



# BÂTISSEUR DURABLE, AU SERVICE DE L'EMPLOI ET DES PARCOURS RÉSIDENTIELS

Rapport annuel 2024

Immobilière 3F 

Groupe ActionLogement

# LE MOT D'ACTION LOGEMENT

## Maintenir un haut niveau de production et de réhabilitation de logements

En 2024, notre engagement est resté total pour relever les défis du logement et de l'emploi, dans un environnement en constante évolution. Face à une crise du logement qui continue de s'intensifier, nous avons renforcé nos actions pour accompagner les salariés et soutenir le développement des territoires, tout en répondant aux défis climatiques et sociaux.

Le contexte économique et social demeure particulièrement contraignant : une inflation persistante, des taux d'intérêt élevés et une raréfaction des financements impactent lourdement le secteur du logement. Dans ce cadre, nos filiales immobilières se sont mobilisées avec détermination pour maintenir un haut niveau de production et de réhabilitation de logements, en ligne avec les besoins des territoires et des bassins d'emploi. En 2024, ce sont plus de **44 000 nouveaux logements abordables** qui ont été lancés, confirmant une nouvelle fois notre rôle majeur dans l'effort collectif national.

## Un rôle clé pour atténuer la crise du logement

En réponse aux besoins croissants et aux tensions accrues sur les marchés du logement, Action Logement Immobilier a continué de jouer un rôle structurant pour soutenir la filière immobilière. Grâce à la poursuite de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) « **30 000 logements pour l'emploi** »,

nos filiales ont permis d'acquérir un volume significatif de logements auprès de la promotion privée, contribuant à garantir la pérennité de la production de logements sociaux et intermédiaires. Cette mobilisation, inédite par son ampleur et son efficacité, illustre notre capacité à agir rapidement et collectivement pour répondre aux enjeux des territoires.

## Accélérer la transition énergétique et sociale

En 2024, nous avons amplifié nos efforts pour répondre à l'urgence climatique et améliorer le cadre de vie des locataires. La rénovation énergétique de notre parc a franchi un cap décisif, avec un volume record d'investissements dédiés à la décarbonation et à l'amélioration des performances énergétiques de plus de 42 000 logements, en hausse de 6,3 % par rapport à 2023. Ces actions contribuent à réduire significativement **nos émissions de gaz à effet de serre**. Par ailleurs, nous avons intensifié le développement de solutions innovantes pour réduire les charges des locataires, tout en favorisant l'accès à des logements durables et abordables. La construction bas carbone, la rénovation thermique et la sobriété énergétique restent au cœur de notre stratégie pour conjuguer transition écologique et maintien du pouvoir d'achat.

## Préparer l'avenir face aux défis financiers

L'année 2025 s'ouvre sur un environnement économique toujours instable, marqué par des contraintes financières croissantes pour l'ensemble de la filière. Ces tensions renforcent



**Frédéric Carré,**  
président du conseil  
d'administration d'Action  
Logement Immobilier

la nécessité de préserver notre modèle d'économie sociale et solidaire, qui conjugue **utilité sociale, performance économique et respect des engagements environnementaux**.

Nous continuerons de veiller attentivement à la solidité financière de nos filiales, tout en innovant pour répondre aux besoins des salariés et des territoires.

Je tiens à remercier chaleureusement nos gouvernances locales, engagées et bénévoles, nos équipes dirigeantes, ainsi que l'ensemble des collaborateurs du pôle immobilier d'Action Logement. Leur mobilisation, leur expertise et leur résilience permettent à notre Groupe de rester fidèle à sa mission : garantir un logement accessible, durable et adapté aux besoins des salariés, tout en soutenant l'emploi et le dynamisme des territoires.

# NOS SUCCÈS



**Fabrice Le Saché,**  
président d'Immobilière 3F

## 3F reste le premier contributeur du Groupe Action Logement

Dans un contexte difficile, marqué par l'instabilité politique et géopolitique (avec d'importantes conséquences

sur notre économie), 3F reste en 2024, pour la troisième année consécutive, le premier contributeur du Groupe Action Logement. En 2024, nous avons en effet obtenu 10 777 agréments, livré près de 8 000 logements et mis en chantier près de 11 000 autres.

Ainsi, le patrimoine à l'échelle nationale s'établit à 311 086 logements dont 167 749 en Île-de-France. Tout au long de l'année, le lien emploi-logement est resté au centre de nos priorités : 65,3 % de nos attributions ont concerné des salariés ; 1 404 logements intermédiaires ont été livrés et plus de 4 000 mis en chantier.

Acteur majeur du logement, nous agissons aux côtés des maires bâtisseurs pour répondre aux besoins de leurs habitants et soutenir les dynamiques économiques de leur territoire, avec pour seule ligne directrice : le beau. Au-delà de la dimension esthétique, cette notion renvoie à la qualité des matériaux

de construction choisis, au confort de vie et à la prise en compte des usages de nos locataires pour leur proposer un habitat abordable, résilient et adapté à leur mode de vie. Pour y parvenir, nous avons investi, en 2024, 2,2 milliards d'euros dans l'entretien, la réhabilitation et la construction de logements, mais pas seulement.

Nous avons également lancé un conseil scientifique pour nous accompagner dans cette recherche constante de qualité. Composée d'experts 3F, d'administrateurs, de représentants de la société civile et d'architectes, cette instance doit nous aider à challenger et à enrichir notre politique architecturale et de développement durable. Ses travaux constitueront de précieux fils directeurs pour l'élaboration de la maîtrise d'ouvrage 3F de demain, durable et de qualité, tant en construction qu'en réhabilitation.



**Valérie Fournier,**  
directrice générale  
d'Immobilière 3F

## Être en phase avec les nouvelles attentes de nos locataires

Alors que la France connaît une crise majeure du logement, nous avons

poursuivi, en 2024, notre fort engagement en matière de construction et de réhabilitation de nos résidences. Une trajectoire que nous comptons maintenir en 2025 dans le respect des trois grands axes fixés par notre projet d'entreprise 3F 2030.

