



©3F-Cyrille Weiner

DOSSIER DE PRESSE 2026

DÉVELOPPER, PRDUIRE, ACCOMPAGNER

**3F, un acteur engagé
face à la crise du logement**



Groupe ActionLogement

SOMMAIRE

1

3F, OPÉRATEUR HISTORIQUE DU LOGEMENT SOCIAL, PARTENAIRE DES DYNAMIQUES TERRITORIALES

318 000 logements gérés et 755 000 personnes logées	4
11 sociétés pour adapter l'offre de logements aux spécificités locales	6
Un logement durable pour tous, à chaque moment de la vie	7
Le logement comme vecteur de cohésion sociale	9
Défendre l'action de proximité : équipes terrain et nouveaux métiers	11

2

PRODUIRE ET RÉHABILITER DURABLEMENT MALGRÉ LA CRISE

Maintenir l'investissement et la production pour accompagner les territoires	13
Produire et réhabiliter autrement : innovation constructive et sobriété foncière	16
Adapter l'habitat aux climats de 2050 : recherche et prospective	22

3

INFOS CLÉS

Chiffres clés	26
11 sociétés	28
Équipe dirigeante du groupe 3F	29

CONTACTS PRESSE

Groupe 3F Service presse
06 66 31 97 03
contact-presse@groupe3f.fr

Agence Rumeur Publique
Samy Cherifa · 06 14 65 74 99
rp-3F@rumeurpublique.fr



1

3F, OPÉRATEUR HISTORIQUE DU LOGEMENT SOCIAL, PARTENAIRE DES DYNAMIQUES TERRITORIALES

318 000 logements gérés

Un logement durable pour tous

Action de proximité

11 sociétés

Cohésion sociale



318 000 logements gérés et 755 000 personnes logées

318 359

logements, foyers et commerces gérés sur l'ensemble
du territoire

755 000

personnes logées

Fondé dans les années 1920, le groupe 3F s'est imposé comme un acteur majeur du logement social en France. Il accompagne les évolutions économiques, sociales et urbaines des territoires et répond à la diversité des besoins résidentiels en combinant l'ensemble des métiers de l'habitat : construction, gestion locative, accession sociale à la propriété, réhabilitation et exploitation.

Avec **318 359 logements, foyers et commerces gérés sur l'ensemble du territoire** et 755 000 personnes logées, 3F figure **parmi les tout premiers bailleurs sociaux en France**. Cette envergure nationale conjugue capacité d'investissement et ancrage local : agir à grande échelle tout en étant présent dans le quotidien des habitants et à l'écoute des dynamiques économiques locales. Elle constitue également un levier pour maintenir un niveau élevé de production et soutenir l'ensemble de la filière du bâtiment.

« Une adresse pour chacun, un avenir pour tous », la raison d'être de 3F, exprime une vision du logement qui n'est pas seulement matérielle.

Un toit est un point d'ancrage à partir duquel se construisent les parcours professionnels, familiaux et personnels. Disposer d'une adresse stable, financièrement accessible et adaptée à ses besoins conditionne l'accès à l'emploi, à l'éducation, aux soins et aux droits fondamentaux.

Cette conviction se traduit concrètement par **trois missions essentielles** :

- loger les habitants et sécuriser les parcours résidentiels ;
- améliorer durablement la qualité de vie des résidents ;
- contribuer à répondre aux grands défis du secteur de l'habitat social.



3F 2030 : transformer nos réponses face aux nouveaux défis du logement

L'action du groupe 3F s'inscrit dans un contexte marqué par **trois transformations majeures** qui impactent directement le logement social et appellent des réponses opérationnelles adaptées.

LA CRISE IMMOBILIÈRE

dans un contexte de raréfaction du foncier, de tensions sur les financements et de hausse des coûts de construction, maintenir la production tout en préservant l'accessibilité représente un enjeu central. Le **lien emploi-logement**, inscrit dans l'ADN du groupe Action Logement, prend ici tout son sens : dans les zones tendues, la pénurie d'offres abordables freine le recrutement des entreprises et l'attractivité économique des territoires.

LES MUTATIONS SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

(évolution des structures familiales, vieillissement de la population, augmentation des situations de précarité et de vulnérabilité) conduisent 3F à proposer des réponses diversifiées pour accompagner l'ensemble des parcours résidentiels, du premier logement autonome au maintien à domicile des personnes âgées, en passant par l'hébergement d'urgence ou l'accueil de publics spécifiques.

LE DÉRÈGLEMENT CLIMATIQUE

L'**accélération du dérèglement climatique** impose une transformation profonde des modes de construction, de réhabilitation et de gestion du patrimoine. Réduire l'empreinte carbone des opérations, adapter les bâtiments aux climats futurs et limiter l'artificialisation des sols sont devenus des impératifs, qui conditionnent la pérennité et la qualité d'usage du parc.

En réponse à ces défis, **3F déploie une stratégie opérationnelle ancrée dans les territoires, portée par le projet d'entreprise « 3F 2030 » pour réaffirmer sa mission sociale.** Ce cap stratégique accompagne la transformation du groupe face aux mutations économiques, sociales et environnementales, avec une ambition : renforcer continuellement sa mission d'opérateur du logement abordable et durable. Il s'appuie sur une organisation décentralisée et des partenariats structurants avec les acteurs locaux. Le groupe accorde également une place centrale à la qualité de la donnée patrimoniale et à la connaissance fine du parc, leviers essentiels de performance, de pilotage et de rationalisation des actions menées.

PROJET D'ENTREPRISE

3F 2030

Une stratégie opérationnelle ancrée dans les territoires.

11 sociétés pour adapter l'offre de logements aux spécificités locales

Le groupe 3F compte **10 sociétés régionales** qui exercent l'ensemble des métiers du logement social (production, gestion locative, réhabilitation et accompagnement social).

Il comprend également **3F Résidences**, société œuvrant sur l'ensemble du territoire national et spécialisée dans le développement de résidences thématiques destinées à des publics spécifiques : étudiants, jeunes actifs, salariés aux revenus modestes ou en mobilité, personnes fragiles, seniors, personnes en situation de handicap.



