



BÂTISSEUR DURABLE, L'HABITANT AU COEUR DE NOTRE ACTION

Rapport annuel 2024

3F Sud 

Groupe ActionLogement

NOS SUCCÈS



Éric Ammar,
président de 3F Sud

Des réponses sur mesure pour les territoires

Transformation d'usage à Gap, dynamisation du centre-ville et poursuite du renouvellement urbain à Grasse, développement de l'accession sociale à Nice ou Saint-Laurent-du Var, consolidation du lien social... le nombre – et la diversité – de nos réussites démontre notre capacité à apporter des réponses sur-mesure aux attentes extrêmement variées des territoires. Le fil rouge de ces réalisations ambitieuses et qualitatives ?

La proximité !

C'est en effet notre ancrage au plus près des bassins de vie et d'activité de la

région Provence-Alpes-Côte d'Azur et de la Corse qui favorise la connaissance intime de ces territoires. C'est cette proximité qui nous permet de construire des réponses spécifiques à leurs enjeux. Elle demeure la clé d'une relation constructive et productive avec les habitants, les élus, les entreprises et tous les partenaires d'un territoire. Elle nous guide également dans la poursuite de notre stratégie de diversification pour développer le logement locatif intermédiaire, l'accession sociale, l'habitat inclusif... Être proche, c'est savoir écouter les attentes des habitants de nos régions pour leur apporter des solutions au plus près de leur lieu de vie et d'emploi.

Développer le logement intermédiaire et l'accession

Trois chiffres résumant l'année 2024 : 627 logements livrés, 1 445 mis en chantier et 903 agréments reçus. Dans une région fortement carencée en logements locatifs sociaux, ce développement record témoigne de la pertinence de notre positionnement. Il illustre l'efficacité de notre action au service des territoires. Lancée par l'inauguration du très beau projet du couvent de la Providence à Gap, l'année s'est poursuivie sur un rythme très élevé. Avec près de deux livraisons par mois, 22 opérations ont été réalisées au total, sur 17 communes. Cette performance est avant tout collective : je tiens à saluer l'engagement de chacun de nos 173 collaborateurs.

L'année écoulée est également marquée par la très grande diversité des solutions de logement que nous avons proposées aux habitants des bassins de vie dans lesquels nous sommes implantés. Nous avons, en particulier, réalisé 331 logements dans l'intermédiaire et l'accession sociale. C'est le reflet de notre volonté de développer des réponses pour tous les parcours résidentiels. Familles, seniors, salariés, jeunes – notamment actifs –, personnes à besoins spécifiques... tous peuvent ainsi prétendre accéder à une solution de logement abordable, de qualité et durable.



Jean-Pierre Sautarel,
directeur général de 3F Sud



11 814

logements, foyers
et commerces



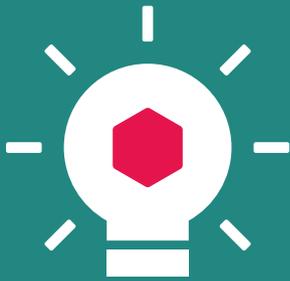
27 761

personnes logées



627

logements mis en service



903

agréments obtenus



1 445

logements mis en chantier



20,5 M€

investis pour l'amélioration
du parc



89

logements vendus



173

collaborateurs



90,2 M€

de chiffre d'affaires

S'ENGAGER PARTOUT, RÉUSSIR ENSEMBLE

05

526

HAUTES-ALPES

● La Bâtie-Neuve.....	20
● Briançon	70
● Châteauroux-les-Alpes	15
● Embrun.....	262
● Gap	95
● Les Orres	19
● Remollon.....	7
● Saint-Bonnet-en-Champsaur.....	38

06

4 158

ALPES-MARITIMES

● Andon.....	13
● Antibes.....	174
● Auribeau-sur-Siagne.....	2
● Beausoleil.....	17
● Cagnes-sur-Mer.....	48
● Le Cannet.....	6
● Cannes.....	60
● Cap-d'Ail.....	46
● Châteauneuf-Grasse.....	5
● Contes.....	17
● Gattières.....	6
● Grasse.....	1 788
● Mandelieu-la-Napoule.....	34
● Menton.....	73
● Mougins.....	580
● Nice.....	272
● Pégomas.....	45
● Peymeinade.....	356
● Roquebrune-Cap-Martin.....	8
● La Roquette-sur-Siagne.....	148
● Saint-Cézaire-sur-Siagne.....	30
● Saint-Vallier-de-Thiery.....	34
● Le Tignet.....	77
● La Trinité.....	189
● Valderoure.....	11
● Vence.....	114
● Villefranche-sur-Mer.....	5

