



**3F**



**RAPPORT  
ANNUEL  
2023**

# CHIFFRES CLÉS



**9 400**

logements gérés



**324**

logements mis en chantier



**1 460**

logements attribués



**494**

logements livrés



**2 815**

nouveaux locataires



**273**

logements agréés



**22**

logements vendus



**48,4 M€**

de chiffre d'affaires



**118**

collaborateurs

## PRÉSENTATION

Entreprise de proximité du logement social, 3F Occitanie est une société de 3F (Groupe Action Logement) qui gère **plus de 9 000 habitations à loyer modéré**. Elle est présente dans le Tarn, son département d'implantation historique, dans le Gard – dans le pays d'Alès et La Grand'Combe – dans les Pyrénées-Orientales, dans l'Aude, dans l'Hérault, en particulier dans l'agglomération montpelliéraine et en Haute-Garonne, dans la métropole toulousaine, deux aires urbaines en pleine expansion. Partenaire de proximité des territoires, 3F Occitanie accompagne les personnes modestes et les salariés et salariées des entreprises et livre chaque année, grâce à la mobilisation de ses équipes, près de 500 logements neufs.

mération montpelliéraine et en Haute-Garonne, dans la métropole toulousaine, deux aires urbaines en pleine expansion. Partenaire de proximité des territoires, 3F Occitanie accompagne les personnes modestes et les salariés et salariées des entreprises et livre chaque année, grâce à la mobilisation de ses équipes, près de 500 logements neufs.

Visuel de couverture : Cornebarrieu, résidence Carré Flore

## ÉDITO

**“RELEVER ACTIVEMENT LES DÉFIS CLIMATIQUES, MAIS AUSSI SOCIAUX ET ÉCONOMIQUES”**



**MARTINE BESSIÈRE**  
Présidente du Conseil d'administration

En 2023, forte de sa mission d'intérêt général, 3F Occitanie a agi en lien étroit avec les parties prenantes de son territoire pour apporter des solutions pérennes aux besoins, en proposant des logements innovants à prix abordables. En 2024, nous voulons continuer à renforcer l'attractivité de notre parc en produisant une offre de

logements locatifs de qualité, une offre en accession à la propriété et une offre diversifiée. Dans le cadre de notre stratégie bas-carbone, nous allons également poursuivre notre engagement au service du territoire avec l'objectif de relever activement les défis climatiques, mais aussi sociaux et économiques.

Enfin, nous allons continuer à investir dans la réhabilitation de notre patrimoine, en apportant notre expertise technique et notre connaissance des spécificités architecturales locales. Proche des habitants, 3F Occitanie est attachée à les accompagner au plus près de leurs besoins et elle le restera, grâce au travail de nos équipes.

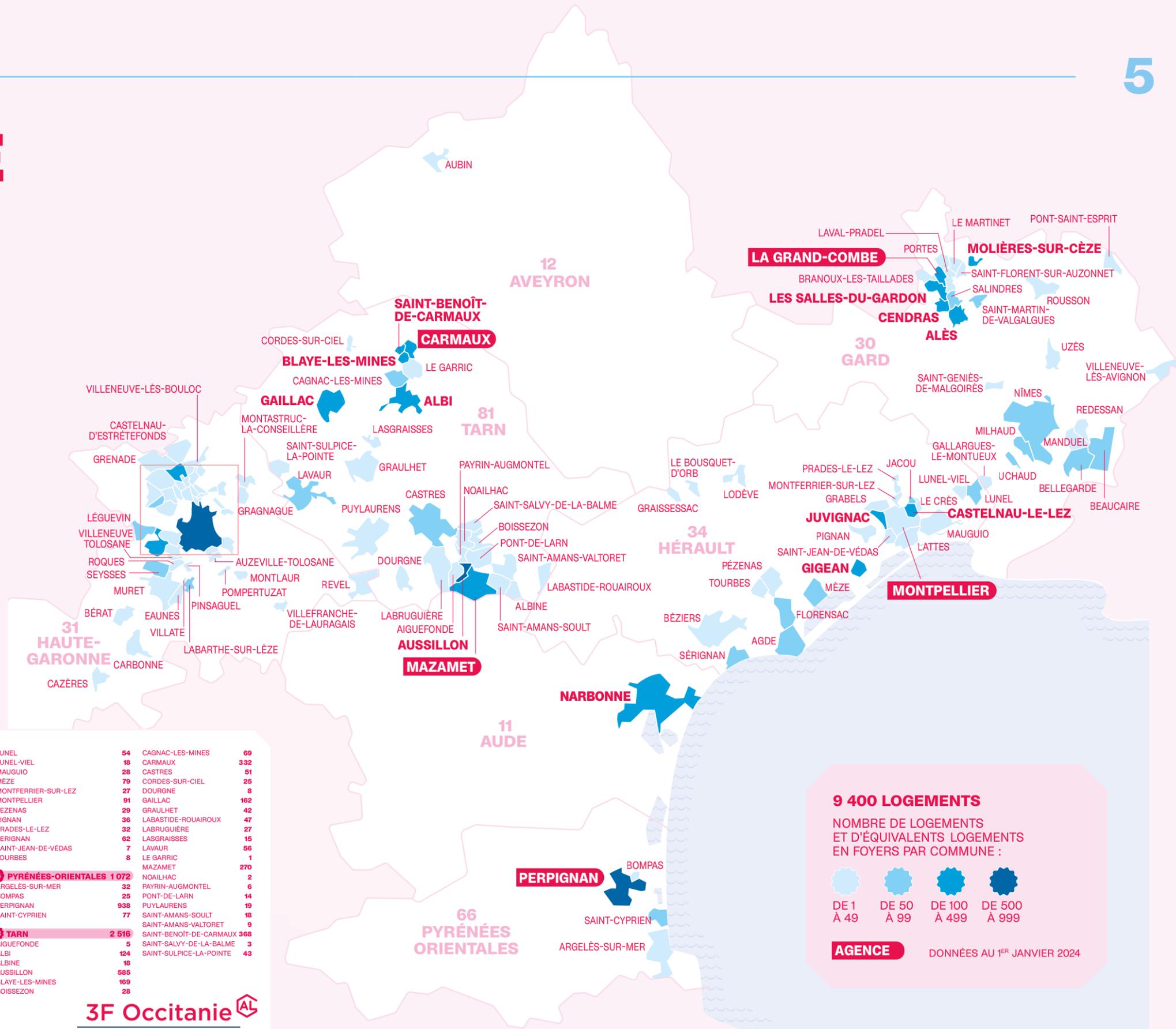
Nos collaborateurs s'investissent également en permanence auprès d'associations pour créer un lien social et solidaire. Nous tenons ici à les remercier pour leur mobilisation de chaque jour au service de nos locataires, et pour tout le travail de qualité accompli en 2023.