DIX SOCIÉTÉS RÉGIONALES

Immobilière 3F (Île-de-France)	3F Centre Val de Loire
3F Seine-et-Marne	Immobilière Atlantic Aménagement (Nouvelle-Aquitaine)
3F Notre Logis (Hauts-de-France)	Immobilière Rhône-Alpes
3F Normandie (Normandie)	3F Occitanie
3F Grand Est	3F Sud (PACA et Corse)

3F Résidences, résidences thématiques sur l'ensemble du territoire national

Ce modèle décentralisé permet de déployer une offre adaptée aux spécificités locales : zones très tendues, territoires industriels, périphéries rurales, littoraux ou bassins d'emploi en mutation. Il favorise un dialogue permanent avec les collectivités, les aménageurs et les acteurs économiques et associatifs, pour concevoir des réponses ajustées aux réalités locales.

[L'intégration d'Erigère à l'automne 2025](#), avec un parc de près de 17 000 logements fortement ancré dans le Val-d'Oise, les Hauts-de-Seine et Paris, consolide le maillage territorial et les capacités d'action de 3F en Île-de-France, région soumise à une pression foncière et sociale particulièrement forte.



Un logement durable pour tous, à chaque moment de la vie

Acteur national et local du logement durable pour tous, à chaque moment de la vie, 3F développe une offre de logements et de services pensée pour **accompagner les parcours résidentiels dans leur diversité**.

Le **lien emploi-logement**, au cœur de l'histoire d'Action Logement, demeure un axe structurant de l'action du groupe 3F : garantir l'accès à un logement abordable et de qualité à chaque étape de la vie, pour tous les publics, tout particulièrement dans les bassins d'emploi soumis à une forte tension immobilière.

Pour **accompagner les parcours résidentiels dans leur diversité**, 3F déploie une offre qui couvre l'ensemble des situations de vie. L'offre de 3F repose sur quatre solutions complémentaires :



RÉPARTITION DU PARC LOCATIF SOCIAL

12,1 %

PLAI : ménages les plus modestes

69,4 %

PLUS : habitat social « classique »

10,5 %

PLS : revenus intermédiaires

5,2 %

Logement locatif intermédiaire

1. Le logement locatif social

Le logement locatif social constitue le cœur de l'activité de 3F. En France, près de 70 % des ménages sont aujourd'hui éligibles au logement social¹, illustrant le rôle central de ce modèle dans la réponse aux besoins de logement. Le groupe gère plus de 263 000 logements locatifs sociaux répartis sur l'ensemble du territoire national, correspondant à différents niveaux de revenus selon les dispositifs de financement :

- ➡ **PLAI** (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), destiné aux ménages les plus modestes : **12,1 %** du parc
- ➡ **PLUS** (Prêt Locatif à Usage Social), l'habitat social « classique » : **69,4 %** du parc
- ➡ **PLS** (Prêt Locatif Social), pour des ménages aux revenus intermédiaires : **10,5 %** du parc

Cette diversité de financements contribue à maintenir une mixité sociale au sein du parc et à accompagner les évolutions de revenus des locataires.

2. Le logement locatif intermédiaire

En complément du logement locatif social, qui entre dans le champ des objectifs fixés par l'article 55 de la loi SRU, 3F développe une offre de **logements intermédiaires** (5,2 % du parc). Celle-ci se destine aux ménages dont les revenus dépassent les plafonds du logement social mais restent insuffisants pour accéder au marché privé, notamment dans les zones tendues.

¹ Source : Étude sur l'éligibilité des ménages français au logement social, ANCOLS, 2024.



1 384

logements vendus en 2025
à des locataires et primo-
accédants

22 000

équivalents-logements
en résidences thématiques,
avec 116 associations
partenaires

3. L'accès social à la propriété

3F propose également des **solutions d'accès social à la propriété**, dans le neuf comme dans l'ancien. En 2025, le groupe a vendu 1 384 logements, permettant à des locataires et primo-accédants de devenir propriétaires dans des conditions sécurisées et adaptées à leurs capacités financières.

Ces dispositifs répondent à un double objectif :

- accompagner les parcours résidentiels des ménages,
- libérer des logements sociaux pour répondre à la demande croissante.

4. Les résidences thématiques

3F Résidences développe des **résidences thématiques** destinées à des publics ayant des besoins particuliers. Gérées par des associations spécialisées (Crous, Arpej, Aurore, Compagnons du Devoir, Emmaüs...) elles proposent un hébergement accompagné, adapté à chaque situation : résidences mobilité, logement jeunes, résidences sociales, publics fragiles et résidences seniors.

À la frontière entre l'hôtellerie et le logement locatif, les résidences mobilité représentent une formule adaptée aux personnes en situation de mobilité professionnelle : jeunes accédants à l'emploi, stagiaires, alternants, travailleurs saisonniers, intérimaires, salariés en formation, en déplacement professionnel, en double domiciliation, en mutation, etc.

FOCUS PROJET · BORDEAUX (33)

Un foyer de jeunes travailleurs pour les Compagnons du Devoir

À Bordeaux, pour répondre aux besoins de développement des Compagnons du Devoir, 3F Résidences a transformé, en 2025, un ancien immeuble de bureaux en un foyer de jeunes travailleurs comprenant 100 logements, des locaux de formation et des espaces de restauration.

100

logements

2025

transformation livrée



©3F-11h45

Ces différentes offres témoignent d'une approche qui articule production de logements et accompagnement des parcours, en mobilisant :

Les métiers du groupe : maîtrise d'ouvrage, gestion locative, accompagnement social

Des partenariats associatifs spécialisés pour la gestion d'établissements et l'accompagnement de publics spécifiques

Une coordination étroite avec les acteurs publics : collectivités, services de l'État, MDPH, CAF...



Le logement comme vecteur de cohésion sociale

Parce qu'il accueille des situations de vie très diverses, le logement social joue un rôle essentiel dans la prévention des fragilités, la sécurisation des parcours résidentiels et le maintien du lien social. Il peut constituer un point d'appui dans les périodes de transition ou de difficulté, tout en favorisant les solidarités de proximité et l'accès aux droits.

Pour 3F, cette dimension sociale ne se limite pas à l'hébergement. Elle implique un engagement actif en faveur de la cohésion sociale et territoriale, articulant gestion de proximité, accompagnement individualisé et partenariats avec les acteurs locaux.

