



BÂTISSEUR DURABLE, L'HABITANT AU CŒUR DE NOTRE ACTION

Rapport annuel 2024



3F Occitanie 
Groupe ActionLogement

NOS SUCCÈS



Martine Bessière,
présidente
de 3F Occitanie

Une offre de logements qualitative et diversifiée

À l'écoute des territoires occitans et de leurs spécificités, nous avons su en 2024 leur apporter des réponses adaptées, en premier lieu en maintenant un volume de construction important. Nous nous sommes également attachés à proposer une offre de logements qualitative et diversifiée, en mettant l'accent sur l'accession sociale et le logement intermédiaire. Autant de solutions pour satisfaire tous les parcours résidentiels, notamment ceux des salariés et jeunes actifs.

Tout aussi précieuses, nos actions en faveur du bien vivre ensemble, de la qualité de service ou de l'accompagnement des familles

en difficulté ont constitué un volet important de notre apport aux territoires. Dans le domaine de la gestion, nous avons amélioré nos ratios et réalisé de nouveaux progrès sur la réduction de la vacance de logements.

Parallèlement à la gestion de ce quotidien, nous sommes restés tournés vers l'avenir. En 2024, nous avons mené une concertation pour élaborer une stratégie de décarbonation ambitieuse. Elle nous donne aujourd'hui de nouveaux outils pour réduire l'impact environnemental de nos activités et rendre nos territoires toujours plus résilients.

S'adapter aux défis des différents bassins de vie

Dans un contexte économique complexe, l'année écoulée reste très positive pour notre société, avec 328 agréments et 515 livraisons. Tout en maintenant ce niveau de production élevé, nous avons poursuivi avec succès notre démarche de réhabilitation durable.

Nos constructions neuves comme nos opérations de rénovation démontrent notre capacité à nous adapter aux défis des différents bassins de vie. Région très étendue, l'Occitanie présente une situation de l'immobilier contrastée : des marchés en extrême tension (Toulouse et Montpellier...), d'autres « simplement » tendus (Perpignan) et des secteurs détendus

(le nord du Gard ou le Tarn). Partout, nous avons su adapter notre action et développer des solutions sur mesure. Cette agilité repose en grande partie sur l'engagement fort et l'expertise de nos collaborateurs : je les en remercie !

Au moment d'évoquer notre équipe, je tiens à souligner combien l'égalité professionnelle est désormais ancrée dans notre ADN. En 2024, 55 % de nos recrutements et 66 % de nos promotions internes ont concerné des femmes. Aujourd'hui, 62 % de notre effectif est féminin. Cette mixité se retrouve à tous les échelons de notre organisation : la composition de notre équipe de gardiens d'immeubles comme celle de notre CODIR respectent la parité !



Jean-Pierre Motte,
directeur général
de 3F Occitanie



9 802

logements, foyers
et commerces



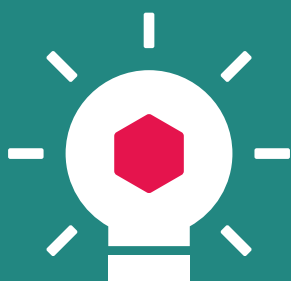
23 033

personnes logées



515

logements mis en service



328

agréments obtenus



432

logements mis en chantier



2,1 M€

investis pour l'amélioration
du patrimoine



10

logements vendus



129

collaborateurs



53,9 M€

de chiffre d'affaires

S'ENGAGER PARTOUT, RÉUSSIR ENSEMBLE

11 AUDE 119

Narbonne.....119

12 AVEYRON 13

Aubin.....13

30 GARD 1 949

Alès.....315
Beaucaire.....56
Bellegarde.....56
Branoux-les-Taillades.....18
Cendras.....120
Gallargues-le-Montueux.....30
La Grand-Combe.....408
Laval-Pradel.....7
Le Martinet.....26
Les Salles-du-Gardon.....202
Manduel.....25
Milhaud.....55
Molières-sur-Cèze.....117
Nîmes.....88
Pont-Saint-Esprit.....23
Portes.....27
Redessan.....27
Rousson.....30
Saint-Florent-sur-Auzonnet.....37
Saint-Geniès-de-Malgoirès.....27
Saint-Martin-de-Valgagues.....82
Salindres.....65
Uchaud.....86
Uzès.....10
Villeneuve-lès-Avignon.....12