07

6

ARDÈCHE

● Le Cheylard.....	6
--------------------	---

13

5 829

BOUCHES-DU-RHÔNE

● Aix-en-Provence.....	25
● Alleins.....	28
● Arles (Salins-de-Giraud).....	111
● Aubagne.....	398
● Berre-l'Étang.....	14
● Bouc-Bel-Air.....	17
● Carry-le-Rouet.....	46
● Ceyreste.....	24
● Châteauneuf-les-Martigues.....	104
● La Ciotat.....	129
● Eyguières.....	18
● La Fare-les-Oliviers.....	10
● Fos-sur-Mer.....	25
● Fuveau.....	8
● Gardanne.....	717
● Gignac-la-Nerthe.....	26
● Grans.....	78
● Gréasque.....	35
● Jouques.....	77
● Lambesc.....	60
● Marignane.....	310
● Marseille.....	2 086
● Martigues.....	30
● Meyreuil.....	105
● Mimet.....	18
● Miramas.....	118
● Mouriès.....	27
● Noves.....	157
● Pélissanne.....	114
● Plan-de-Cuques.....	73
● Port-Saint-Louis-du-Rhône.....	69
● Le Puy-Sainte-Réparate.....	136
● Rognac.....	22
● Roquevaire.....	7
● Rousset.....	5
● Le Rove.....	114
● Saint-Cannat.....	14
● Saint-Chamas.....	6
● Saint-Martin-de-Crau.....	56
● Salon-de-Provence.....	65
● Sénas.....	43
● Septèmes-les-Vallons.....	91
● Trets.....	9
● Vitrolles.....	204

2A

30

CORSE-DU-SUD

● Cargèse.....	30
----------------	----

2B

221

HAUTE-CORSE

● Bastia.....	31
● Lucciana.....	124
● Penta-di-Casinca-Folleli.....	57
● San-Martino-di-Lota.....	9

83

801

VAR

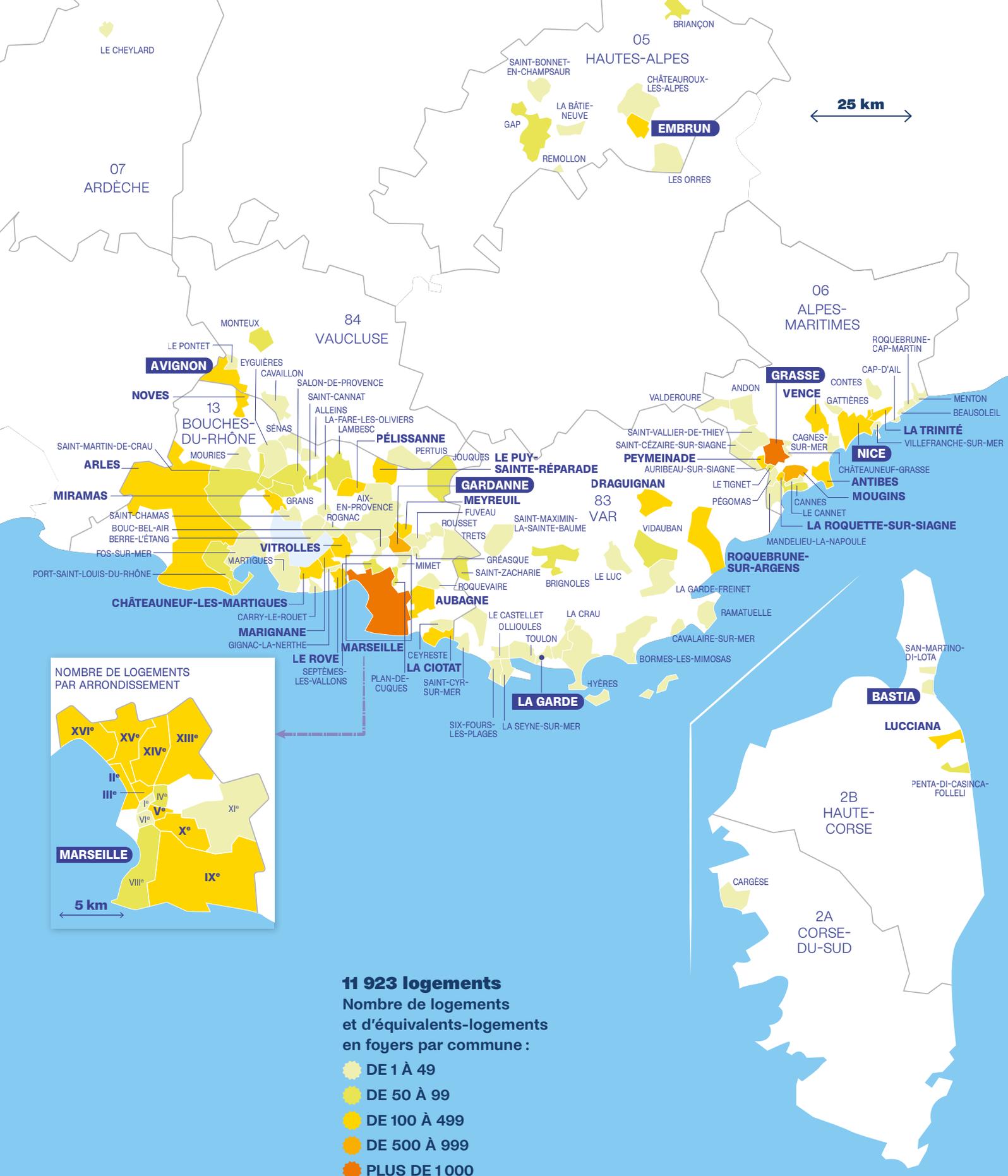
● Bormes-les-Mimosas.....	16
● Brignoles.....	51
● Cavalaire-sur-Mer.....	13
● La Crau.....	46
● Le Castellet.....	23
● Draguignan.....	161
● La Garde.....	12
● La Garde-Freinet.....	13
● Hyères.....	15
● Le Luc.....	10
● Ollioules.....	1
● Ramatuelle.....	40
● Roquebrune-sur-Argens.....	130
● La Seyne-sur-Mer.....	1
● Six-Fours-les-Plages.....	7
● Saint-Cyr-sur-Mer.....	28
● Saint-Maximin-la-Sainte-Baume.....	16
● Saint-Zacharie.....	91
● Toulon.....	29
● Vidauban.....	98