**BRUNO COLLIN**  
Directeur général

# PATRIMoine

## AU 1<sup>er</sup> JANVIER 2024

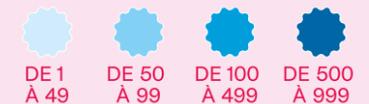


<b>11 AUDE</b>	<b>119</b>	<b>31 HAUTE-GARONNE</b>	<b>2 339</b>	POMPERTUZAT	12 LUNEL	54 CAGNAC-LES-MINES	69
NARBONNE	119	AUCAMVILLE	37	RAMONVILLE-SAINT-AGNE	34 LUNEL-VIEL	18 CARM AUX	332
<b>12 AVEYRON</b>	<b>13</b>	AUSSONNE	32	REVEL	21 MAUGUIO	28 CASTRES	51
AUBIN	13	AUZEVILLE-TOLOSANE	5	ROQUES	8 MEZE	79 CORDES-SUR-CIEL	25
<b>30 GARD</b>	<b>1 982</b>	BÉRAT	12	SEYSSÉS	76 MONTFERRIER-SUR-LEZ	27 DOURGNE	8
ALÈS	315	BRUGUIÈRES	29	SAIN T-JEAN	11 MONTPELLIER	91 GAILLAC	162
BEAUCAIRE	56	CARBONNE	23	SAIN T-JORY	202 PEZENAS	29 GRAULHET	42
BELLE GARDE	56	CASTELGINEST	32	SAIN T-LOUP-CAMMAS	9 PIGNAN	36 LABASTIDE-ROUAIROUX	47
BRANO UX-LES-TAILLADES	20	CASTELNAU-D'ESTRETEFONDS	13	SAIN T-ORENS-DE-GAMEVILLE	14 PRADES-LE-LEZ	32 LABRUGUIÈRE	27
CENDRAS	120	CAZÈRES	27	SAIN T-SAUVEUR	43 SÉRIGNAN	62 LASGRAISSES	15
GALLARGUES-LE-MONTUEUX	30	CÉPET	15	SEILH	28 SAIN T-JEAN-DE-VÉDAS	7 LAVAU R	56
LA GRAND-COMBE	414	CORNEBARRIEU	72	TOULOUSE	667 TOURBES	8 LE GARRIC	1
LAVAL-PRADEL	7	DAUX	37	TOURNEFEUILLE	39	MAZAMET	270
LE MARTINET	27	EAUNES	5	VILLATE	13	NOAILHAC	2
LES SALLES-DU-GARDON	202	FENOUILLET	31	VILLEFRANCHE-DE-LAURAGAIS	48	PAYRIN-AUGMONTEL	6
MANDUEL	25	FONBEAUZARD	25	VILLENEUVE-LES-BOULOC	11	PONT-DE-LARN	14
MILHAUD	55	GAGNAC-SUR-GARONNE	7	VILLENEUVE-TOLOSANE	4	PUYLAURENS	19
MOLIÈRES-SUR-CÈZE	131	GRAGNAGUE	44	<b>34 HÉRAULT</b>	<b>1 359</b>	SAIN T-AMANS-SOULT	18
NÎMES	96	GRENADE	35	AGDE	99	SAIN T-AMANS-VALTORET	9
PONT-SAINT-ESPRIT	23	LABARTHE-SUR-LÈZE	79	BÉZIERS	45	SAIN T-BENOÎT-DE-CARMAUX	368
PORTES	27	LAPEYROUSE-FOSSAT	11	CASTELNAU-LE-LEZ	256	SAIN T-SALVY-DE-LA-BALME	3
REDESSAN	27	LÉGUEVIN	83	FLORENSAC	61	SAIN T-SULPICE-LA-POINTE	43
ROUSSON	30	LESPINASSE	9	GIGEAN	120	ALBINE	18
SAIN T-FLORENT-SUR-AUZONNET	39	GRABELS	45	MAZAMET	585	AUSSILLON	28
SAIN T-GENIÈS-DE-MALGOIRES	27	GRAISSESSAC	79	JACOU	169	BLAYE-LES-MINES	169
SAIN T-MARTIN-DE-VALGALGUES	82	LODÈVE	66	MAUGUIO	123	BOISSEZON	28
SALINDRES	65	MONTASTRUC-LA-CONSEILLÈRE	16	LATTES	12		
UCHAUD	86	MONTRABÉ	27	LE BOUSQUET-D'ORB	32		
UZÈS	10	MURET	20	LE CRÈS	11		
VILLENEUVE-LES-AVIGNON	12	PINSAGUEL	13	LODÈVE	23		
		PLAISANCE-DU-TOUCH	156				