31 HAUTE-GARONNE 2 548

Aucamville.....37
Aussonne.....32
Auzerville-Tolosane.....5
Bérat.....12
Bruguères.....56
Carbonne.....56
Castelginest.....32
Castelnau-d'Estrétefonds.....13
Cazères.....27
Cépet.....15
Cornebarrieu.....103

Cugnaux.....37
Daux.....5
Eaunes.....31
Fenouillet.....25
Fonbeauzard.....7
Gagnac-sur-Garonne.....44
Gagnague.....36
Grenade.....35
Labarthe-sur-Lèze.....79
Lapeyrouse-Fossat.....11
Léguevin.....83
Lespinasse.....9
Merville.....45
Mondonville.....79
Montastruc-la-Conseillère.....44
Montlaur.....16
Montrabé.....27
Muret.....20
Pinsaguel.....13
Plaisance-du-Touch.....177
Pompertuzat.....12
Ramonville-Saint-Agne.....34
Revel.....21
Roques.....8
Seysses.....76
Saint-Jean.....11
Saint-Jory.....295
Saint-Loup-Cammas.....9
Saint-Orens-de-Gameville.....14
Saint-Sauveur.....43
Seilh.....24
Toulouse.....667
Tournefeuille.....39
L'Union.....8
Villate.....13
Villefranche-de-Lauragais.....48
Villeneuve-lès-Bouloc.....11
Villeneuve-Tolosane.....4

34 HÉRAULT 1 416

Agde.....99
Baillargues.....22
Béziers.....45
Castelnau-le-Lez.....256
Florensac.....61
Gigean.....120
Grabels.....28
Graissessac.....12
Jacou.....66
Juvignac.....123
Lattes.....12
Le Bousquet-d'Orb.....32
Le Crès.....11
Lodève.....23
Lunel.....54

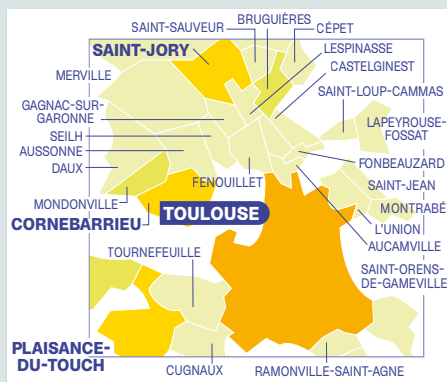
Lunel-Viel.....32
Mauguio.....28
Mèze.....79
Montferrier-sur-Lez.....27
Montpellier.....107
Pézenas.....29
Pignan.....41
Prades-le-Lez.....32
Sérignan.....62
Saint-Jean-de-Védas.....7
Tourbes.....8

64 PYRÉNÉES-ORIENTALES 1 171

Argelès-sur-Mer.....63
Bompas.....25
Cabestany.....68
Perpignan.....938
Saint-Cyprien.....77

81 TARN 2 537

Aiguefonde.....5
Albi.....162
Albine.....18
Aussillon.....530
Blaye-les-Mines.....168
Boissezon.....28
Brens.....21
Cagnac-les-Mines.....69
Carmaux.....332
Castres.....51
Cordes-sur-Ciel.....25
Dourgne.....8
Gaillac.....162
Graulhet.....42
Labastide-Rouairoux.....47
Labruguière.....27
Lasgraises.....15
Lavaur.....56
Le Garric.....1
Le Sequestre.....40
Mazamet.....206
Noailhac.....2
Payrin-Augmontel.....6
Pont-de-Larn.....14
Puylaurens.....65
Saint-Amans-Soult.....18
Saint-Amans-Valtoret.....9
Saint-Benoît-de-Carmaux.....365
Saint-Salvy-de-la-Balme.....2
Saint-Sulpice-la-Pointe.....43



20 km



9 753 logements

Nombre de logements
et d'équivalents-logements
en foyers par commune :

- De 1 À 49
- De 50 À 99
- De 100 À 499
- De 500 À 999

AGENCE Données au 1^{er} janvier 2025

© AFDEC

PLACER L'HABITANT ET SES USAGES AU CŒUR DE NOTRE ACTION

Cultiver la proximité avec nos locataires

Notre organisation repose sur un niveau de proximité peu fréquent chez les bailleurs du territoire. Nos gardiens travaillent et vivent dans les quartiers où nous sommes implantés. En 2024, ils ont multiplié les initiatives en faveur du vivre-ensemble. Certains d'entre eux participent même activement aux conseils de quartier de leur territoire. L'implication dans la relation aux locataires se cultive également au sein de nos agences, animées par des équipes soudées et engagées. Elles ont su saisir et provoquer de nombreuses occasions d'aller à la rencontre de nos publics, comme à Juvignac ou au Bousquet-d'Orb.