84

352

VAUCLUSE

● Avignon.....	182
● Cavailon.....	19
● Montoux.....	87
● Pertuis.....	28
● Le Pontet.....	36



AGENCE Données au 1^{er} janvier 2025

Hors patrimoine de l'Ardèche (07).

© AFDEC



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

Contribuer au bien-être des locataires

Offrir un cadre de vie fonctionnel, confortable... et beau ! C'est l'objectif que nous poursuivons, dans nos projets de construction comme de réhabilitation. Confort thermique, lumière naturelle, distribution optimale des espaces et accès à un extérieur, conception architecturale durable et esthétique... nous utilisons tous les leviers pour façonner un cadre de vie agréable et protecteur, au bénéfice de nos locataires.

Consolider le lien social, en proximité

La recherche du bien-être des locataires passe également par la poursuite des nombreuses actions d'accompagnement – social, culturel, vers l'emploi – que nous développons pour eux en lien avec les acteurs locaux. Nous voulons être des

acteurs et des animateurs de la vie des quartiers où sont implantées nos résidences, sans pour autant plaquer des solutions « toutes faites ». C'est pourquoi, pour développer nos actions, nous nous appuyons en priorité sur les richesses humaines et patrimoniales des communes dans lesquelles nous intervenons.

Avec nos partenaires, développer le logement spécifique

Nous sommes à l'écoute des collectivités et des associations pour co-concevoir des solutions de logement inclusif : résidence senior ou intergénérationnelle, habitat destiné aux personnes à besoin particulier comme les Jardins d'Épione ou les projets développés sur plusieurs départements avec HandiToit... Pour nous, chaque réalisation est unique, que ce soit par le public qu'elle accueille, le contexte de la commune ou l'écosystème dans lequel elle s'inscrit.

EN LUMIÈRE...

ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS (83)

UNE RÉSIDENCE SENIOR SOUS LE SIGNE DU LIEN

Composée de 74 logements, la résidence Serena est conçue pour initier les échanges et créer du lien entre ses résidents. Le bâtiment compte un espace d'accueil des locataires et, surtout, un lieu de convivialité mutualisé composé d'une salle d'activités, d'une cuisine et de sanitaires. Ce lieu invite les occupants à se retrouver autour d'animations proposées par la commune et la gardienne de la résidence. Ces temps favorisent également la rencontre avec d'autres habitants du quartier : ceux des logements sociaux familiaux attenants et ceux de la résidence senior privée toute proche.



MOUGINS (06)

LES JARDINS D'ÉPIONE, UN ÉCRIN POUR L'INCLUSION SOCIALE

Inaugurés en 2024, les Jardins d'Épione sont le fruit d'une collaboration étroite avec la Ville de Mougins et l'association Trisomie 21. Ce petit immeuble de trois étages compte 12 logements d'habitat inclusif destinés à des personnes trisomiques, accompagnées au quotidien par l'association qui anime les lieux et propose des services mutualisés. Un jardin partagé accueille également des activités sources de convivialité et de développement du vivre-ensemble. De quoi offrir aux résidents porteurs de handicap un cadre de vie apaisé et favorable à la consolidation de leur autonomie.