79

chargés d'accompagnement social aux côtés des équipes de proximité

Prévenir les ruptures de parcours par un accompagnement social renforcé

Dans un contexte marqué par l'inflation, la précarisation de certains publics et des inégalités persistantes d'accès aux droits, les équipes de 3F interviennent au plus près des locataires afin d'identifier les difficultés rencontrées et de proposer des réponses adaptées.

Aux côtés des équipes de proximité, les chargés d'accompagnement social accompagnent les ménages confrontés à des situations de fragilité : difficultés de paiement, accès aux droits, maintien dans le logement, insertion professionnelle, isolement, situations familiales complexes ou fragilités psychologiques. Cette attention s'inscrit aussi dans un contexte où la santé mentale a été érigée en Grande Cause nationale, renforçant la vigilance portée aux situations de rupture sociale ou d'isolement.

Cet accompagnement repose sur un travail collectif associant partenaires institutionnels, associations spécialisées et acteurs médico-sociaux. L'objectif est de prévenir les impayés, les conflits de voisinage ou les ruptures de parcours résidentiels, tout en facilitant l'accès aux dispositifs existants.

Agir dans les quartiers prioritaires pour renforcer la cohésion territoriale

Dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, 3F mène une action de proximité pour soutenir les dynamiques de renouvellement urbain et améliorer durablement le cadre de vie des habitants. Cette implication se traduit notamment par :

- une présence de terrain favorisant le dialogue avec les habitants et la prévention des tensions ;
- des investissements en réhabilitation et en amélioration du patrimoine, contribuant à la transformation du parc existant ;
- la participation aux instances partenariales locales, telles que les conseils citoyens ou les groupes de travail thématiques ;
- le développement d'actions de cohésion et d'innovation sociale : événements de quartier, ateliers de co-construction avec les habitants, jardins partagés, actions intergénérationnelles ou initiatives portées avec les associations locales.



Faire de l'inclusion un axe durable de la politique patrimoniale

L'engagement de 3F en faveur de l'inclusion se traduit notamment par un partenariat avec APF France handicap, destiné à améliorer l'adaptation des logements aux besoins des personnes en situation de handicap et à faciliter leur accès à un habitat autonome. Ce partenariat repose sur plusieurs axes :

L'identification des besoins, à travers l'état des lieux du parc existant et le recensement des demandes d'adaptation

L'adaptation du patrimoine, avec des travaux de mise en accessibilité et le développement de solutions de logement inclusif

La formation des équipes, afin de renforcer la prise en compte du handicap dans les pratiques de gestion, d'accueil et d'accompagnement

L'accompagnement des locataires, en lien avec les acteurs médico-sociaux, pour favoriser le maintien à domicile et l'autonomie

Au-delà de l'adaptation technique des logements, cette démarche traduit la volonté d'intégrer durablement les enjeux d'accessibilité universelle dans la gestion du parc existant comme dans la production de logements neufs.

Sécuriser les parcours des publics les plus vulnérables

3F s'engage également aux côtés d'associations spécialisées pour accompagner les publics confrontés à des situations de grande vulnérabilité. C'est notamment le cas des femmes victimes de violences, pour lesquelles l'accès rapide à un logement sûr et pérenne peut constituer une étape décisive dans la reconstruction d'un parcours de vie. Cette mobilisation prend plusieurs formes :

- la mise à disposition rapide de logements dans une logique de mise à l'abri
- des partenariats avec des associations spécialisées, comme la Fédération nationale Solidarité Femmes, afin de coordonner l'accompagnement social et juridique ;
- des procédures d'attribution accélérées, en lien avec les services préfectoraux et les collectivités ;
- un suivi renforcé pour sécuriser le relogement et prévenir les risques de rupture.

Cette action illustre une politique d'accompagnement individualisé, construite en lien étroit avec les dispositifs publics de protection et les acteurs médico-sociaux du territoire.

Défendre l'action de proximité : équipes terrain et nouveaux métiers

La gestion de proximité et la qualité résidentielle restent des attentes fortes des locataires, 3F maintient une présence de terrain, essentielle à la qualité de vie et à la cohésion des résidences.

Les équipes de proximité (gardiens, gestionnaires d'immeuble et chefs de secteur) sont les premiers maillons de la relation avec les locataires. Par leur présence sur le terrain, elles assurent une double mission :

Accompagnement quotidien

répondre aux demandes des locataires, faciliter l'accès aux droits, orienter vers les bons interlocuteurs

Veille sur le cadre de vie

maintenir la qualité des espaces communs, signaler les dysfonctionnements, contribuer à la tranquillité résidentielle

Cette organisation de proximité s'est enrichie au fil des années de nouveaux métiers et dispositifs, pour répondre aux situations sensibles dans certaines résidences.

Depuis 2020, 3F s'appuie sur des **équipes mobiles de tranquillité résidentielle** pour accompagner les collaborateurs de proximité. Elles interviennent en cas de conflits de voisinage, de tensions dans les parties communes, d'incivilités ou d'agressions envers les collaborateurs. Mobiles, elles couvrent l'ensemble du territoire francilien.

Ce métier hybride, à mi-chemin entre la gestion locative et la médiation sociale, traduit la capacité de 3F à faire évoluer ses pratiques pour répondre aux besoins du terrain.

3F assume le choix de maintenir une gestion de proximité, convaincu qu'elle conditionne directement la satisfaction des locataires et la pérennité du patrimoine. Elle repose sur une culture partagée par les équipes : le bailleur est aussi un acteur de cohésion sociale, présent au quotidien et qui assure un relais vers les dispositifs d'accompagnement.

LA PROXIMITÉ EN CHIFFRES

53

agences en France

1 692

gardiens et employés
d'immeubles

79

chargés
d'accompagnement
social

66 %

des collaborateurs
travaillent en lien avec
les locataires



2

PRODUIRE ET RÉHABILITER DURABLEMENT MALGRÉ LA CRISE

2,2 Md€ investis

Transformation de bureaux

Bas carbone

Hors-site

Réhabilitation

Climats de 2050

**2,7 M**

de ménages en attente d'un logement social en France

Dans un contexte marqué par une crise du logement sans précédent (près de 2,7 millions de ménages sont aujourd'hui en attente d'un logement social en France) et par une forte contraction de la production immobilière, les mises en chantier de logements restant à un niveau historiquement bas en France², 3F fait le choix de maintenir son engagement dans la durée : maintien de l'investissement, soutien de la filière du bâtiment et production de logements soutenue malgré les incertitudes économiques et la raréfaction des financements. Cette stratégie repose sur une approche globale du cycle de vie du bâtiment, de la conception et de la construction à l'exploitation et à la réhabilitation. Elle repose sur un double impératif : produire plus et mieux. Devant l'urgence climatique et l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN)³, 3F déploie une transformation profonde de ses méthodes de production, combinant innovation constructive, recyclage urbain et adaptation du patrimoine existant.