Consolider le lien social sous toutes ses formes

Rechercher le bien-être des habitants, c'est déployer de nombreuses actions d'accompagnement social pour les épauler face à leurs difficultés, de toute nature.

En 2024, la signature de la convention inter-bailleurs pour l'accès et le maintien dans le logement social des femmes victimes de violences renforce notre soutien à cette cause. Autre sujet qui nous tient à cœur, la consolidation du lien intergénérationnel : notre engagement a produit de belles réalisations dans ce registre, par exemple à La Grand-Combe.

Soutenir les parcours résidentiels grâce au logement intermédiaire

Nous souhaitons apporter une large palette de solutions à toutes les étapes des parcours résidentiels de nos publics. Le développement du logement locatif intermédiaire (LLI) s'inscrit dans cette logique de diversification. Il complète l'offre globale de logements des territoires et permet en particulier de satisfaire les besoins d'une grande partie des salariés. Bien que non éligibles au logement social, ceux-ci sont souvent en difficulté face aux prix du marché privé traditionnel des zones tendues.



EN LUMIÈRE...



LE BOUSQUET-D'ORB (34)

UN NETTOYAGE DE PRINTEMPS COLLECTIF ET SOLIDAIRE

Dans la résidence Cité Lassère, ancien patrimoine minier, les locataires assurent eux-mêmes la prestation de ménage, ce qui représente pour eux une économie de charges importante. Mais depuis quelque temps, le vieillissement des résidents engendrait des difficultés d'entretien. Pour y remédier, en mai 2024, les collaborateurs de l'agence de Montpellier n'ont pas hésité à se mobiliser. Chacun a donné une journée de son temps pour nettoyer l'ensemble des parties communes de l'immeuble. Avant de partager un goûter bien mérité avec les résidents.



TOULOUSE (31)

AVEC LE TOURIL, ACCUEILLIR LES FEMMES VICTIMES DE VIOLENCES

Venir en aide aux femmes victimes de violences, les accompagner vers le logement social et consolider leur parcours de vie... tels sont les fondamentaux de notre partenariat avec le centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) Le Touril. Nous tenons une dizaine d'appartements à disposition de l'association pour l'hébergement de femmes, seules ou avec leur(s) enfant(s). Au-delà d'une période d'accueil d'urgence, les personnes peuvent ensuite être guidées vers l'entrée dans un logement social « classique ». Ce cheminement individuel est toujours le fruit d'une co-construction entre l'association, notre équipe et la bénéficiaire elle-même.



**Nous sommes
une béquille**

pour les femmes victimes
de violences conjugales. »

Valérie Gibel - directrice du Touril



GARD (30)

SOUTENIR LES LOCATAIRES EN DIFFICULTÉ DANS LEURS DÉMARCHES QUOTIDIENNES

Nous avons rejoint en 2024 le dispositif partenarial AVDL (Accompagnement vers et dans le logement) porté dans le Gard par l'association La Clède. Son principe ? Aider les locataires fragiles à surmonter les obstacles dans leurs démarches administratives ou la gestion de leur logement. Treize de nos locataires ont pu bénéficier d'un accompagnement personnalisé et adapté à leurs besoins : aide à la signature du bail, médiation envers des créanciers, appropriation des règles de vie en collectif... Fort d'un bilan positif, le partenariat sera reconduit pour une année supplémentaire.

JUVIGNAC (34)

UN JARDIN PARTAGÉ POUR FAIRE GRANDIR LE VIVRE-ENSEMBLE

Le 17 avril 2024, habitants de la résidence Frédéric Bazille et collaborateurs de notre agence de Montpellier se sont donné rendez-vous autour du jardin partagé au pied de la résidence. Le but de cette mobilisation collective de printemps ? Ensemencer le potager... et cultiver le lien social. Le programme s'articulait en plusieurs séquences : la plantation de fruits et légumes de saison en a été le point d'orgue. Un atelier découverte a également permis d'initier les enfants au jardinage et à la biodiversité. Enfin, les parents ont pu rencontrer un chargé de gestion locative pour faire le point sur leur parcours.