« C'est notre rôle de contribuer à répondre à tous les besoins en logement pour tous les publics, en particulier celui porteur de handicap. La réussite collective des Jardins d'Épione nous engage à poursuivre nos efforts. »

Sarah Tabchiche – Pôle innovation sociale, 3F Sud

MARSEILLE - LES TUILERIES (13)

LE BRICOBUS, ENTRAIDE ET SOLIDARITÉ

En 2024, le Bricobus a sillonné les quartiers du 16^e arrondissement pour permettre aux habitants de se former gratuitement au bricolage, au contact de professionnels. Le principe ? Les aider à réaliser des travaux d'entretien et à améliorer leur logement avec le « coup de main » des voisins. Animé par les Compagnons Bâisseurs, ce dispositif solidaire que nous soutenons financièrement favorise la rencontre et l'entraide. L'action peut également naître d'autres initiatives qui renforcent le lien social, à l'image de la fête de Noël organisée par les habitants des Tuileries.

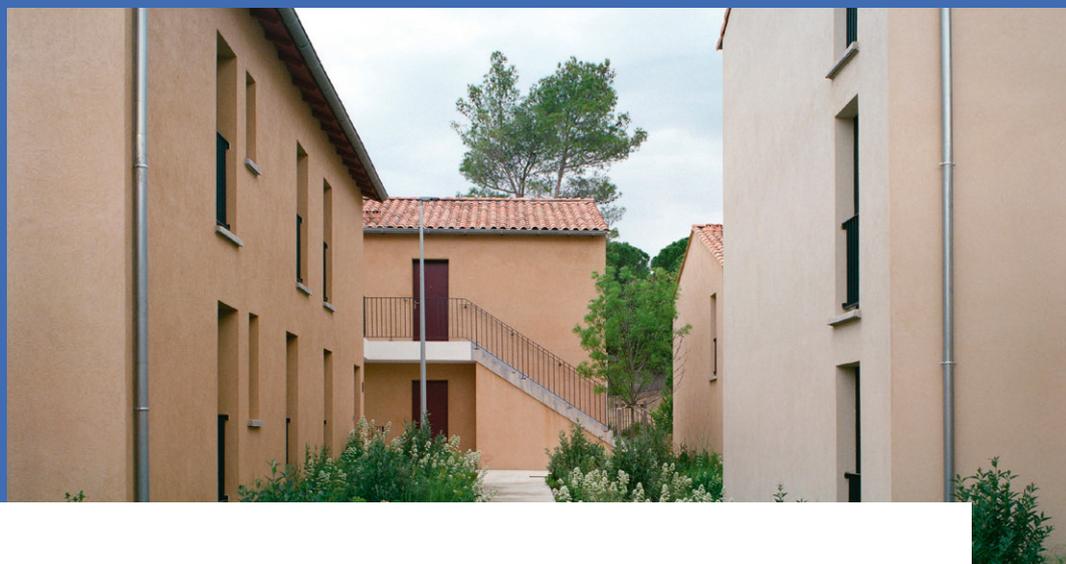


JOUQUES (13)

REDECouvrir LE PATRIMOINE NATUREL AUTOUR DE SA RÉSIDENCE

Comme son nom l'indique, la résidence l'Oliveraie prend place au cœur d'un verger planté d'oliviers anciens. Autour de cette richesse naturelle et patrimoniale, nous avons bâti avec la commune un programme d'animation propice au développement du lien avec nos locataires. Pour son lancement à l'automne 2024, ces derniers ont participé à une découverte de l'oliveraie, guidés par un ancien oléiculteur habitant la commune, puis ont visité le moulin à huile du village sous la conduite du maire, lui-même exploitant agricole. La mise en place d'une guirlande de Noël solaire sur la clôture de l'Oliveraie a conclu l'après-midi.





FAIRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE UNE OPPORTUNITÉ D'INNOVATIONS

Poursuivre la réhabilitation énergétique de notre patrimoine

Grâce à un travail de fond et dans la durée, l'éradication des passoires thermiques n'est plus un sujet dans la gestion de notre patrimoine. Notre parc de logements est aujourd'hui parmi les plus performants du groupe 3F en matière de sobriété énergétique. Toutefois, nous poursuivons nos efforts, et ciblons notamment l'amélioration des logements en étiquette E.