Maintenir l'investissement et la production pour accompagner les territoires

3F a mobilisé un plan d'investissement global de **2,2 milliards d'euros en 2025**, assurant un niveau de production élevé :

10 630

logements mis en chantier

7 511

logements neufs livrés

10 232

agréments obtenus

6 150

logements réhabilités

3F est le premier contributeur de l'Appel à Manifestation d'Intérêt « 30 000 logements pour l'emploi ». Cette position témoigne, de son engagement en faveur du lien entre développement économique, l'attractivité des territoires et la production de logements accessibles. En 2025, 3F s'est imposé comme le premier bâtisseur du groupe Action Logement, participant à hauteur de 21 % à la production totale de logements de l'organisme paritaire.

² Source : Service des données et études statistiques (SDES), ministère de la Transition écologique, publications 2025-2026 relatives à la construction de logements. Sur 12 mois glissants, les mises en chantier restent inférieures d'environ 20 à 23 % à la moyenne des cinq années précédentes.

³ Prévu par la loi Climat et Résilience de 2021, le ZAN est un objectif visant à réduire progressivement la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, en compensant toute nouvelle artificialisation des sols par des actions de renaturation, afin d'atteindre un solde net nul à l'horizon 2050.



Des partenariats structurants pour produire dans la durée

La stratégie de 3F repose sur une coopération étroite avec les collectivités territoriales, les aménageurs publics et les partenaires financiers, indispensable pour mobiliser les financements, sécuriser le foncier et produire des logements abordables dans les zones tendues.

Le partenariat avec la Banque des Territoires, pour un montant de **3,7 milliards d'euros**, illustre cette capacité à structurer des alliances de long terme, avec pour objectif : la construction de **19 700 nouveaux logements** sur l'ensemble du territoire et la réhabilitation de **19 500 logements**, en intégrant les enjeux de décarbonation et de qualité d'usage.

La collaboration engagée avec Grand Paris Aménagement traduit, quant à elle, la volonté du groupe de s'inscrire dans les grandes opérations d'aménagement franciliennes et de contribuer à la fabrique de la ville à l'échelle métropolitaine. Une convention signée en 2023 a permis de renforcer le partenariat entre les deux acteurs dans plusieurs projets urbains en Île-de-France. Elle repose sur des objectifs partagés en matière de qualité du logement, de construction durable et de place donnée aux architectes dans la conception des projets. Elle ouvre également des perspectives de co-développement et d'expérimentation dans les opérations d'aménagement, afin de favoriser la mixité sociale et de mieux répondre aux besoins des territoires.

Dieppe : 2 000 logements livrés d'ici 2029 pour accompagner les grands projets industriels

8 000

salariés pendant la construction des EPR2 de Penly

2 000

personnes supplémentaires en phase d'exploitation

1 200

logements familiaux prévus autour du bassin de Dieppe

800

places d'hébergement prévues d'ici 2029

En Normandie, 3F accompagne plusieurs grands projets industriels qui vont mobiliser des milliers de salariés dans les prochaines années. L'arrivée de 8 000 salariés pendant la phase de construction des EPR2 de Penly, puis de 2 000 personnes supplémentaires lors de la phase d'exploitation, constitue, à elle seule, un enjeu majeur pour les collectivités locales et l'équilibre du territoire.

Pour répondre à ce défi, 3F prévoit de livrer d'ici 2029, autour du bassin de Dieppe : 1 200 logements familiaux et 800 places d'hébergement. Cette production, portée conjointement par 3F Normanvie et 3F Résidences, couvrira la diversité des besoins liés aux grands chantiers industriels : hébergement temporaire pour les compagnons en mobilité, logements pour les salariés en phase d'installation, et offre familiale pérenne pour accompagner le développement économique du territoire après la fin des chantiers.

Parmi les projets majeurs figure l'écoquartier du Val d'Arquet, qui accueillera 455 logements et 360 places d'hébergement sur un terrain de 16 hectares. D'autres programmes sont engagés à Dieppe, Le Tréport et Longueville-sur-Scie, ainsi que des opérations plus petites à proximité immédiate de la centrale de Penly.

ÉCOQUARTIER DU VAL D'ARQUET

455

logements

360

places d'hébergement

16 ha

de terrain

Certaines résidences sont conçues selon un principe de réversibilité : destinées dans un premier temps à accueillir les salariés des chantiers industriels, elles pourront ensuite être reconfigurées en logements sociaux familiaux classiques et répondre durablement aux besoins du territoire, une fois les chantiers achevés. Cette approche évite la création de logements temporaires qui deviendraient vacants à terme, et garantit une utilisation optimale du foncier sur le long terme.

L'action de 3F en Normandie illustre la volonté de faire du logement un levier de développement économique et d'attractivité pour les territoires, en accompagnant les grands projets industriels par une offre résidentielle adaptée et inscrite dans la durée.



Produire et réhabiliter autrement : innovation constructive et sobriété foncière

Confronté à des contraintes foncières, environnementales et budgétaires, 3F transforme profondément ses pratiques de la maîtrise d'ouvrage et adopte une approche intégrée pour réduire l'empreinte carbone sur l'ensemble du cycle de vie des bâtiments : conception, choix des matériaux, phase chantier, exploitation et réhabilitation.

Le groupe utilise **des leviers complémentaires** pour concilier production, sobriété foncière et performance environnementale, qui traduisent trois évolutions majeures dans la production résidentielle :

L'industrialisation partielle de la construction et de la réhabilitation grâce au hors-site

Le recours croissant à la transformation de bâtiments existants

L'intégration d'une stratégie bas-carbone à l'échelle de l'ensemble du cycle de vie des bâtiments

LE HORS-SITE CHEZ 3F

20 %

de la production neuve aujourd'hui

50 %

objectif 2030 dans le neuf

25 %

objectif 2030 en rénovation

À l'échelle nationale, la filière représenterait 3 % à 6 % des éléments d'un projet, pour un marché d'environ 1,4 Md€ et près de 3 500 entreprises en 2022.