LA GRAND-COMBE / LES SALLES-DU-GARDON (30)

ACCOMPAGNER LE VIEILLISSEMENT TOUT EN FAVORISANT L'INSERTION

Dans les quartiers de Ribes à La Grand-Combe et de l'Impostaire aux Salles-du-Gardon, le dispositif « Jardin'âges » permet d'associer lien intergénérationnel et insertion professionnelle. Ce chantier d'utilité sociale favorise l'autonomie et le maintien à domicile des personnes âgées, grâce à la réalisation des travaux d'adaptation de leur environnement. Pour les jeunes qui réalisent ces travaux, le chantier est un tremplin vers l'insertion : ils bénéficient d'un statut de salarié et d'un accompagnement dans leur projet professionnel.



CORNEBARRIEU (31)

DÉVELOPPER LE LOGEMENT LOCATIF INTERMÉDIAIRE AU CŒUR D'UN QUARTIER DYNAMIQUE

Livrée le 30 octobre 2024, la résidence Vallada diversifie notre offre au sein d'un écoquartier en plein essor, la ZAC des Monges. Cette opération, réalisée par le biais de la vente en l'état futur d'achèvement (Vefa), compte 31 logements répartis en deux programmes. Le premier comprend 19 logements en locatif social dont 17 appartements et 2 maisons individuelles. Le second se compose de 12 logements individuels en locatif intermédiaire, nos premiers de ce type sur la commune. Ces logements intermédiaires viennent apporter de nouvelles réponses aux besoins des salariés, en difficulté pour se loger dans le bassin toulousain via le marché privé.





FAIRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE UNE OPPORTUNITÉ D'INNOVATIONS

Développer la maîtrise d'ouvrage directe pour renforcer le choix de matériaux durables

Nous amplifions progressivement le nombre d'opérations réalisées en maîtrise d'ouvrage directe (MOD). Ce choix facilite la conception de programmes ajustés aux usages des habitants. Nous veillons, par exemple, à optimiser les espaces pour réduire les parties communes « inutiles » et coûteuses en charges. La MOD renforce également notre capacité à choisir nos matériaux et équipements, en privilégiant leur durabilité. Les portails et garde-corps de nos résidences peuvent ainsi être réalisés en acier galvanisé, ce qui augmente leur résistance au soleil ou aux intempéries.

Accompagner en proximité la transition écologique

L'adaptation des territoires face aux évolutions climatiques est l'affaire de programmes structurants... et de gestes quotidiens ! C'est pourquoi nous impulsions ou soutenons de nombreuses actions

visant à préserver la biodiversité et encourager les pratiques écologiques. Fortement mobilisées, nos équipes de terrain sont un maillon essentiel de ce travail de pédagogie à La Grand-Combe (30) ou à Saint-Benoît-de-Carmaux (81).

Décarboner dans une approche sur mesure

En 2024, nous avons élaboré une stratégie de décarbonation, axée sur la réhabilitation thermique et la suppression des étiquettes E, F ou G. Exigeante, elle tient compte de la spécificité de notre patrimoine. Celui-ci comprend peu de barres et de tours pour lesquelles des solutions d'isolation par l'extérieur peuvent être déployées massivement. Au contraire, il est constitué de petits ensembles et s'insère souvent dans des quartiers où les façades sont protégées par les architectes des bâtiments de France. C'est le cas à Albi, Perpignan et Saint-Benoît-de-Carmaux. La mise en application de notre stratégie relève donc de la « dentelle », avec une réflexion quasiment logement par logement et la mise au point de procédés spécifiques.

EN LUMIÈRE...

SAINT-BENOÎT-DE-CARMAUX (81)

UNE RÉHABILITATION GÉNÉRATRICE D'ATTRACTIVITÉ

Vingt logements du programme de Fontgrande ont bénéficié d'une réhabilitation thermique très qualitative qui permet d'atteindre l'étiquette C. Une belle performance pour ces maisons de style « 1900 », typiques de cet ancien bassin minier et par ailleurs dotées de généreuses parcelles de terrain. La combinaison de cette architecture de caractère et de leur nouvelle classe énergétique en fait aujourd'hui un habitat très attractif.