L'enjeu est d'augmenter la résilience de notre patrimoine existant face aux changements climatiques et d'améliorer, en particulier, le confort d'été des logements réhabilités.

Innover pour limiter l'impact de l'activité de construction

En phase avec les objectifs du groupe 3F, nous déployons une stratégie offensive de décarbonation. Au regard de notre forte activité de production, notre priorité est de limiter l'impact écologique de la construction.

Nos programmes neufs répondent tous à des exigences élevées en matière de normes environnementales. Pour cela, nous mobilisons tous les leviers à notre disposition : utilisation de matériaux biosourcés (bois, béton de chanvre, etc.), techniques de construction hors site... y compris sur des immeubles à forte valeur patrimoniale faisant l'objet de transformation, comme à Marseille.

Face à la rareté du foncier, privilégier la transformation d'usage

La reconversion d'immeubles désaffectés ou de friches constitue un levier essentiel de notre stratégie pour développer l'offre de logements. En 2024, de nombreux projets se sont appuyés sur la transformation d'usage d'immeubles de bureaux, d'équipements publics désaffectés tels que le commissariat du 5^e arrondissement à Marseille, ou d'ensembles patrimoniaux comme le couvent de la Providence à Gap. Dans des territoires où le foncier disponible reste rare, cette capacité à intervenir sur mesure dans ces espaces urbains existants est primordiale.

EN LUMIÈRE...



MARSEILLE (13)

UNE RESTRUCTURATION DANS LE RESPECT DU PATRIMOINE

Très endommagé par un incendie en 2019, l'immeuble du 33 rue Sainte a bénéficié d'une opération de restructuration qualitative. L'enjeu était de lui rendre son usage d'habitation à caractère social, tout en préservant ses qualités architecturales. Située en face de l'opéra de Marseille, la résidence est en effet typique du style « trois fenêtres » marseillais. Pari réussi : derrière la façade réhabilitée à l'identique, les sept logements ont été entièrement reconstruits. Ils hébergent des familles en grande précarité, accompagnées par l'association Sara Logisol.

« Les fouilles menées à Veynes mettent en évidence deux grandes occupations :

la plus ancienne remonte à la fin de la Préhistoire et la plus récente au début de l'Âge du fer. »

Florencia Santos -
cheffe de projets



VEYNES (05)

UNE DÉCOUVERTE ARCHÉOLOGIQUE EXCEPTIONNELLE

En août 2024, les fouilles préventives menées sur le chantier d'un programme de 41 logements ont révélé la présence d'un complexe funéraire d'une ampleur inédite. Datant de 6 000 ans avant notre ère, il compte plusieurs amas de pierre circulaires de grande taille, des stèles et des menhirs, parfois gravés. Si la découverte de ce « petit Stonehenge » a mis entre parenthèses notre projet immobilier, nous avons participé activement à sa valorisation en co-organisant des visites avec les écoles, l'université et la mairie. Nous avons également pris en charge 25 % des dépenses liées aux fouilles.



GAP (05)

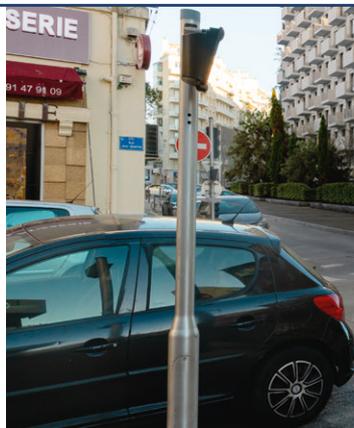
UN CHANGEMENT D'USAGE RÉCOMPENSÉ POUR SON EXEMPLARITÉ

Le Palmarès régional de l'habitat a récompensé en 2024 notre projet de reconversion de l'ancien couvent de la Providence. Situé en cœur de ville, ce bâtiment historique datant de 1886 a été rénové pour devenir un ensemble de 86 logements sociaux. Une transformation d'usage conduite dans le respect de l'architecture originelle et dans une démarche bas carbone exemplaire. Les somptueux espaces communs de la résidence (inaugurée début 2024) offrent aux familles un cadre propice au développement du lien social. Ateliers de soutien scolaire, répétition d'une chorale... les locataires bénéficient d'un programme d'animation à la fois copieux et très diversifié.

MARSEILLE (13)

INNOVER POUR LA RECONVERSION DE L'ANCIEN COMMISSARIAT

En décembre 2024, l'État nous a cédé les locaux du commissariat du 5^e arrondissement, pour un changement d'usage ambitieux. Le site accueillera à terme 60 logements sociaux et 30 studios pour jeunes actifs portés par 3F Résidences, ainsi qu'une crèche et des commerces en pied d'immeuble. Cette réalisation à forte ambition environnementale (RE2020 – seuil 2025) prévoit de s'appuyer sur l'utilisation de matériaux durables et biosourcés : une partie des murs sera réalisée en béton de chanvre. Le hors-site sera le mode constructif principal de l'opération.