Le hors-site, industrialiser pour gagner en qualité et en rapidité

Le recours au hors-site, que ce soit en construction ou en réhabilitation, est un levier structurant de l'approche de 3F. Cela consiste à préfabriquer en atelier certains composants avant leur assemblage sur site, limitant ainsi les nuisances, raccourcissant les délais et améliorant les conditions de travail sur les chantiers. Dans un contexte urbain souvent contraint (emprises de chantier limitées, voisinage dense...), l'industrialisation partielle de la construction permet également de mieux maîtriser la logistique des opérations.

Aujourd'hui, le hors-site représente environ 20 % de la production neuve du groupe, avec un objectif de 50 % à l'horizon 2030 pour le neuf et 25 % pour la rénovation. Contrairement aux modèles standardisés des décennies passées, les solutions actuelles sont conçues sur mesure, en lien étroit avec les architectes et les industriels locaux. Elles privilégient la qualité architecturale et l'adaptation au contexte urbain, tout en contribuant à la réindustrialisation des territoires.

À l'échelle nationale, la filière reste encore émergente : le hors-site représenterait aujourd'hui entre 3 % et 6 % des éléments d'un projet de construction ou de réhabilitation, pour un marché estimé à environ 1,4 milliard d'euros et près de 3 500 entreprises en 2022. Dans ce contexte, 3F participe activement à la structuration de cette filière, notamment en tant que membre fondateur de l'Association Filière hors-site France.



FOCUS PROJET · PARIS 18E

Un programme construit en hors-site, ZAC Chapelle-Charbon

Au cœur de la ZAC Chapelle-Charbon, Immobilière 3F développe un programme de 53 logements sociaux et 3 locaux d'activités conçu en construction hors-site. Conçue par l'architecte Raphaël Gabrion et réalisée par Bouygues Habitat Social, l'opération atteint près de 40 % de préfabrication. Ce mode constructif réduit la durée du chantier à 18 mois contre 24 initialement estimés, limite les nuisances dans un site urbain dense et améliore les conditions d'exécution. Le projet anticipe par ailleurs les seuils 2028 de la RE2020 et vise plusieurs certifications environnementales. La livraison est programmée au premier trimestre 2027.

53

logements sociaux et 3 locaux d'activités

40 %

de préfabrication

18 mois

de chantier contre 24 estimés

Transformer des bureaux et des bâtiments pour produire de l'habitat

9 %

du parc de bureaux francilien
serait aujourd'hui vacant

En Île-de-France, près de 9 % du parc immobilier de bureaux serait aujourd'hui vacant. L'essor du télétravail, les mutations des modes de travail et l'évolution du marché immobilier expliquent en partie cette situation. Dans les zones tendues, cette vacance représente également une opportunité pour produire du logement sans consommer de foncier supplémentaire. Le recours au changement d'usage, lorsqu'il est pertinent d'un point de vue technique et urbain, présente plusieurs avantages :

- ◆ limiter l'empreinte carbone des opérations grâce à la conservation de la structure du bâtiment ;
- ◆ répondre aux objectifs de sobriété foncière et de zéro artificialisation nette ;
- ◆ améliorer l'offre résidentielle dans des territoires bien desservis, proches des transports, des services et des bassins d'emploi.



Ces atouts ont conduit le législateur à renforcer ce levier. La loi du 16 juin 2025 visant à faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en solutions d'habitat a ainsi levé plusieurs obstacles réglementaires et introduit la possibilité d'un permis de construire « réversible ».

1 800

logements issus de la transformation de bureaux en Île-de-France depuis 2016

Des surfaces de 500 m² à plus de 15 000 m².

Précurseur sur ce sujet, 3F a développé une expertise dans la transformation de bureaux, en particulier en Île-de-France. Cette démarche découle de la stratégie environnementale qui vise à réduire l'empreinte carbone des opérations tout en contribuant à la production de logements dans les zones les plus tendues. Depuis 2016, en Île-de-France, elle représente près de 1 800 logements, qu'il s'agisse d'opérations déjà livrées, en chantier ou en développement.

Ces projets concernent des actifs très divers, allant d'immeubles de bureaux des années 1960 à 1990 à d'anciens sites hospitaliers, établissements médico-sociaux ou bâtiments tertiaires obsolètes. Les surfaces peuvent varier de 500 m² à plus de 15 000 m², témoignant de la diversité des situations urbaines rencontrées. Cette approche de transformation de l'existant se décline également dans des projets de reconversion d'équipements ou de sites institutionnels devenus obsolètes.

FOCUS PROJET · VILLIERS-LE-BEL (95)

Transformer un ancien site hospitalier en 300 logements

La reconversion de l'ancien hôpital Adélaïde-Hautval témoigne de cette capacité à intervenir dans des contextes urbains complexes. Pour transformer ce site hospitalier en un programme d'environ 300 logements intermédiaires, l'opération associe production résidentielle, requalification d'un foncier existant et articulation avec les bassins d'emploi environnants. Cette opération illustre plus largement l'évolution des pratiques de production du logement, qui reposent de plus en plus sur le recyclage urbain et la transformation de bâtiments existants, en complément de la construction neuve.

300

logements intermédiaires

69

logements sociaux créés à La Celle-Saint-Cloud (78)



Cette logique de transformation de l'existant se retrouve également dans d'autres opérations portées par le groupe, comme la reconversion d'un ancien couvent à Gap (05) ou la transformation d'un immeuble de bureaux à La Celle-Saint-Cloud (78), où 69 logements sociaux ont été créés en conservant une grande partie de la structure et des façades existantes.

80 %

de l'habitat de demain :
le patrimoine existant

La réhabilitation : adapter l'existant à grande échelle

Le patrimoine existant représentera près de 80 % de l'habitat de demain. Dans ce contexte, la réhabilitation s'affirme comme un axe clé de la stratégie de 3F. Elle permet :

-  d'améliorer la performance énergétique des résidences ;
-  de réduire durablement les charges pour les habitants ;
-  d'adapter le parc au changement climatique et à l'évolution des modes de vie ;
-  d'accompagner le vieillissement de la population et de favoriser le maintien à domicile.