SAINT-BENOÎT-DE-CARMAUX (81)

UNE FORÊT COMESTIBLE NÉE DE L'ENGAGEMENT COLLECTIF

Inaugurée le samedi 7 septembre 2024, la forêt comestible est un espace public et pédagogique, fruit d'un partenariat exemplaire avec les collectivités locales. Elle est destinée à préserver la biodiversité, partager les connaissances et... produire des fruits et légumes pour tous ! Sa création s'appuie sur la mobilisation des habitants de la cité historique de Saint-Benoît-de-Carmaux et de nos équipes. Nos collaborateurs n'ont pas hésité à chausser bottes et parkas pour planter les arbres et arbustes de cette forêt, aux côtés des habitants et des écoliers du quartier.



ARGELÈS-SUR-MER (66)

MAÎTRISER... ET PRODUIRE SA PROPRE ÉNERGIE

Réalisée en maîtrise d'ouvrage directe, la résidence l'Argo compte 31 logements. Elle prend place dans un environnement privilégié, à 600 mètres de la plage et sur le site arboré d'un ancien camping. Économe en énergie, l'immeuble en produit également grâce à l'implantation de panneaux photovoltaïques en autoconsommation. L'électricité générée est utilisée pour les parties communes. Grâce à un moniteur implanté dans la cage d'escalier, les habitants peuvent mesurer en temps réel les économies réalisées.



LA GRAND-COMBE (30)

UNE FÊTE SOUS LE SIGNE DE LA NATURE ET DE LA SOLIDARITÉ

Le 27 mars 2024, dans le quartier du Riste, l'association Eco' Loge Toit a organisé une fête du printemps au pied de nos résidences, avec notre soutien. L'objectif était de rassembler les locataires pour fêter l'arrivée de la belle saison, tout en les sensibilisant à la nature et à son respect. Les habitants étaient invités à participer à un troc de plantes, graines et boutures : une manière d'encourager la solidarité au sein du quartier et de favoriser la rencontre. La journée s'est poursuivie par un « lâcher de livres » sur le thème du jardinage, puis par un goûter collectif.

« Planter ensemble,
c'est semer
le lien social.

Au cœur du printemps,
nos jardins deviennent le terreau
de la solidarité. »

Sébastien Béraud - gestionnaire
d'immeuble

PUYLAURENS (81)

QUAND LE CHOIX D'IMPLANTATION FAVORISE LA SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE

Livrée en avril 2024, la résidence Le Souleihat se compose de 38 logements individuels et d'un petit bâtiment collectif de 8 appartements. Implantée à 300 mètres du centre-ville, à flanc de colline, elle est orientée plein sud. Ce choix présente plusieurs avantages : offrir une vue imprenable sur les montagnes... et servir l'objectif de sobriété énergétique. En effet, chaque logement est équipé de marquises photovoltaïques : elles alimentent l'habitation en autoconsommation et font office de brise-soleil. Les logements sont également dotés de pompes à chaleur air/air et de ballons thermodynamiques.



CORNEBARRIEU (31)

UNE SENSIBILISATION LUDIQUE ET CONVIVIALE À LA BIODIVERSITÉ

Vendredi 27 septembre, la coulée verte de l'écoquartier Monges-Croix du Sud a accueilli la 3^e édition de la manifestation « Le goûter est dans le pré ». Sur ce vaste espace de nature, les visiteurs ont pu découvrir ou redécouvrir l'importance de la biodiversité. L'événement, organisé avec notre soutien par la Maison du lien social (MLS), proposait un atelier « Récolter ses graines », une ferme pédagogique, des stands pédagogiques et créatifs, une exposition sur la biodiversité... L'atelier cuisine de rue « spécial goûter » a constitué le point d'orgue du programme de cet après-midi, à la fois convivial et instructif.