Opérateur global, 3F accompagne les collectivités pour répondre à leurs enjeux en matière de logement, de réaménagement urbain ou encore de développement (comme en Normandie, pour loger les salariés du chantier des deux futurs EPR2 de Penly), tout en gardant à l'esprit la double responsabilité qui lui incombe vis-à-vis de l'environnement et surtout de ses locataires. Ainsi, en 2024, 20 résidences sont venues compléter notre patrimoine estampillé « 3F Climat ». Ce label interne est la traduction concrète de notre volonté de repenser la fabrique de la ville à l'aide de matériaux biosourcés, de modes constructifs bas carbone et de services innovants.

L'année 2024 a également marqué le grand retour de notre Forum des associations de locataires, point de départ d'un processus de concertation en vue de réfléchir ensemble à la refonte de nos engagements de service. L'enjeu pour nous est d'être en phase avec les nouvelles attentes de nos locataires. Le lancement de notre politique senior en 2024 en est la première illustration. À travers son déploiement, qui se poursuivra en 2025, nous souhaitons favoriser le maintien à domicile de nos aînés dans les meilleures conditions. Et ainsi apporter une première réponse à l'une des évolutions sociétales majeures des prochaines années : le vieillissement de la population française.

# S'ENGAGER PARTOUT, RÉUSSIR ENSEMBLE



**142 540**

logements, commerces et foyers



**369 000**

personnes logées



**3 072**

logements livrés



**9 309**

logements attribués dont 75 %  
à des salariés du privé



**361**

logements vendus



**4 088**

logements mis en chantier



**2 734**

logements réhabilités dont 100 %  
en réhabilitation thermique



**229 M €**

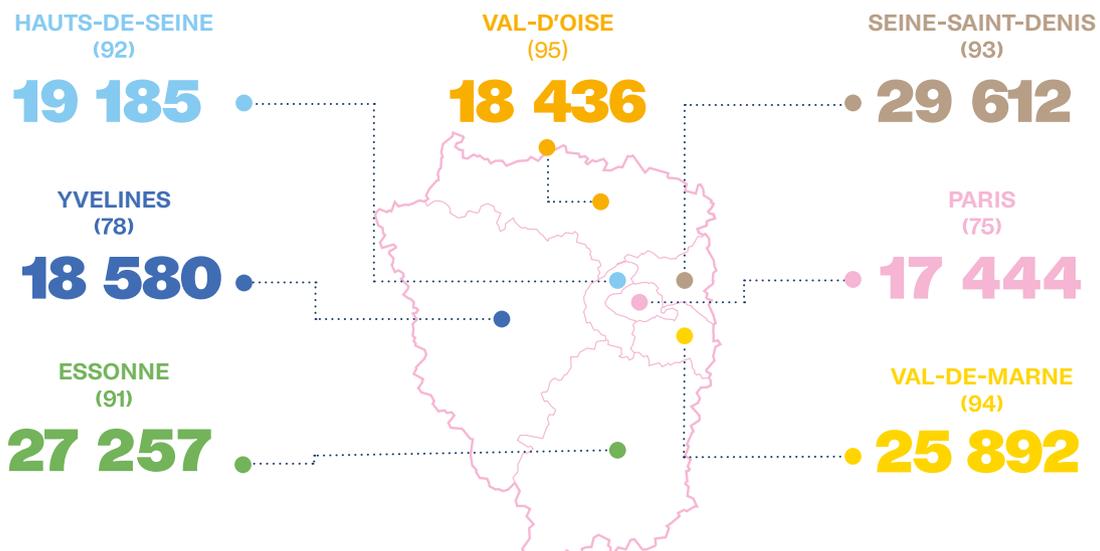
investis pour l'amélioration  
de notre patrimoine

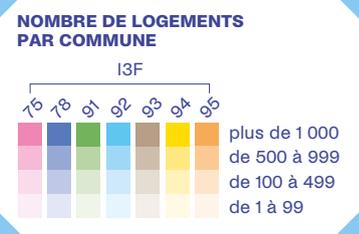
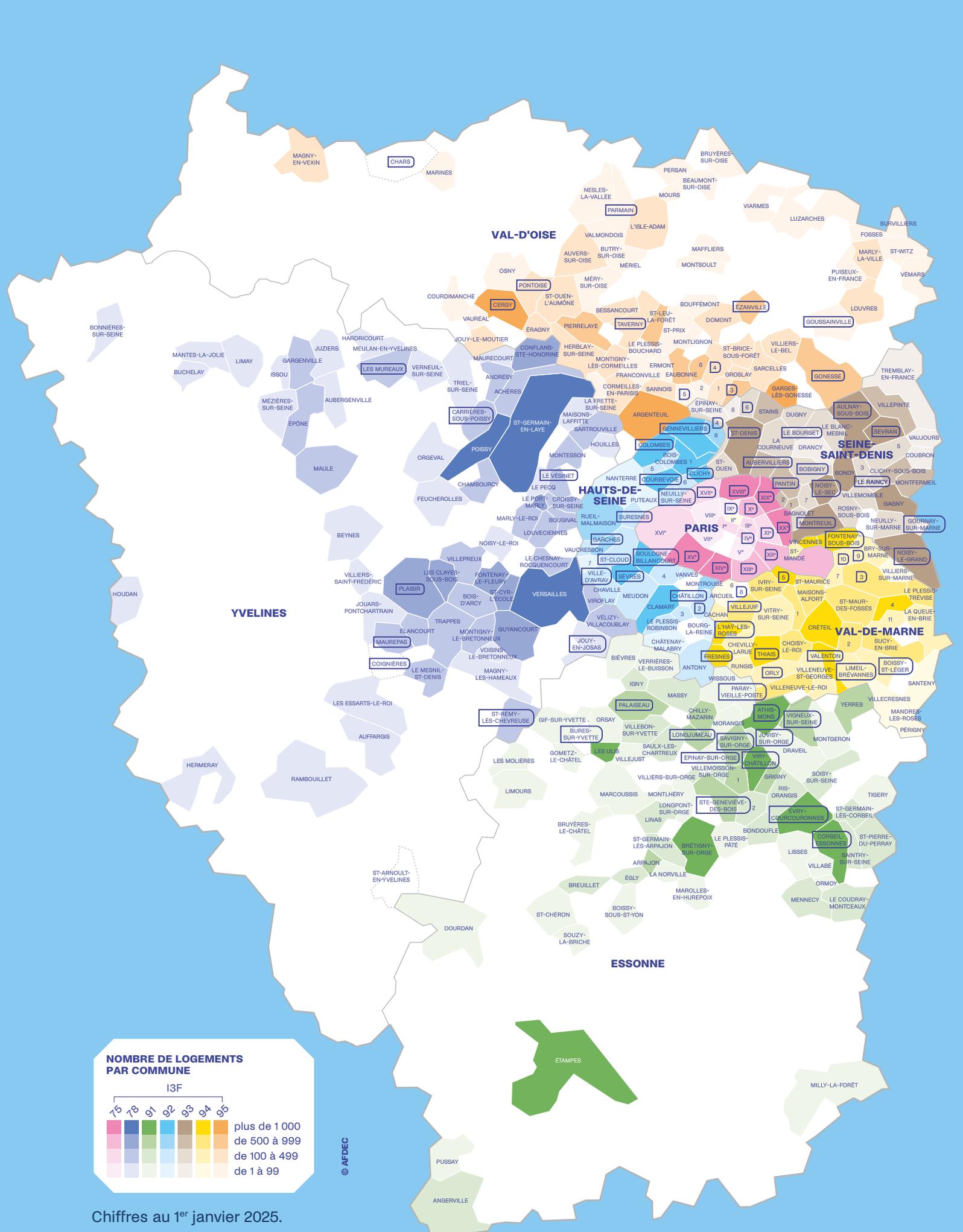