Devant l'accélération de la crise énergétique et les exigences de la loi Climat et Résilience, 3F poursuit ses investissements dans la rénovation thermique et l'adaptation de son parc.

13 000

réhabilitations menées à bien
entre 2023 et 2024

6 150

réhabilitations réalisées
en 2025, dont 5 717 avec
amélioration thermique

344 M€

d'investissement en 2025

87 %

des logements classés A, B,
C ou D au 31 décembre 2025

**ÉTIQUETTES
ÉNERGÉTIQUES DU
PARC**

8,7 %

de « passoires thermiques »

7,2 %

classés E

1,5 %

classés F ou G

Entre 2023 et 2024, près de 13 000 réhabilitations ont été menées à bien.

En 2025, le groupe a réalisé 6 150 réhabilitations, dont 5 717 ayant bénéficié d'une amélioration thermique, pour un investissement de 344 M€.

Les « passoires thermiques », qui représentent 8,7 % du parc, sont traitées dans le cadre d'opérations globales de rénovation ou à l'occasion de remises en location. Au 31 décembre 2025, 87 % des logements de 3F sont classés en étiquettes A, B, C ou D, tandis que 7,2 % sont classés E et 1,5 % F ou G.

Au-delà de la performance thermique, ces opérations permettent également de faire évoluer les systèmes énergétiques des bâtiments, lorsque cela est pertinent, afin de réduire les consommations et les émissions associées au chauffage. Dans le neuf, cette évolution s'inscrit notamment dans la sortie progressive du gaz, tandis que les opérations de réhabilitation peuvent intégrer des solutions d'énergies renouvelables.

3F porte ainsi une vision de long terme : adapter l'existant plutôt que recourir systématiquement à la construction neuve, lorsque cela est pertinent, et conjuguer sobriété foncière, performance environnementale et qualité de vie.

FOCUS PROJET · VILLEFONTAINE (38)

**67 rénovations avec un dispositif de stockage
d'énergie photovoltaïque**

Chauffée à l'électricité et classée F avant travaux, cette résidence présentait une performance énergétique particulièrement défavorable. Le projet de rénovation conduit par Immobilière Rhône-Alpes a donc combiné renforcement de l'isolation du bâtiment et mise en place d'un système de production, stockage et restitution de l'électricité solaire en fonction des besoins des habitants. Piloté à partir des profils de consommation de la résidence, ce dispositif optimise l'autoconsommation de l'énergie produite sur place. Grâce à cette rénovation globale, le bâtiment devrait atteindre une étiquette énergétique C, illustrant le potentiel d'amélioration des immeubles « tout électrique » lorsqu'ils font l'objet d'une approche intégrée associant performance thermique et production d'énergie renouvelables.

67

logements rénovés

F → C

étiquette énergétique
visée



FOCUS PROJET · SAINT-CLOUD (92)

Adapter une résidence aux fortes chaleurs

La réhabilitation des six immeubles de la résidence de la Porte Jaune, construits dans les années 1970, illustre la manière dont 3F peut adapter un patrimoine existant aux enjeux climatiques tout en améliorant le confort des habitants. Confrontés notamment à une isolation insuffisante et à des problématiques de surchauffe liées aux grandes baies vitrées, les bâtiments ont fait l'objet d'une rénovation intégrant plusieurs dispositifs destinés à améliorer le confort d'été. Certaines toitures ont été végétalisées pour créer un tampon thermique, tandis que des brise-soleil orientables ont été installés dans les chambres et des stores bannes dans les séjours équipés de loggias. Le jardin intérieur a également été réaménagé pour créer un îlot de fraîcheur. Une noue, constituée à partir de graviers récupérés en toiture, permet par ailleurs de recueillir les eaux de ruissellement et de favoriser leur infiltration dans le sol. Enfin, un local climatisé pourra accueillir les personnes les plus vulnérables lors des épisodes de canicule.

6

immeubles réhabilités, construits dans les années 1970

110

logements

Toitures végétalisées, brise-soleil orientables, stores bannes, îlot de fraîcheur, noue d'infiltration, local climatisé

Cette stratégie de transformation du patrimoine s'appuie également sur une meilleure exploitation de la donnée. Face aux enjeux de décarbonation et d'adaptation du parc, 3F déploie la plateforme Stonal sur l'ensemble de son patrimoine de plus de 300 000 logements, foyers et commerces. Grâce à l'intelligence artificielle, cet outil permet d'améliorer la collecte, l'analyse et le pilotage des données patrimoniales afin d'optimiser les interventions, prioriser les rénovations et renforcer l'efficacité opérationnelle.

DONNÉE PATRIMONIALE

300 000+

logements, foyers et commerces couverts par la plateforme Stonal



Bas carbone : matériaux biosourcés, réemploi et économie circulaire

1 M de tonnes de CO₂

soit plus d'un million de tonnes émises par les activités de maîtrise d'ouvrage, en construction comme en rénovation

1 %

du montant des opérations neuves d'Immobilier 3F consacré au réemploi

Pour réduire l'empreinte carbone de ses opérations, alors que les activités de maîtrise d'ouvrage, en construction comme en rénovation, représentent plus d'un million de tonnes de CO₂, 3F favorise le recours aux matériaux biosourcés et hybrides (bois, béton de chanvre, laine de bois) et soutient des filières de réemploi.

En Île-de-France, Immobilière 3F consacre désormais 1 % du montant de ses opérations neuves en maîtrise d'ouvrage directe à l'intégration de matériaux issus du réemploi. À horizon 2030, le groupe s'est fixé pour objectif d'intégrer des matériaux biosourcés et/ou réemployés pour toutes ses opérations de réhabilitation.

Plusieurs opérations concrètes illustrent l'évolution des pratiques constructives portées par 3F, combinant innovation technique, attention portée aux usages et adaptation aux contextes locaux :

Bagneux (92)

construction d'une résidence en bois et maxi-brique, conçue en concertation avec les habitants

Mazamet (81)

recours au réemploi sur des chantiers de démolition

Bretteville-sur-Odon (14)

construction d'une résidence à énergie positive

Romorantin-Lanthenay (41)

réalisation d'un bâtiment résilient face aux inondations

Ces opérations témoignent d'un changement de paradigme : concevoir des réponses sur mesure, adaptées aux contextes urbains et climatiques, tout en maintenant un haut niveau d'exigence architecturale.