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

S'adapter à la diversité des enjeux des territoires

Fabriquer la ville implique d'avoir une connaissance fine des enjeux des territoires pour apporter la contribution la plus pertinente à leurs trajectoires spécifiques. Ainsi, dans le très dynamique bassin toulousain, notre production de logements accessibles est massive et diversifiée. À Perpignan, nous répondons à une demande de logements sociaux en plein essor. Dans le nord du Gard, nous contribuons à la dédensification et à la redynamisation économique. Autour de Montpellier, agglomération des plus attractives, nous nous attachons à développer une offre accessible par le biais d'opérations ciblées.

Avancer en partenariat

Notre solide culture du partenariat et notre capacité à co-construire avec les acteurs locaux nous ont permis de contribuer fortement au développement ou à la redynamisation de nombreux « morceaux de ville », en intervenant à différentes échelles (de la résidence au quartier) et dans des environnements extrêmement variés (urbains, ruraux, périurbains). En 2024, quel que soit le contexte, nous nous sommes attachés à développer des projets sur mesure en collaboration avec les communes : logements locatifs intermédiaires, programme mixte, commercialisation de programmes en accession.

Revitaliser nos quartiers prioritaires

Donner un nouvel élan aux quartiers en difficulté implique souvent d'adapter l'offre de logements aux besoins et usages d'aujourd'hui. Ainsi, dans

la communauté d'agglomération Castres-Mazamet (81), nous conduisons sur le long terme une vaste opération incluant la démolition de 183 logements, après une première phase de 172 logements. Les fonciers ainsi libérés permettent de construire des résidences moins denses et adaptées à la demande contemporaine. À Perpignan, notre engagement s'appuie sur un important travail de concertation avec les partenaires et la population. Celui-ci a débouché sur la signature d'un avenant à la convention du Nouveau Programme national de rénovation urbaine (NPNRU) du quartier Saint-Jacques.



Aussillon (81) – Fresque murale, œuvre de Youri Cansell, alias Mantra, réalisée dans le cadre de Aussillon Street Art, qui accompagne la transformation urbaine.

EN LUMIÈRE...



CABESTANY (66)

RÉÉQUILIBRER L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX SUR UN TERRITOIRE ATTRACTIF

La résidence des Parcs de Germanor (68 logements) est notre première opération à Cabestany, commune attractive située près de Perpignan. Livré en 2024, ce programme répond à un besoin croissant des locataires. Dans ce territoire en situation très tendue, de plus en plus de demandes sont en effet formulées pour habiter en zone verte ou près de la mer. Tout en apportant des réponses qualitatives à ces attentes, ce type de projet nous permet d'aider le bassin perpignanais à remplir ses objectifs en termes de développement du logement social.

PERPIGNAN (66)

UN PROJET DE RENOUVELLEMENT ATYPIQUE ET NOVATEUR

Proche du centre-ville, construit au Moyen Âge, peuplé de gens du voyage sédentarisés... le quartier Saint-Jacques possède une identité forte. Ce projet de renouvellement urbain est complexifié en raison des ruelles étroites, de la dégradation du patrimoine et de l'absence de fondation d'une grande partie des immeubles. La réhabilitation en cours de 75 logements s'apparente donc à de l'orfèvrerie, tant chaque immeuble est unique. Toutes les compétences de nos équipes – techniques et de gestion locative – sont mobilisées pour imaginer les solutions les plus adéquates, en lien avec les occupants.



ALBI (81)

PORTES OUVERTES SUR... LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

Le 14 juin 2024, en partenariat avec Action Logement, nous avons organisé une journée portes ouvertes à Albi pour stimuler l'accèsion à la propriété, avec nos partenaires locaux. Au programme : la présentation de plusieurs résidences commercialisées, des visites de logements et des études de financement pour les candidats acquéreurs. La communauté d'agglomération de l'Albigeois a valorisé pour sa part son action « Ma prime 1^{er} clef ». À l'issue de cette journée, le bilan était plus que positif : une dizaine de visites et quatre études de financement réalisées sur site, dont deux ont débouché sur des offres d'achat.

PRÉPARER ET ANTICIPER DEMAIN



Fabrice Le Saché,
président du groupe 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.

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.

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.