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

Revitaliser nos quartiers prioritaires

Notre approche du renouvellement urbain se veut globale : donner un nouvel élan aux quartiers en difficulté, renforcer leur lien avec la commune, adapter l'offre de logements aux besoins et usages d'aujourd'hui. Elle s'inscrit dans la durée, à l'image du projet de revitalisation du quartier des Fleurs à Grasse dont les dernières livraisons sont programmées en 2035. Nous assumons une part essentielle de cette opération de démolition-reconstruction d'ampleur, la plus importante de France en dehors du périmètre des quartiers d'intervention de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU).

Développer des projets sur mesure dans chaque commune

Fabriquer la ville, c'est aussi savoir s'adapter aux enjeux spécifiques des territoires dans lesquels nous intervenons : développement économique, consolidation du lien emploi-logement, parfaite

intégration des nouveaux programmes dans le tissu urbain, enrichissement de l'offre de services et de commerces existants. En 2024, nous nous sommes attachés à développer des projets sur mesure, en fonction des qualités de chaque territoire et en partenariat avec les collectivités : logements locatifs intermédiaires, maisons individuelles, programme mixte, locaux commerciaux en pied d'immeuble...

Promouvoir l'accession sociale

Dans une région au marché immobilier tendu, l'accession sociale est un outil majeur pour développer l'habitat abordable. Cette année encore, nous avons mobilisé tous les dispositifs à notre disposition (vente de patrimoine, prêt social location-accession) pour proposer des logements attractifs à des coûts maîtrisés pour les accédants. Nous développons cette expertise également pour le compte de tiers : une première opération a favorisé un partenariat avec Tonus Territoires, filiale de la Caisse des dépôts et consignations (CDC).

EN LUMIÈRE...

GRASSE (06)

UN LEVIER POUR LA RÉUSSITE DU RELOGEMENT

Situées en entrée de ville, les Terrasses d'Anthémis comptent 60 logements locatifs sociaux, accompagnés de commerces en pied d'immeuble. Au-delà de ses qualités propres, la résidence représente un levier pour la réussite d'une stratégie de relogement plus vaste. Elle accueille en effet 38 familles relogées, en provenance du quartier des Fleurs de Grasse, autre opération phare de la commune. Il ne reste désormais plus que 11 logements occupés sur la première tranche de ce vaste projet de renouvellement urbain. Sur ce site de 8 hectares, 542 logements sont en effet en cours de démolition avant que 800 autres ne soient reconstruits, dont 542 logements sociaux.



« J'ai 90 ans.

Ce n'était pas facile de quitter mon ancienne résidence parce qu'elle allait être démolie. Mais je ne le regrette pas ! Ici, on est plus tranquille et je suis très heureuse de vivre au milieu des fleurs. »

Concetta Papalia – relogée
aux Terrasses d'Anthémis

LE CASTELLET (83)

UNE OFFRE DE LOGEMENT SOCIAL ADAPTÉE À LA COMMUNE

Les Jardins du Brulât comptent 11 maisons individuelles accolées et situées au cœur d'un lotissement verdoyant. Ces nouveaux logements, pensés pour offrir un confort thermique optimal aux locataires, reflètent notre engagement en faveur d'un habitat social de qualité, durable et accessible. Le choix de la maison individuelle, type d'habitat très répandu au Castellet, traduit également notre volonté de développer des projets sur mesure pour chaque commune.

