimée à partir de la part des vecteurs énergétiques renouvelables des bâtiments gérés au 31/12	12,60%	Non disponible
	/	Part du parc classé en étiquette DPE A, B ou C	Répartition du patrimoine gérés au 31/12 par étiquettes de diagnostic de performance environnementale DPE, en %. Les DPE affichés correspondent à 67% à des DPE réalisés après la réforme du 1er juillet 2025	59%	- 3,2 points
	/	Part des logements réhabilités dont les DPE étaient E, F ou G	Nombre de logements appartenant à une opération de réhabilitation livrée concernant du patrimoine classé en E, F ou G, sur le nombre total des réhabilitations réalisées dans l'année	38,30%	+ 1,1 point
	/	Part des logements lancés taggés 3F Climat	Part des logements dont l'ordre de service a été signé dans l'année, qui répond aux exigences de décarbonation, d'adaptation ou d'accueil des nouveaux modes de vie de la démarche 3F Climat	40,30%	/
	C3	Total des émissions carbone du groupe (teqCO ²)	Quantité totale de gaz à effet de serre GES émis dans l'année en tonnes eqCO ² , calculée selon la méthodologie du GHG Protocol	1,1 Million de tonnes eq.co ²	
	C3	Emissions totales de GES (kgeqCO ²) – scope 1	Quantité de GES émis dans l'année, en kgeqCO ² , issus du scope 1 donc principalement de la consommation de gaz des sites administratifs et du patrimoine	328 604 988	

INDICATEURS DE PERFORMANCE ESG
- DÉFINITION ET VALEURS

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX (suite)					
Enjeu	Code VSME	Indicateur	Définition	2025	Evolution 2024
Atténuation du changement climatique	C3	Emissions totales de GES (kgeqCO ²) – scope 2	Quantité de GES émis dans l'année, en kg eqCO ² , issus du scope 2 correspondant aux consommations électriques (et réseau de chaleur urbain) des sites administratifs et du patrimoine	55 745 052	/
	C3	Emissions totales de GES (kgeqCO ²) – scope 3	Quantité de GES émis dans l'année, en kg eqCO ² , issus du scope 3. Le scope 3 fait référence aux émissions de GES liées aux activités de maîtrise d'ouvrage	738 176 621	/
	C3	Intensité carbone (eqCO ² /CA)	Consommation totale d'énergie rapportée au chiffre d'affaires	4,89	/
Adaptation au changement climatique	C4	Part du parc exposé aux aléas climatiques majeurs	Part du parc géré au 31/12 étant exposé fortement ou très fortement à l'un des 3 aléas majeurs (chaleur extrême hors îlots de chaleur, stress hydrique et inondation), selon l'outil Altitude d'Axa Climate (données 2024)	68%	/
Ressources et économie circulaire	/	Nombre d'opérations en MOD ayant obtenu le label « Bâtiment Biosourcé »	Nombre d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe livrées dans l'année, qui ont obtenu le label Bâtiment Biosourcé	4	Constant
	/	Nombre d'opérations lancées visant une construction hors-site	Nombre d'opérations dont l'ordre de service a été signé dans l'année, qui utilisent un procédé de construction en hors-site. La construction hors site consiste à réaliser, en usine ou en atelier, une partie des éléments du bâtiment en dehors du chantier, sous forme de composants structurels ou non structurels, qu'ils soient linéaires, plans ou volumétriques.	10 (8,7 % des OS)	/
	B7	Production totale de déchets dans l'année	Quantité totale de déchets produits dans l'année, en tonnes	Non disponible	/

INDICATEURS DE PERFORMANCE ESG
- DÉFINITION ET VALEURS

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX (suite)					
Enjeu	Code VSME	Indicateur	Définition	2025	Evolution 2024
Ressources et économie circulaire	B7	Quantité de déchets destinées au recyclage	Quantité annuelle totale de déchets destinés au recyclage ou à la réutilisation	Non disponible	/
	B7	Flux massique annuel des matières utilisées		Non disponible	/
Préservation de la biodiversité	/	Nombre d'opérations cumulées avec une reconnaissance biodiversité	Nombre de résidences gérées au 31/12 ayant obtenu une reconnaissance biodiversité telle que : BiodiverCity, EcoQuartier, Effinature, Eco-Jardin, Jardins de Noé, Refuges LPO, etc.	22	+ 22 % (+ 4 opérations)
	/	Part des opérations livrées en MOD avec un aménagement écologique	Part des opérations livrées en maîtrise d'ouvrage directe avec un aménagement écologique : prairie, noue ou bassin planté, toiture végétalisée, jardin partagé, composteur, récupérateur d'eau de pluie, etc.	10 %	- 12,7 points
	/	Nombre d'hectares d'espace naturel, agricole ou forestier restauré	Surface cumulée d'espaces naturels, agricoles et forestiers restaurés par le financement de 3F dans le cadre du programme Nature 2050 (partenariat avec CDC Biodiversité)	66	10 %
	B5	Nombre de sites gérés se situant à proximité d'une zone sensible Biodiversité	Nombre de sites gérés au 31/12 qui se trouvent à proximité d'une zone sensible sur le plan de la biodiversité (réseau Natura 2000, sites du patrimoine mondial et zones clés pour la biodiversité ZCB)	Non disponible	/
	B5	Surface des sites gérés se situant à proximité d'une zone sensible Biodiversité	Superficie (en hectares ou m2) des sites gérés au 31/12 qui se trouvent à proximité d'une zone sensible sur le plan de la biodiversité	Non disponible	/
	B5	Utilisation des terres (m ²)	Surface totale, en m ² , des terres utilisées : surfaces bâties, imperméables, végétalisées	Non disponible	/
	B5	Surface des sites gérés se situant à proximité d'une zone sensible Biodiversité	Superficie (en hectares ou m2) des sites gérés au 31/12 qui se trouvent à proximité d'une zone sensible sur le plan de la biodiversité	Non disponible	/
	B5	Utilisation des terres (m ²)	Surface totale, en m ² , des terres utilisées : surfaces bâties, imperméables, végétalisées	Non disponible	/