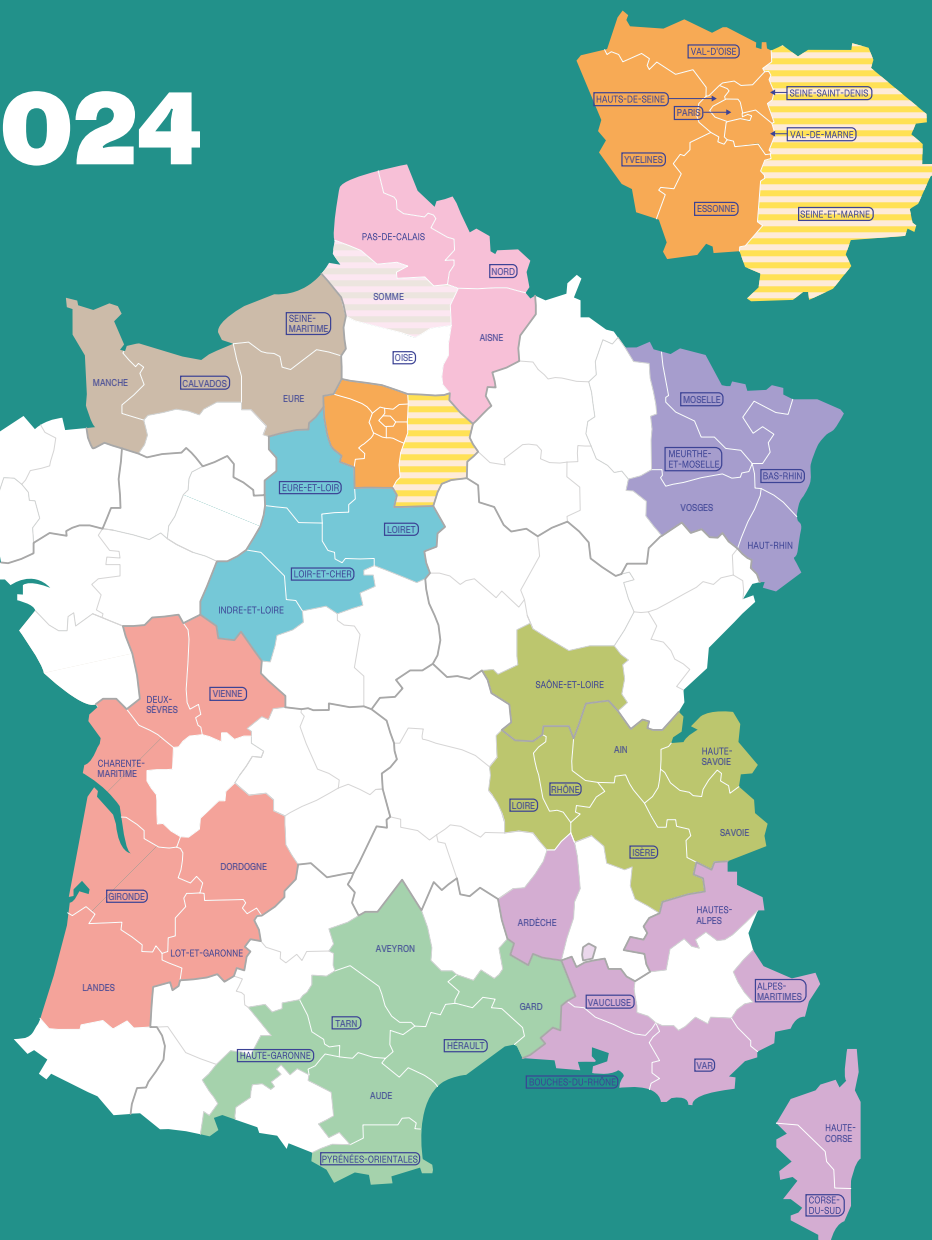
Valérie Fournier,
directrice générale
du groupe 3F

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^{er} 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^{er} 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 bguinage 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.



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.

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.





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

Conception éditoriale et rédaction : Agence Bastille,
Françoise Moinet et Pierre-Emmanuel Jansen

Conception graphique et réalisation : Agence Bastille

Crédits photos : Philippe Colombani, Alice Lapeyre,
Julien Crégut, communication 3F, D.R., Stéphanie Têtu,
Maxime Bessières, Brigitte Bouillot, DNG Production,
Getty Images : Alvaro Medina Jurado, SolStock

En couverture : Puylaurens (81) –
Résidence Le Souleihat – 46 logements locatifs
sociaux livrés en 2024.

Impression : Cazaux Imprimerie

Dépôt légal : juin 2025