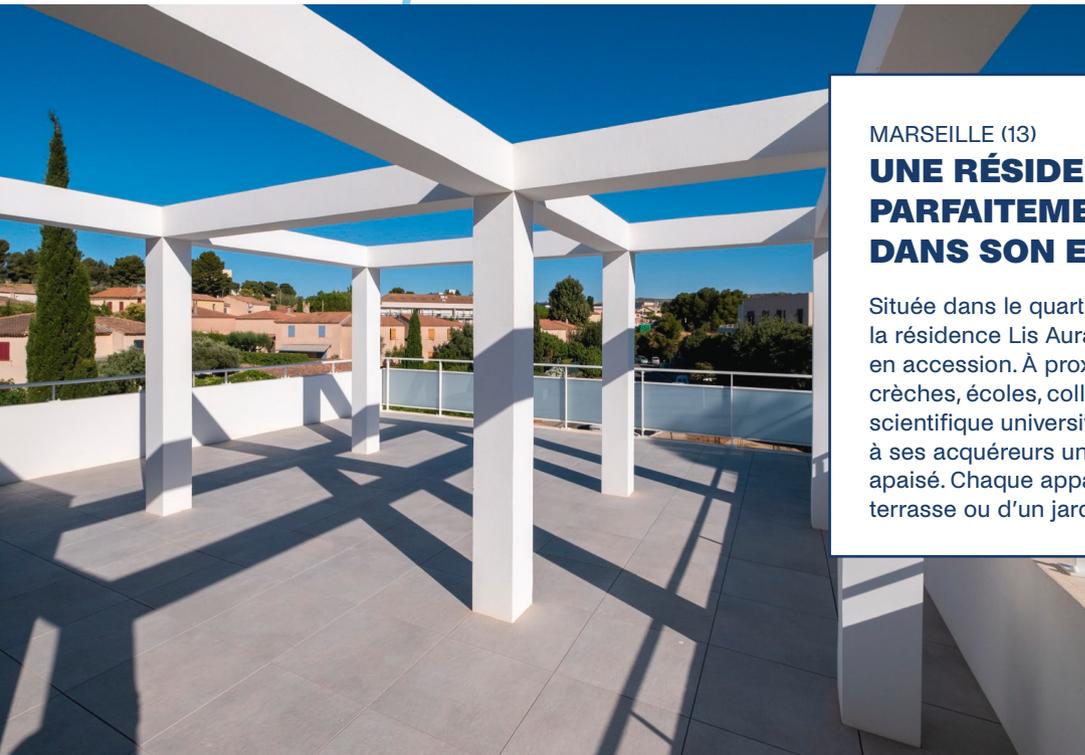




GRASSE (06)

UN PROGRAMME MIXTE EN CŒUR DE VILLE

Composée de 14 logements locatifs sociaux et de 17 logements en accession sociale à la propriété, la résidence La Brise allie confort, respect de l'environnement et... attractivité. Les logements en accession sociale ont en effet été créés dans une ancienne maison de repos complètement réhabilitée, qui, parmi ses atouts, offre à ses occupants une vue imprenable sur Grasse et la baie de Cannes. Située à quelques pas du centre historique, cette résidence contemporaine s'intègre parfaitement au paysage et participe au renouvellement urbain de la commune. Elle est également une réponse aux attentes des habitants en matière de diversification de l'offre de logements.



MARSEILLE (13)

UNE RÉSIDENCE PARFAITEMENT INSÉRÉE DANS SON ENVIRONNEMENT

Située dans le quartier paisible de Saint-Jérôme, la résidence Lis Aurasso compte 23 logements en accession. À proximité de tous les services, crèches, écoles, collège et lycée et du campus scientifique universitaire d'Aix-Marseille, elle offre à ses acquéreurs un cadre de vie qualitatif et apaisé. Chaque appartement est prolongé d'une terrasse ou d'un jardin privatif.



ALPES-MARITIMES (06)

COMMERCIALISATION DE DEUX PROGRAMMES EN LOCATION-ACCESSION

La situation du marché immobilier dans les Alpes-Maritimes reste particulièrement tendue. Aussi la commercialisation de 66 appartements en prêt social location-accession représente-t-elle une véritable bouffée d'oxygène, notamment pour les salariés. À Saint-Laurent-du-Var, la résidence Totem est implantée au cœur du quartier très recherché des Vespins, à proximité des services et commerces. Deux immeubles comptent au total 31 appartements, tous prolongés d'un bel extérieur.

La seconde opération prend place au cœur d'un nouvel écoquartier à l'ouest de Nice. Parfaitement desservie par la ligne 3 du tramway, la résidence Cara (35 appartements) sera livrée au quatrième trimestre 2025.



LA GARDE-FREINET (83)

DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS ACCESSIBLES SUR UNE PETITE COMMUNE

Dans un bourg de moins de 2 000 habitants, ce programme mixte apporte une réponse attendue aux besoins de logements accessibles et diversifiés. Il se compose de 8 logements en prêt social location-accession (PSLA) et 6 logement locatifs sociaux (LLS). L'opération s'insère parfaitement dans le paysage de ce village provençal à l'architecture typique. Elle présente également l'avantage de remplir un espace délaissé dans le tissu urbain.

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.