INDICATEURS DE PERFORMANCE ESG
- DÉFINITION ET VALEURS

ENJEUX SOCIETAUX					
Enjeu	Code VSME	Indicateur	Définition	2025	Evolution 2024
Partenaire des territoires	/	Nombre de lots gérés	Nombre de logements (dont PSLA, mandats de gestion), d'équivalents logements des foyers et commerces gérés au 31/12	318 357	2,30 %
	/	Nombre de logements livrés dans l'année	Nombre de logements dont le PV de réception a été signé dans l'année	7 511	- 4,90 %
	/	Nombre de commerces	Nombre de commerces gérés au 31/12, dont mandats de gestion	2 632	1,70 %
	/	Nombre d'heures d'insertion réalisées dans le cadre des marchés de travaux	Nombre d'heures IAE déclarées par les fournisseurs, dans le cadre des marchés de travaux selon la clause figurant au CCAP, sur la base des opérations terminées dans l'année, établi à partir des factures des fournisseurs.	375 590	39 %
Des solutions de logements diversifiées	/	Part du parc social et très social	Part du parc locatif familial géré au 31/12 à destination des ménages très modestes et modestes, donc dont le financement principal est PLAI, PLUS, PLA, HLM ou PALULOS	81,50 %	+ 0,5 point
	/	Part du parc intermédiaire	Part du parc locatif familial géré au 31/12 comprenant les logements à destination des ménages aux revenus intermédiaires ou modestes : financement PLI, PLS	15,70 %	+ 2 points
	/	Nombre de places en foyers	Nombre de places en foyers gérés au 31/12, permettant d'accueillir des personnes âgées, des personnes handicapées, des jeunes travailleurs, des étudiants, des travailleurs migrants ou des personnes défavorisées	28 933	1,00 %
	/	Part des foyers dédiés aux jeunes	Part des places en hébergement de type : foyers de jeunes travailleurs, résidences hôtelières à vocation sociale, résidences jeunes actifs, résidences étudiantes.	41,90 %	+4 points
	/	Part des foyers dédiés aux seniors	Part des places en hébergement de type : établissements d'hébergement pour les personnes âgées dépendantes, foyers d'accueil médicalisés, foyers de personnes âgées, foyers de personnes handicapées, maisons d'accueil spécialisées et résidences privées pour aînés.	17,60%	- 0,7 points

INDICATEURS DE PERFORMANCE ESG
- DÉFINITION ET VALEURS

ENJEUX SOCIETAUX (suite)					
Enjeu	Code VSME	Indicateur	Définition	2025	Evolution 2024
Des solutions de logements diversifiées	/	Nombre d'attributions réalisées	Nombre d'attributions acceptées dans l'année	23 078	-3,70 %
	/	Part des attributions réalisées auprès de salariés	Nombre d'attributions proposées dans l'année pour des candidats salariés du secteur privé, par rapport aux décisions d'attributions présentées, hors refus (hors mutation interne et relogement)	65,70 %	- 0,45 point
	/	Part des attributions réalisées à des moins de 30 ans	Nombre d'attributions acceptées sur un logement au profit d'un candidat demandeur de moins de 30 ans, rapporté au nombre total d'attributions	26,80 %	+ 0,6 point
	/	Part des attributions réalisées auprès de 65 ans ou plus	Nombre d'attributions acceptées sur un logement au profit d'un candidat demandeur de 65 ans ou plus,, rapporté au nombre total d'attributions	6,10 %	- 0,3 point
	/	Taux de logements accessibles	Nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, au 31/12 de l'année	29,90 %	- 0,1 point
Au service de nos habitants	/	Part des effectifs dédiés à la proximité	Part des salariés qui sont dédiés à la gestion de proximité (gardiens, employés d'immeuble)	34,70 %	constant
	/	Taux de satisfaction des nouveaux entrants	Résultat de l'enquête satisfaction réalisée tout au long de l'année auprès des locataires entrants entre le 1/1 et le 31/12 de l'année. L'enquête nouveaux entrants a pour objectif de mesurer, du point de vue de nos locataires, dont les ménages en mutation, notre performance tout au long du processus de commercialisation y compris lors de l'entrée dans les lieux	87,90 %	- 0,5 point
	/	Taux de mutation	Part des attributions acceptées dans l'année ayant bénéficié aux locataires 3F (changement de logement, décohabitations, permutations au titre des bourses d'échange), hors relogement ou démolition.	9,70 %	- 0,1 point