**2 698**

collaborateurs

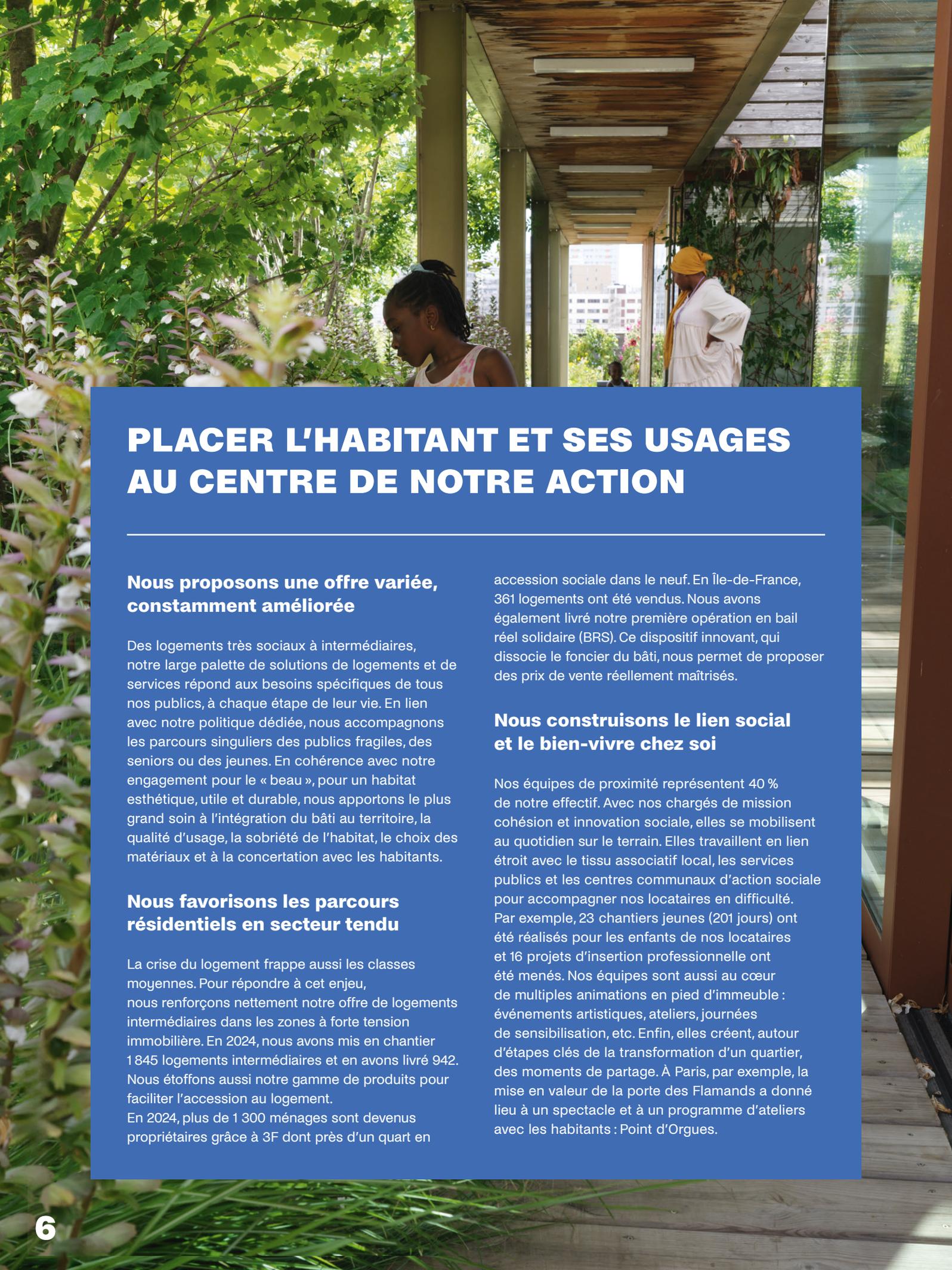
## NOMBRE DE LOGEMENTS, FOYERS ET COMMERCES PAR DÉPARTEMENT





© AFDEC

Chiffres au 1<sup>er</sup> janvier 2025.



## PLACER L'HABITANT ET SES USAGES AU CENTRE DE NOTRE ACTION

### **Nous proposons une offre variée, constamment améliorée**

Des logements très sociaux à intermédiaires, notre large palette de solutions de logements et de services répond aux besoins spécifiques de tous nos publics, à chaque étape de leur vie. En lien avec notre politique dédiée, nous accompagnons les parcours singuliers des publics fragiles, des seniors ou des jeunes. En cohérence avec notre engagement pour le « beau », pour un habitat esthétique, utile et durable, nous apportons le plus grand soin à l'intégration du bâti au territoire, la qualité d'usage, la sobriété de l'habitat, le choix des matériaux et à la concertation avec les habitants.