FOCUS PROJET · BAGNEUX (92)

Un programme de 76 logements sociaux récompensé par l'Équerre d'Argent

Réalisé dans un contexte urbain dense, le projet se distingue par une architecture mêlant brique et structure bois, de grandes terrasses et loggias, l'attention portée à la qualité de l'habitat et des espaces partagés. Conçu par Immobilière 3F avec l'agence Brenac & Gonzalez & Associés, ce programme a été distingué par le [Prix Habitat de l'Équerre d'Argent](#), pour la qualité de sa conception architecturale, son insertion urbaine et l'attention portée aux usages.

76

logements sociaux

Prix Habitat de l'Équerre d'Argent



©3F-Cyrille Weiner



Adapter l'habitat aux climats de 2050 : recherche et prospective

L'intensification des épisodes de forte chaleur conduit notamment à accorder une place croissante au confort d'été, aussi bien dans la conception des logements neufs que dans la réhabilitation du parc existant.

Cette réflexion se prolonge dans le cadre du collectif « Nos villes à 50 °C », auquel participe Immobilière 3F. Réunissant bailleurs, collectivités, promoteurs et experts, cette démarche vise à accélérer l'adaptation des bâtiments et des quartiers aux vagues de chaleur et à faire émerger des solutions concrètes, susceptibles d'être généralisées. Elle permet ainsi à 3F de confronter ses pratiques aux retours d'expérience d'autres acteurs et de contribuer, à partir de ses propres opérations, à la réflexion collective sur l'habitat de demain.

« 3F bâtisseur durable » : repenser la fabrique du logement face aux défis climatiques

Artificialisation des sols, raréfaction des ressources, émissions de carbone, évolution des usages... la ville concentre aujourd'hui des enjeux majeurs qui rendent indispensable une transition urbaine profonde. En tant que bâtisseur durable, le groupe souhaite relever le défi de la maîtrise des ressources, de l'efficacité énergétique et de l'adaptation au changement climatique, tout en plaçant l'habitant et ses usages au cœur de l'acte de bâtir. 3F réaffirme ainsi que sa mission ne se limite désormais plus à produire un toit, mais à proposer des cadres de vie durables, désirables et accessibles, sans exclure les plus fragiles des transitions en cours.

3F formalise cette ambition et structure l'ensemble des opérations en maîtrise d'ouvrage directe autour d'un cahier des charges exigeant. [La création d'un comité scientifique en 2024](#) vient renforcer cette dynamique, en apportant un regard pluridisciplinaire indépendant sur les choix architecturaux et environnementaux du groupe.

CONFORTS 2050

4

sites du patrimoine 3F
mis au concours

53

dossiers candidats

4

projets lauréats

« Conforts 2050 » : imaginer l'habitat adapté aux climats futurs

Le concours d'idées « [Conforts 2050 – Réadapter l'habitat aux climats](#) » relève d'une démarche prospective visant à réinterroger la notion contemporaine de confort à l'aune du changement climatique. Lancé en 2025 par 3F en partenariat avec l'École nationale supérieure d'architecture de Versailles et son mastère spécialisé® TEC XX, il pose une question centrale : comment bien vivre dans un contexte de dérèglement climatique, alors que le bâti actuel n'est pas adapté aux climats à venir ? Le concours s'adressait à de jeunes agences d'architecture qui ont constitué des équipes pluridisciplinaires.

À partir de quatre sites issus du patrimoine 3F - Gardanne (13), Le Houlme (76), Givors (69) et Pantin (93) - choisis pour leur diversité typologique, climatique et historique, les équipes candidates ont été invitées à proposer de nouvelles approches de la réhabilitation. L'objectif est de faire émerger des modes d'intervention innovants, tant sur le plan architectural que méthodologique, en plaçant le confort de l'habitant au centre de la réflexion.

Au-delà des 4 projets lauréats, les 53 dossiers candidats composent un corpus inédit, destiné à nourrir la recherche, l'innovation opérationnelle et la réflexion stratégique du groupe sur l'habitat social de demain.

01 GARDANNE (13) · CITÉ « SALONIQUE »,
CITÉ MINÈRE · 3F SUD

Un patrimoine ouvrier dans un paysage méditerranéen en mutation

Construite dans les années 1920, la cité « Salonique » témoigne de l'histoire minière du territoire et fait aujourd'hui face aux effets du changement climatique, mais aussi à des enjeux de transformation du foncier. Le concours invitait à imaginer une stratégie de réhabilitation évolutive, capable de préserver l'identité du site tout en améliorant son adaptation climatique. Le projet lauréat propose notamment de désimperméabiliser les sols, développer les plantations et les espaces ombragés, gérer l'eau, installer des toitures photovoltaïques et créer des espaces communs reconfigurables selon les saisons et les usages.



©3F-Elisa Bapst



©3F-Elisa Bapst

02 LE HOULME (76) · « LE PARC », ENSEMBLE
STANDARDISÉ · 3F NORMANVIE

Réinventer le confort d'après- guerre

Construit à partir de 1967, cet ensemble de 172 logements, composé de barres et de plots, est caractéristique de l'habitat standardisé des Trente Glorieuses. Le concours invitait à questionner les qualités de ce patrimoine et les conditions de sa transformation en site occupé, face aux enjeux de confort d'été et d'adaptation climatique. Le projet lauréat privilégie une intervention progressive, fondée sur une analyse fine du bâti, du microclimat et des usages : ventilation naturelle, protections solaires, évolution des façades et des logements, mais aussi gestion de l'eau et adaptation des espaces extérieurs.

172

logements

1967

début de construction



03 GIVORS (69) · LES ÉTOILES DE JEAN
RENAUDIE · IMMOBILIÈRE RHÔNE-ALPES

Un site iconique et complexe : patrimoine remarquable et utopie

Labellisé « Patrimoine du XXe siècle », cet ensemble emblématique constitue un patrimoine architectural singulier, mais aussi un terrain d'expérimentation face aux évolutions climatiques et aux nouveaux besoins de confort. Le projet lauréat imagine une transformation progressive du site, à partir notamment de protections solaires, d'une amélioration du confort d'été et d'une gestion renforcée des eaux pluviales. Il propose également de faire évoluer les logements et les espaces communs sans remettre en cause les qualités architecturales qui font l'identité des Étoiles.