INDICATEURS DE PERFORMANCE ESG
- DÉFINITION ET VALEURS

ENJEUX RH & GOUVERNANCE					
Enjeu	Code VSME	Indicateur	Définition	2025	Evolution 2024
	B8	Nombre total de salariés	Nombre total de salariés dans les effectifs 3F au 31/12, en ETP	4 874	0,90 %
	B8	Taux de rotation	Nombre de salariés ayant quitté le groupe volontairement ou à la suite d'un licenciement, d'un départ à la retraite ou d'un décès en cours d'emploi, par rapport au nombre total de salariés	Non disponible	/
Santé et sécurité au travail	/	Taux d'absentéisme	Nombre de jours d'absence calendaires (AT, trajet, maladie, invalidité et inaptitude seconde catégorie) par rapport au nombre de jours calendaires de travail	7,09 %	+ 0,37 point
	B9	Nombre et taux d'accidents du travail comptabilisables	Nombre d'accidents du travail ou problèmes de santé liés au travail résultant d'une exposition à des dangers au travail, comptabilisables dans l'année. Taux d'accidents du travail est le nombre d'accidents du travail sur un an pour 100 travailleurs à temps plein	Non disponible	/
	B9	Nombre de décès dus à des accidents du travail ou des problèmes de santés liés au travail	Nombre de décès, résultant d'accidents du travail ou de problèmes de santé liés au travail/de maladies professionnelles, survenus dans l'année	0	Constant
		Nombre de salariés bénéficiant du télétravail	Nombre de salariés bénéficiant d'un avenant télétravail signé au 31/12	2 259	3,80 %
Employabilité et formation	B8	Part des salariés en contrat indéterminé	Part des salariés présents au 31/12 dont le contrat de travail est à durée indéterminée CDI	92 %	/
	/	Nombre de mobilités internes	Nombre de salariés ayant changé de poste ou de fonction au sein du groupe 3F	286	12,60 %
	/	Taux d'accès à la formation	Part des salariés ayant bénéficié d'au moins une formation dans l'année	84,80 %	-6 %
	/	Masse salariale consacrée à la formation	Rapport entre les dépenses de formation de l'année et la masse salariale du groupe dans l'année	4,10 %	- 0,7 points

INDICATEURS DE PERFORMANCE ESG
- DÉFINITION ET VALEURS

ENJEUX RH & GOUVERNANCE (suite)					
Enjeu	Code VSME	Indicateur	Définition	2025	Evolution 2024
Employabilité et formation	B10	Nombre moyen d'heures de formation réalisées pour un salarié Homme	Nombre moyen d'heures de formation réalisées dans l'année pour un salarié de sexe masculin	12,9	- 4,5 heures
	B10	Nombre moyen d'heures de formation réalisées pour une salariée Femme	Nombre moyen d'heures de formation réalisées dans l'année pour un salarié de sexe féminin	11,3	- 4,6 heures
Equité et diversité	/	Index égalité Femme-Homme	Note globale de l'Index de l'égalité femmes-hommes de l'année calculée à partir des indicateurs	89/100	- 5 points
	B8	Part de femmes dans l'entreprise	Part des salariés femmes parmi le nombre total de salariés	57,60 %	- 0,5 point
	B10	Ecart de rémunération entre les salariés féminins et masculins	Indicateur n°1 de l'index d'égalité Femme-Homme	0,10 %	/
	/	Nombre de salariés en situation de handicap	Nombre de travailleurs en situation de handicap présents au 31/12 : RQTH, victimes d'accidents du travail ou maladie professionnelle, titulaires d'une pension d'invalidité, titulaires d'une carte d'invalidité ou d'une allocation aux adultes handicapés etc.	273	17,20 %
	/	Part des salariés de moins de 25 ans	Part des jeunes de moins de 25 ans présents au 31/12 dans l'effectif total	4,10 %	Constant
	/	Nombre d'alternants accueillis dans l'année	Nombre d'embauches d'alternants signés dans l'année (contrat professionnel, apprentissage)	105	-18,60 %
Ethique des affaires	/	Part des salariés couverts par des conventions collectives	Part des salariés couverts par des conventions collectives en cours dans l'année	100 %	Constant
	B11	Nombre de condamnations pour infraction à la législation sur la lutte contre la corruption et les actes de corruption	Nombre de condamnations pour infraction à la législation sur la lutte contre la corruption et les actes de corruption (abus de pouvoir à des fins privées)	0	Constant



Groupe 3F
159 rue Nationale, 75638 PARIS Cedex 13
www.groupe3f.fr