### **Nous favorisons les parcours résidentiels en secteur tendu**

La crise du logement frappe aussi les classes moyennes. Pour répondre à cet enjeu, nous renforçons nettement notre offre de logements intermédiaires dans les zones à forte tension immobilière. En 2024, nous avons mis en chantier 1 845 logements intermédiaires et en avons livré 942. Nous étoffons aussi notre gamme de produits pour faciliter l'accession au logement.

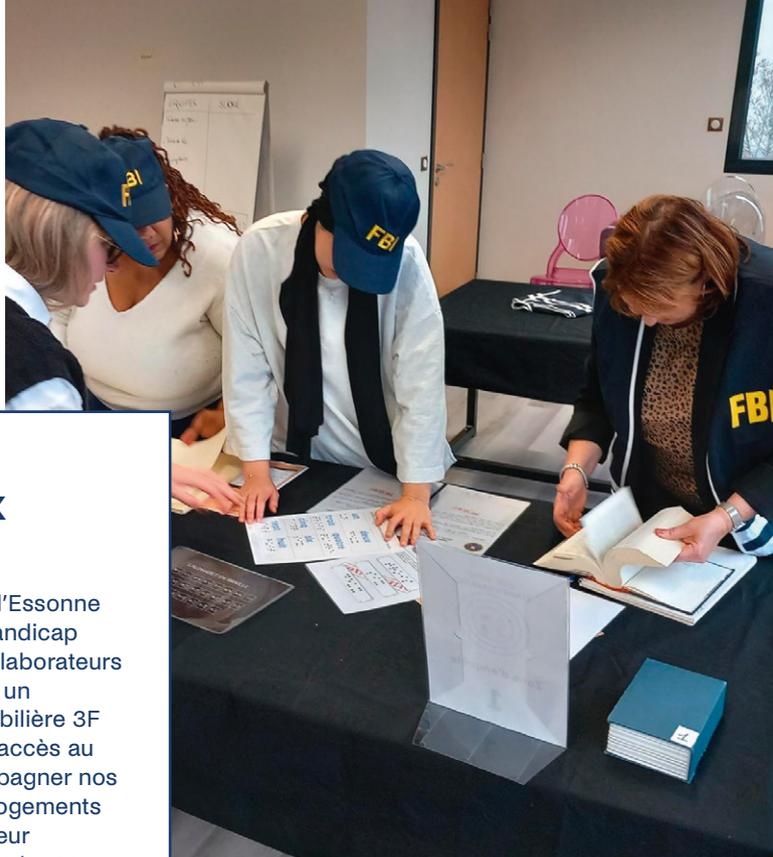
En 2024, plus de 1 300 ménages sont devenus propriétaires grâce à 3F dont près d'un quart en

accession sociale dans le neuf. En Île-de-France, 361 logements ont été vendus. Nous avons également livré notre première opération en bail réel solidaire (BRS). Ce dispositif innovant, qui dissocie le foncier du bâti, nous permet de proposer des prix de vente réellement maîtrisés.

### **Nous construisons le lien social et le bien-vivre chez soi**

Nos équipes de proximité représentent 40 % de notre effectif. Avec nos chargés de mission cohésion et innovation sociale, elles se mobilisent au quotidien sur le terrain. Elles travaillent en lien étroit avec le tissu associatif local, les services publics et les centres communaux d'action sociale pour accompagner nos locataires en difficulté. Par exemple, 23 chantiers jeunes (201 jours) ont été réalisés pour les enfants de nos locataires et 16 projets d'insertion professionnelle ont été menés. Nos équipes sont aussi au cœur de multiples animations en pied d'immeuble : événements artistiques, ateliers, journées de sensibilisation, etc. Enfin, elles créent, autour d'étapes clés de la transformation d'un quartier, des moments de partage. À Paris, par exemple, la mise en valeur de la porte des Flamands a donné lieu à un spectacle et à un programme d'ateliers avec les habitants : Point d'Orgues.

# EN LUMIÈRE...



ESSONNE (91)

## **POUR RÉUSSIR L'INCLUSION, MIEUX COMPRENDRE LE HANDICAP**

À l'occasion de la Semaine du handicap, notre agence de l'Essonne a accueilli en novembre 2024 la directrice d'APF France handicap et ses équipes pour une journée de sensibilisation des collaborateurs au handicap visible ou invisible. Cette action s'inscrit dans un partenariat national de trois ans signé en 2024 entre Immobilière 3F et l'association. Quatre objectifs sont poursuivis : faciliter l'accès au logement des personnes en situation de handicap, accompagner nos locataires en perte d'autonomie, développer une offre de logements adaptés et inclusifs en associant APF France handicap à leur conception, et sensibiliser nos collaborateurs aux différents types de handicap et à leurs impacts au quotidien.

ARPAJON (91)

## **IMBRIQUER LE COLLECTIF ET L'INDIVIDUEL**

Au sein de la ZAC Les Belles Vues, nous avons construit en maîtrise d'ouvrage directe 56 logements sociaux dotés de façades à ossature bois et briques de parement. Conçus par le cabinet d'architectes Jean & Aline Harari, 15 maisons et 40 appartements s'imbriquent dans un jeu de volumes et de matériaux. Tous bénéficient d'un espace extérieur de qualité. En cœur d'îlot, un jardin crée un espace partagé propice aux rencontres et aux échanges. Le programme comprend également un logement T10 à vocation associative. L'ensemble offre ainsi une grande variété de modes d'habiter, adaptés à différents usages et parcours résidentiels.