04 PANTIN (93) · DELIZY, TRANSFORMATION
D'USAGE · IMMOBILIÈRE 3F

Transformer l'existant pour inventer les confort de demain

Construit au début des années 1980, cet immeuble de bureaux de 2 660 m² s'inscrit dans un ensemble de trois bâtiments modernistes, dont deux ont déjà été transformés en logements par 3F en 2020. Le troisième bâtiment pose aujourd'hui la question de la reconversion d'un patrimoine tertiaire face à de nouvelles exigences de confort, de sobriété et de résilience. Le projet lauréat « Les Étoiles de Pantin » propose notamment de recomposer les logements pour favoriser leur double orientation, la ventilation naturelle et le confort d'été, tout en réinvestissant les sous-sols comme espaces communs et ressources thermiques.

2 660 m²

d'anciens bureaux

3

bâtiments modernistes, dont deux
déjà transformés en 2020



©3F-Elisa Bapst



3

INFOS CLÉS

Chiffres clés

11 sociétés

Équipe dirigeante du groupe 3F

AU 1ER JANVIER 2026

3F gère **318 359** logements, places en résidences thématiques et commerces en France, dont **188 641** en Île-de-France (59 % du parc total).

CE PATRIMOINE SE COMPOSE DE

289 819

logements

25 908

équivalents logements en
résidences thématiques

2 632

commerces

755 000

3F fournit ainsi des solutions d'habitation et d'hébergement adaptées à **755 000 locataires**.



23 078

logements attribués, dont près des deux tiers au bénéfice de salariés



6 150

logements réhabilités dont 5 717 en rénovation thermique



10 630

La construction de plus de 10 630 logements a été lancée.



1 384

En 2025, 1 384 familles sont devenues propriétaires grâce aux dispositifs développés par le groupe, permettant à des locataires et primo-accédants d'accéder à la propriété dans des conditions sécurisées et adaptées à leurs capacités financières.

LES RÉSULTATS DE 3F CONFIRMENT SA SOLIDITÉ FINANCIÈRE

2,3 Md€

de chiffre d'affaires

20,7 M€

de résultat net

2,2 Md€

d'investissement en faveur de la promotion et de l'amélioration de son patrimoine

4 874

collaborateurs en France

UN INVESTISSEMENT MAINTENU

2,2 Md€

de plan d'investissement global mobilisé en 2025

10 630

logements mis en chantier

7 511

logements neufs livrés

10 232

agréments obtenus

6 150

logements réhabilités, dont 5 717 en rénovation thermique

21 %

de la production totale du groupe Action Logement : 3F, premier bâtisseur

11 sociétés

3F Notre Logis	plus de 12 000 logements dans la région Hauts-de-France.
3F Normandie	plus de 23 000 logements notamment à Rouen, au Havre, à Val-de-Reuil, à Notre-Dame-de-Gravenchon, à Fécamp et à Caen.
Immobilière 3F	plus de 159 000 logements dont plus de 15 000 à Paris, 18 000 dans les Yvelines, 26 000 en Essonne, 19 000 dans les Hauts-de-Seine, 27 000 en Seine-Saint-Denis, 24 000 dans le Val-de-Marne, 26 000 dans le Val-d'Oise.
3F Seine-et-Marne	plus de 10 000 logements dans 70 communes du département.
3F Grand Est	plus de 9 000 logements et une capacité annuelle de production de 150 logements.
3F Centre Val de Loire	plus de 12 000 logements dans les départements de l'Eure-et-Loir, l'Indre-et-Loire, le Loir-et-Cher, le Loiret et la Sarthe.
Immobilière Atlantic Aménagement	plus de 18 000 logements, plus de 2 000 logements attribués dans 230 communes.
Immobilière Rhône-Alpes	20 000 logements, notamment dans les agglomérations de Lyon, Annecy, Grenoble.
3F Occitanie	9 000 logements et une dynamique de développement soutenue dans les principales métropoles régionales.
3F Sud	12 000 logements, dans les Bouches-du-Rhône, le Vaucluse, les Hautes-Alpes, les Alpes-de-Haute-Provence, les Alpes-Maritimes, le Var et la Corse.
3F Résidences	22 000 équivalents-logements au sein de résidences thématiques gérées par 116 associations partenaires, destinées à l'accueil de publics spécifiques (étudiants, jeunes actifs, actifs en mobilité, personnes en situation de handicap, etc.).

Équipe dirigeante du groupe 3F

IMMOBILIÈRE 3F

Fabrice Le Saché

Président

Frédéric Mira

Directeur général adjoint, Habitat et Transitions urbaines / Immobilier Durable

Romain Stern

Directeur Promotion Résidentielle

Valérie Fournier

Directrice générale

Thierry Sure

Directeur général adjoint, Habitants et Territoires

SOCIÉTÉS RÉGIONALES ET THÉMATIQUE

3F Notre Logis

Jean-Michel Lehembre (Président) ; Mathilde Tournaux (Directrice générale)

3F Normandie

Jean-Jacques Gasly (Président) ; Cédric Lefebvre (Directeur général)

3F Seine-et-Marne

Edouard Rozenbaum (Président) ; Virginie Ledreux-Gente (Directrice générale)

3F Grand Est

David Leleu (Président) ; Myriam Chalmeton (Directrice générale)

3F Centre Val de Loire

Paul Seignolle (Président) ; Souleye Diouf (Directeur général)

Immobilier Atlantic Aménagement

Laurent Lopez (Président) ; Romain Mignot (Directeur général)

Immobilier Rhône-Alpes

Marie-Myriam Favre (Présidente) ; Anne Warsmann (Directrice générale)

3F Occitanie

Martine Bessière (Présidente) ; Jean-Pierre Motte (Directeur général)

3F Sud

Eric Ammar (Président) ; Jean-Pierre Sautarel (Directeur général)

3F Résidences

Jean Tournoux (Président) ; Elisabeth Novelli (Directrice générale)



CONTACTS PRESSE

Groupe 3F Service presse

06 66 31 97 03
contact-presse@groupe3f.fr

Agence Rumeur Publique

Samy Cherifia · 06 14 65 74 99
rp-3F@rumeurpublique.fr

SITE INTERNET
groupe3f.fr

LINKEDIN
[Immobilière 3F](#)

INSTAGRAM
[3f_officiel](#)

X
[@3F_Officiel](#)