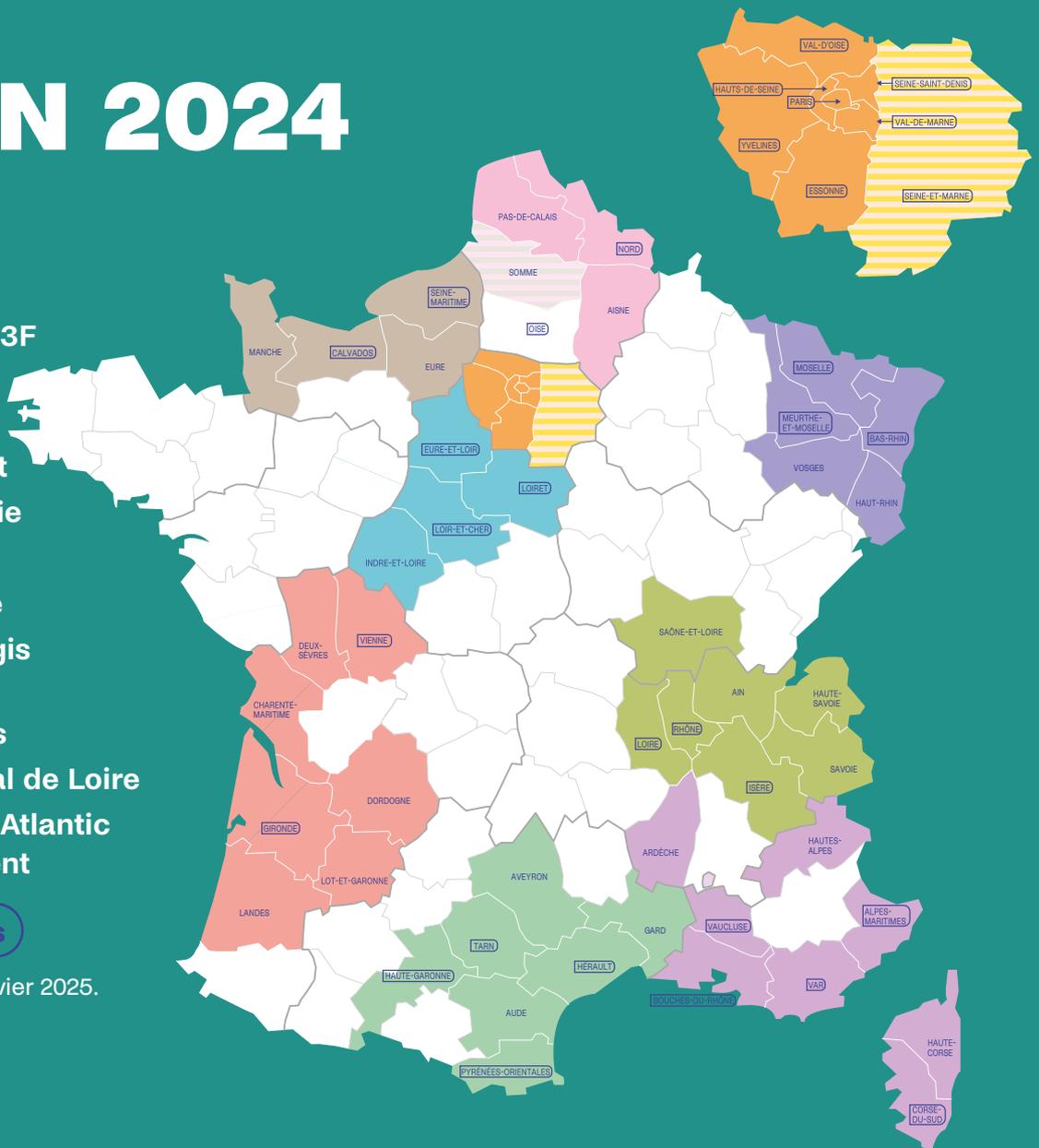
2024 a également marqué le grand retour de notre Forum des associations de locataires, point de départ d'un processus de concertation en vue de réfléchir ensemble à la refonte de nos engagements de service. L'enjeu pour nous est d'être en phase avec les nouvelles attentes de nos locataires. Le lancement 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.

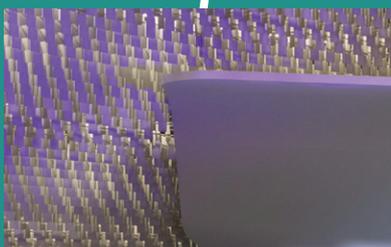
Une « Tournée des régions » au cœur des territoires

En décembre 2024, Fabrice Le Saché, président du groupe 3F, s'est rendu dans les Hauts-de-France où il a notamment inauguré un 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 et Pierre-Emmanuel Jansen

Conception graphique et réalisation : Agence Bastille

Crédits photos : 3F Sud, Myphotoagency, Fred Guillaud,
Julien Crégut, communication 3F, D.R., Stéphanie Tétu,
Maxime Bessières, Brigitte Bouillot

Impression : Fem Offset

Dépôt légal : juin 2025