BAGNEUX (92)

## L'ARCHITECTURE RESPONSABLE AU SERVICE DU BIEN-VIVRE

En novembre 2024, au cœur de l'écoquartier Victor Hugo, nous avons inauguré la résidence Jeanne Moreau — 76 logements sociaux — ainsi qu'un local associatif, construits en brique porteuse de type « maxi brique » et en bois. Réduisant significativement le recours au béton, ce choix de matériau diminue l'empreinte carbone des bâtiments tout en assurant leur intégration architecturale et urbaine. Dès 2019, les habitants du quartier ont été associés, avec les élus locaux et l'atelier d'architecture Tolilla + Gilliland, à la co-conception de la résidence, dans le cadre d'ateliers participatifs. Récompensé pour ses espaces de vie modulaires de grande qualité, le projet a reçu le prix d'architecture L'Équerre d'argent dans la catégorie Habitat.



LOUVECIENNES (78)

## UNE RÉSIDENCE, PLUSIEURS GÉNÉRATIONS

Après trois ans de travaux, la résidence intergénérationnelle de Louveciennes a été inaugurée en septembre 2024. Située en plein centre-ville, elle comprend 44 logements sociaux : 5 logements issus de la réhabilitation lourde d'un bâtiment existant et 39 logements neufs répartis sur deux bâtiments. En rez-de-chaussée, une salle commune gérée par l'association Groupe SOS Seniors accueille diverses activités destinées aux habitants de la résidence, notamment les personnes âgées.





ÎLE-DE-FRANCE

## UN FORUM LOCATAIRES POUR CO-CONSTRUIRE L'AVENIR

Événement clé dans le cadre de notre plan de concertation locative (PCL), le Forum des associations locataires d'Île-de-France a eu lieu en juin 2024. Co-construit avec cinq associations (CLCV, CNL, Indecosa CGT, AFOC, UNLI), il a permis à quelque 200 participants d'échanger autour de la relation client et la qualité de service lors de quatre ateliers. Le forum a également été l'occasion de présenter notre raison d'être et notre projet d'entreprise 3F 2030.



SAINT-CLOUD (92)

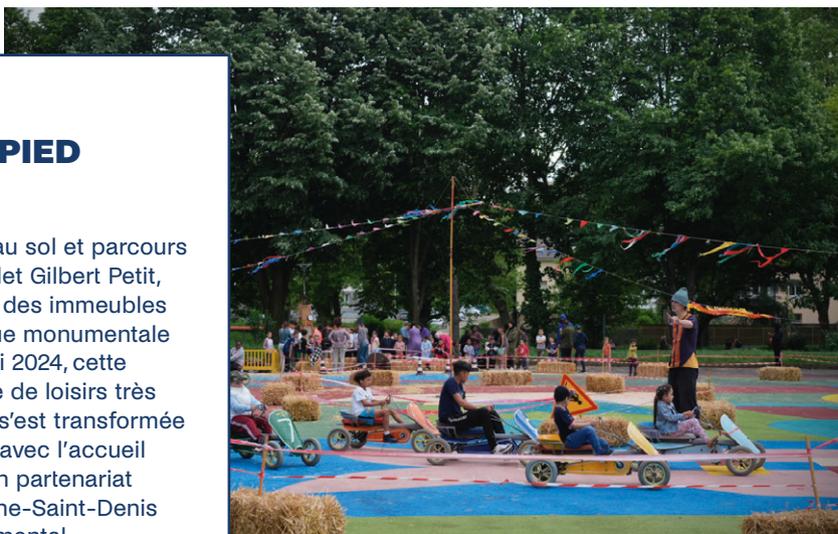
## À L'ÉCOUTE DES HABITANTS

À l'occasion des travaux de réhabilitation thermique et d'adaptation au changement climatique d'une résidence de 110 logements, rue de la Porte Jaune, nous avons organisé trois réunions de concertation avec les habitants. Ces rencontres nous ont permis d'ajuster au mieux le programme de travaux à leurs besoins en y ajoutant le réaménagement du jardin central et en procédant à un vote sur le choix de la couleur de l'ensemble des systèmes d'occultation (brise-soleil orientables, volets roulants et stores bannes).

NOISY-LE-SEC (93)

## PARCOURS FLEURI EN PIED D'IMMEUBLE

Lauréat de la consultation « Fresque au sol et parcours ludique », l'artiste originaire de Bagnolet Gilbert Petit, alias Gilbert Mazout, a réalisé au pied des immeubles de la résidence des Fleurs une fresque monumentale de près de 1 800 m<sup>2</sup>. Inaugurée en mai 2024, cette œuvre colorée crée un nouvel espace de loisirs très investi par les habitants. En août, elle s'est transformée en terrain de jeu pour toute la famille avec l'accueil de la caravane sportive et solidaire, en partenariat avec la Fédération omnisports de Seine-Saint-Denis et avec le soutien du conseil départemental.





# FAIRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE UNE OPPORTUNITÉ D'INNOVATIONS

## Nous poursuivons la réhabilitation de notre parc immobilier

En 2050, 80 % des logements seront ceux que nous habitons déjà. Le bâti d'aujourd'hui constitue ainsi une véritable matière première pour construire la ville de demain. Une matière qu'il faut adapter et valoriser pour continuer de proposer à nos locataires un habitat digne, abordable, durable et adapté au climat.

Avec près de 3 000 logements traités en Île-de-France en 2024, nous déployons une politique ambitieuse de réhabilitation globale et thermique de notre parc. Dans ce cadre, nous étudions systématiquement la décarbonation de nos bâtiments avec l'utilisation de matériaux biosourcés et le recours au réemploi. Nos bâtiments deviennent alors une banque de matériaux. Nous nous intéressons aussi aux usages. Après la réhabilitation, nous avons à cœur d'accompagner nos locataires dans le bon usage de leurs nouveaux équipements.

## Nous construisons la ville sur la ville

Réemploi, matériaux de construction et modes constructifs bas carbone : à travers notre démarche interne de labellisation, 3F Climat,

nous expérimentons ces différentes approches dans nos constructions neuves. En 2024, 70 % des logements que nous avons mis en chantier en maîtrise d'ouvrage directe en Île-de-France étaient labellisés 3F Climat. Avec la volonté de construire la ville sur la ville, nous considérons de plus en plus le bâti existant comme une ressource primaire. En témoignent nos opérations d'amélioration-acquisition et de transformation de bureaux en logements. Enfin, l'anticipation des réglementations vient aussi nourrir cette dynamique : une partie de notre production atteint déjà les seuils de 2025, voire ceux de 2028 et 2031.

## Nous nous engageons dans la préservation de la biodiversité

Après avoir expérimenté plusieurs approches ambitieuses dans le cadre de 3F Climat, nous généralisons désormais le recours aux solutions fondées sur la nature dans notre cahier des charges pour les constructions neuves. Depuis 2024, chacune de nos opérations intègre systématiquement un aménagement favorisant la biodiversité : prairies fleuries, bassins plantés ou toitures végétalisées. Enfin, un inventaire du patrimoine arboré en Île-de-France nous permet d'identifier les arbres remarquables et les boisements classés de ce patrimoine francilien.

# EN LUMIÈRE...

LA CELLE-SAINT-CLOUD (78)

## 3 RÉSIDENCES, 3 FACETTES DE NOTRE SAVOIR-FAIRE

En 2024, nous avons inauguré dans la commune trois résidences représentant un total de 218 nouveaux logements. La première, qui compte 69 logements sociaux, est née de la transformation d'un immeuble de bureaux. Dans un souci de sobriété carbone, nous avons conservé le plus possible les éléments de construction d'origine. La deuxième, qui regroupe 71 logements sociaux et intermédiaires, expérimente l'utilisation du béton ultra-bas carbone Exegy®, développé par le groupe VINCI. La troisième est une résidence de 78 logements sociaux parfaitement intégrés dans leur environnement.



THIAIS (94)

## OSER LE HORS-SITE EN RÉHABILITATION

Dans le cadre de la réhabilitation thermique d'une résidence de 176 logements avec l'appui d'une maquette numérique (BIM), nous avons expérimenté la pose de panneaux de façade fabriqués sur mesure en usine, le tout dans un contexte d'innovation et de décarbonation via l'emploi de matériaux biosourcés. Cette démarche dite « hors site » présente plusieurs avantages. Elle réduit le temps de chantier et les nuisances pour les habitants. Elle offre une meilleure maîtrise de la qualité des produits, avec des processus de fabrication en usine optimisés. Enfin, elle diminue la production de déchets et les coûts de transport liés au chantier.

PARIS (75)

## **APRÈS UNE RÉHABILITATION, ACCOMPAGNER NOS LOCATAIRES AVEC L'ADEME**

L'utilisation inadaptée des équipements d'un bâtiment peut augmenter sa consommation énergétique jusqu'à 50 %. C'est pourquoi nous avons proposé aux locataires de notre résidence de l'avenue de Corbera, dans le 12<sup>e</sup> arrondissement, un accompagnement sur mesure avec la coopérative Kaléido'scop qui les aide à prendre en main les nouveaux équipements installés dans leur logement. Ce dispositif s'inscrit dans le cadre du partenariat signé entre Immobilière 3F et l'Ademe en septembre 2024.



BESSANCOURT (95)

## **UN BÂTIMENT PASSIF DANS L'ÉCOQUARTIER LES MEUNIERES**

Dans une commune très engagée dans la transition énergétique, nous avons répondu à une consultation avec un programme de 50 logements sociaux, dont un bâtiment de 20 logements labellisés Passive House. Cette certification allemande concerne les constructions dites « passives » qui consomment très peu d'énergie et peuvent limiter le recours au système de chauffage conventionnel avec une production complémentaire d'énergie renouvelable via des panneaux photovoltaïques. Ce programme innovant s'intègre parfaitement dans l'écoquartier de la ZAC des Meuniers.





MONTREUIL (93)

## **PREMIER PROJET CERTIFIÉ EFFINATURE**

La ZAC de la Fraternité s'étend sur 16 hectares au sud-ouest de la commune, au cœur du Bas-Montreuil. C'est dans ce secteur que nous avons livré, en 2024, un programme de 32 logements, notre premier projet certifié Effinature en Île-de-France. À la demande de la Ville, cette opération répond à des standards environnementaux particulièrement exigeants. Avec l'appui de l'écologue présent tout au long du projet, nous avons implanté des nichoirs pour certaines espèces d'oiseaux recensés sur la commune : hirondelles de fenêtre, martinets noirs et rougequeues.



GARGES-LÈS-GONESSE (95)

## **UNE JOURNÉE ZÉRO DÉCHET**

Dans le quartier de la Muette, nous avons organisé en novembre 2024 une journée de sensibilisation à l'environnement, en partenariat avec l'association En marche et le centre social Dulcie September. Les médiateurs, accompagnés des intervenants, ont procédé à un ramassage de petits déchets aux abords des résidences d'Immobilière 3F. Puis, des ateliers de sensibilisation se sont tenus au sein du centre social. Au programme : fabrication d'instruments de musique à partir de matières recyclables avec Les Petits Débrouillards, mais aussi collecte, personnalisation et nettoyage de baskets avec Les Pincés à Linge.

# CONTRIBUER AU DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES ET À LA FABRIQUE DE LA VILLE

## Nous maintenons le lien entre emploi et logement

L'Île-de-France est un territoire qui concentre des secteurs d'une tension immobilière extrême mais nous poursuivons notre effort pour construire et gérer des logements là où les entreprises se développent. Nos investissements ont représenté 1,2 milliard d'euros en 2024. Dans un contexte compliqué, nous continuons de jouer notre rôle contracyclique dans un secteur immobilier en difficulté : en faisant appel aux entreprises des territoires pour construire et réhabiliter notre patrimoine, nous contribuons à la création d'emplois non délocalisables. En 2024, nous avons notamment signé avec la Caisse d'Épargne Île-de-France un prêt de 100 millions d'euros sur 30 ans pour financer la construction de commerces et de logements intermédiaires ainsi que des réhabilitations.

## Opérateur global au service du développement des territoires

Nous produisons au plus près des besoins sur l'ensemble du territoire francilien, aussi bien en maîtrise d'ouvrage directe qu'à travers

des acquisitions en état futur d'achèvement (Vefa). Acteur clé de la production urbaine, nous intervenons dans tous les champs du logement abordable avec une vision programmatique mixte. Conscients de la nécessité d'être au plus proche de la création de valeur foncière, nous accompagnons les élus dans de vastes projets de réaménagement et nous sommes à leurs côtés pour déployer les grandes politiques de requalification urbaine. Enfin, nous participons aux contrats de ville pour déployer des innovations sociales avec les associations.

## Nous accompagnons les territoires vers la gestion en flux

Le passage à la gestion en flux des droits de réservation des logements locatifs sociaux a encore renforcé notre relation de proximité avec les collectivités. Plus souple et plus fluide, ce mode de gestion nous permet de mieux répondre à leurs attentes et aux besoins de leurs habitants. Pour les accompagner dans cette transition, nous avons organisé de nombreux temps d'échanges tout au long de l'année 2024. Cette démarche se poursuit en 2025 avec l'ajustement des conventions de partenariat.

# EN LUMIÈRE...

MARLY-LA-VILLE (95)

## **PARTENAIRE AMÉNAGEUR, DANS LA DURÉE**

Partenaire de la commune depuis plusieurs années, nous l'accompagnons dans la réalisation de ses objectifs au titre de la loi relative à la Solidarité et au renouvellement urbains (SRU). Ainsi, nous intervenons en tant qu'opérateur global pour concevoir l'aménagement d'un nouveau quartier, Le Haras Nord (avec la création, notamment, d'un groupe scolaire de 17 classes et des voiries de desserte du quartier). Nous y réalisons en maîtrise d'ouvrage complète un programme de 240 logements comprenant des logements locatifs sociaux et en accession sociale à la propriété, dont une résidence intergénérationnelle intégrant des cuisines collectives participatives.



GRIGNY (91)

## **LA RENAISSANCE D'UNE COPROPRIÉTÉ DÉGRADÉE**

Construit dans les années 1970, Grigny 2 accueille environ la moitié de la population de la ville : 17 000 habitants résident dans les quelque 5 000 logements de ce quartier. Cette copropriété hors normes bénéficie d'un accompagnement renforcé des pouvoirs publics (ANRU, Anah, Action Logement, collectivités, partenaires institutionnels...). Depuis 2016, elle fait d'ailleurs partie des opérations de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national. Propriétaires de 129 logements au sein de la résidence Les Sablons, nous avons finalisé leur réhabilitation en 2024. À terme, nous allons acquérir l'ensemble des logements de la résidence pour en faire une monopropriété composée à 100 % de logements sociaux.



CLICHY-SOUS-BOIS (93)

## **NOUVEAU SOUFFLE AVEC LA RÉSIDENCE AVENIR**

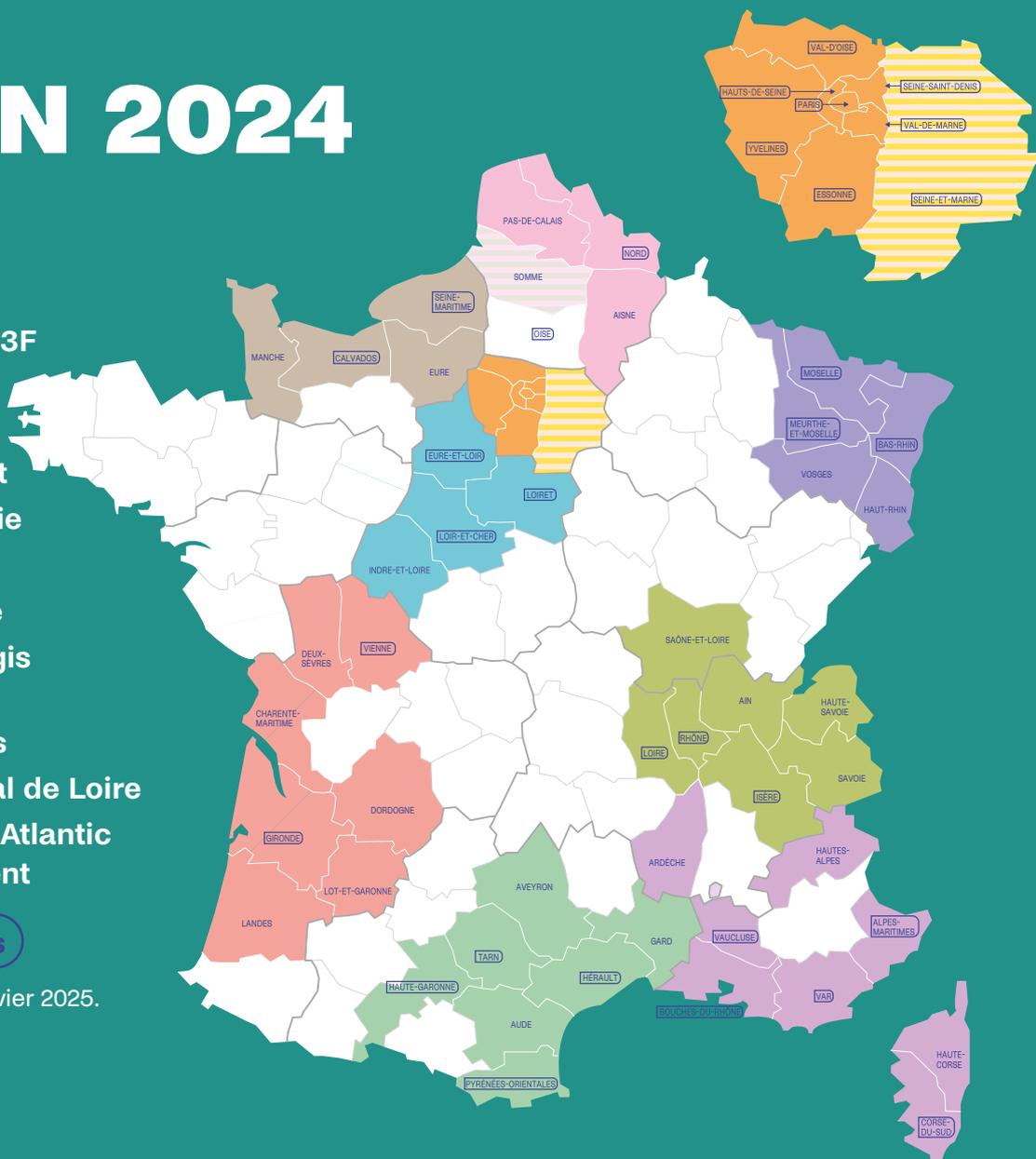
Dans le cadre de l'opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN), Clichy-sous-Bois se transforme en profondeur. L'objectif pour la commune est triple : renouveler l'habitat du quartier du Bas-Clichy et l'offre commerciale tout en améliorant la qualité de vie des habitants. Partenaire historique du renouvellement urbain de la commune, nous contribuons à cette dynamique à travers la construction de la résidence Avenir. Signé Jean & Aline Harari, ce nouvel ensemble, dont la première pierre a été posée en 2024, répondra à ce triple enjeu en proposant 69 logements sociaux, 48 autres en accession sociale et 5 commerces.

À Bagneux, cette résidence de 76 logements, lauréate du prestigieux prix d'architecture L'Équerre d'argent, propose une très grande variété de typologies et de configurations de logements pour s'adapter aux besoins des habitants.



# 3F EN 2024

-  Immobilière 3F
-  3F Seine-et-Marne
-  3F Grand Est
-  3F Normandie
-  3F Sud
-  3F Occitanie
-  3F Notre Logis
-  Immobilière Rhône-Alpes
-  3F Centre Val de Loire
-  Immobilière Atlantic Aménagement



## 3F Résidences

Patrimoine au 1<sup>er</sup> janvier 2025.



**311 086**  
logements, foyers et commerces



**731 000**  
personnes logées



**4 831**  
collaborateurs



**7 895**  
logements livrés



**24 935**  
logements attribués  
dont 65 % aux salariés  
d'entreprises privées



**4 067**  
logements réhabilités dont  
94 % de réhabilitations  
thermiques



**977**  
logements vendus



**10 983**  
logements mis en chantier

Chiffres au 1<sup>er</sup> janvier 2025.

# TEMPS FORTS 2024

## Engagé pour le beau, 3F lance son comité scientifique

Au-delà de l'urgence écologique qui nous impose collectivement de transformer l'acte de construire, nous sommes porteurs d'une exigence esthétique qui vient renforcer la qualité de vie des habitants et l'attractivité des territoires. Pour challenger et enrichir notre politique architecturale et de développement durable, nous avons créé en 2024 un comité scientifique réunissant des experts 3F, des architectes-urbanistes et des membres renommés de la société civile.



## De la gestion en stock à la gestion en flux

L'année 2024 a vu le déploiement de la gestion en flux des droits de réservation des logements locatifs sociaux. Plus souple et plus fluide, ce nouveau fonctionnement nous aide à mieux répondre aux attentes des collectivités et aux besoins des habitants. La signature, en 2023 et 2024, de conventions avec les réservataires a été l'occasion d'échanges riches et transparents entre les équipes de 3F et les collectivités sur les enjeux du logement dans les territoires.

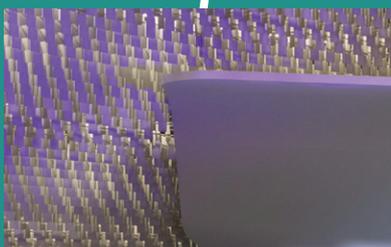
## Une « Tournée des régions » au cœur des territoires

En décembre 2024, Fabrice Le Saché, président du groupe 3F, s'est rendu dans les Hauts-de-France où il a notamment inauguré un béguinage construit par 3F Notre Logis à Halluin. Cette visite s'inscrivait dans une « Tournée des régions » à la rencontre des équipes 3F, des élus locaux, des partenaires économiques et des représentants locaux du Medef. Entamée en 2023, elle se poursuit en 2025 et a permis de valoriser des projets phares en matière d'innovation et de durabilité d'Immobilier Atlantic Aménagement, ou l'aménagement d'un écoquartier par 3F Occitanie.



## Bâtitteur durable, un rendez-vous et un engagement

Le 17 décembre 2024, notre événement Bâtitteur durable a réuni des représentants et des élus des territoires, des professionnels de la construction, des architectes, des promoteurs et des étudiants autour de l'acte de bâtir aujourd'hui. Cette journée, placée sous le signe de l'intelligence collective, avait pour objectif de faire émerger des idées et des actions concrètes face aux enjeux du logement dans un contexte de réchauffement climatique. À partir de réalisations 3F, les participants ont échangé autour de ce que signifie « bâtir durable » tout en répondant aux attentes et aux usages des habitants et des territoires.



## Une politique senior à la mesure d'un enjeu de société

D'ici 2050, la proportion de locataires de plus de 75 ans au sein de notre parc augmentera de 71 % par rapport à 2022. Comment aider ces seniors à bien vieillir chez eux ? C'est l'ambition de notre politique senior, lancée en 2024. Portée par l'ensemble de nos sociétés et agences franciliennes, elle s'articule autour de trois axes : une relation client personnalisée et différenciée, une offre d'habitat diversifiée et abordable et de nouveaux services adaptés à tous les besoins.



## Nos métiers en mouvement

Nos équipes ont mené en 2024 des réflexions collectives et prospectives sur leur métier et leurs pratiques. La direction de la promotion résidentielle a réuni sa communauté et ses partenaires pour une journée dédiée aux solutions résidentielles, avec pour sujet phare la maîtrise d'ouvrage au service du client. Quant à la cinquième rencontre des experts 3F, organisée par la direction habitat et transitions urbaines, elle a porté sur l'adaptation du patrimoine au changement climatique.





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

**Conception éditoriale et rédaction :** Agence Bastille,  
Françoise Moinet

**Conception graphique et réalisation :** Agence Bastille

**Crédits photos :** communication 3F, D.R., Ivan  
Mathie, Maxime Bessières, Brigitte Bouillot, Stéphanie  
Tétu, Immobilière 3F, Antoine Mercusot, Cyril Weiner,  
Caroline Faucheron, Julien Crégut, G. Blanc, Kaléido'scop,  
Renaud Babin

**Impression :** Fem Offset

**Dépôt légal :** juin 2025