**3F Occitanie**  
 Groupe ActionLogement

### 9 400 LOGEMENTS

NOMBRE DE LOGEMENTS  
 ET D'ÉQUIVALENTS LOGEMENTS  
 EN FOYERS PAR COMMUNE :



**AGENCE** DONNÉES AU 1<sup>er</sup> JANVIER 2024

# UNE ADRESSE POUR CHACUN



## UNE OFFRE DIVERSIFIÉE AU SERVICE DES TERRITOIRES

En 2023, le renforcement de l'offre de 3F Occitanie a bénéficié à plusieurs départements, notamment celui du Tarn, avec des produits diversifiés qui répondent à l'attente de communes de toute taille en leur permettant de se développer et d'attirer de nouveaux habitants. Majoritairement acquis en VEFA, ces logements sont conçus et construits selon des **standards exigeants sur le plan de la qualité environnementale** : les résidents qui s'installent dans ces programmes bénéficient ainsi à la fois d'un **cadre de vie agréable et de charges maîtrisées**.



13

appartements  
locatifs sociaux



7

maisons de ville  
en accession

## BOIS, BRIQUE, TERRE CRUE ET BASSIN D'EMPLOI

**Seilh (31)**

ZAC Laubis

Au sein de la ZAC Laubis, labélisée **Écoquartier**, 3F Occitanie a livré fin 2023 une opération de 20 logements acquise en VEFA auprès de Novilis. Labélisé NF Habitat HQE et Effinature, le programme, qui comprend 13 logements intermédiaires locatifs sociaux (9 PLUS et 4 PLAI) et 7 maisons de ville destinées **à la vente en PSLA**, porte une forte **ambition environnementale**. Les façades non porteuses des maisons sont des **murs à ossature bois**. En rez-de-chaussée, un **mur en briques de terre crue** assure leur **confort hygrothermique** et l'architecture a été pensée pour créer une **circulation naturelle de l'air**. Enfin, l'ensemble bénéficie d'une **pompe à chaleur collective** fonctionnant grâce à la **géothermie** complétée par des **panneaux photovoltaïques**. Au sud du centre historique de Seilh, dans un environnement naturel préservé, la ZAC Laubis vient urbaniser un nouveau secteur de la commune en l'intégrant au tissu urbain existant. À un kilomètre seulement du futur terminus de la ligne de tramway, du **nouveau parc des expositions et centre de conventions/congrès**, à **proximité immédiate** de l'aéroport, du **bassin d'emploi aéronautique** et du secteur industriel d'**Eurocentre**, ce nouveau quartier réunit de nombreux atouts.

## HABITER LA NATURE

**Cornebarrieu (31)**

Carré Flore

3F Occitanie a acquis en VEFA auprès du promoteur Green City **26 logements en immeuble collectif** au sein de la résidence Carré Flore. La construction de cette opération lauréate de l'appel à projet Nowatt **porté par la Région Occitanie** a été réalisée à 53 % avec des **matériaux naturels et biosourcés**. Dotée de **patios centraux de pleine terre** et de deux **zones plantées très denses** pour en limiter l'accès et favoriser le développement de la **biodiversité**, la résidence offre aux résidents des espaces de convivialité qui mettent en avant le **respect de l'environnement**. Les eaux pluviales sont récupérées et réinjectées dans le réseau d'arrosage et des nichoirs à oiseaux et hôtels à insectes ont été implantés sur le site.



26

appartements  
locatifs sociaux





Logements familiaux



11

T3



21

T4



32

logements individuels locatifs sociaux

## DU LOGEMENT SOCIAL DANS L'AIRE TOULOUSAIN

**Gaillac (81)**

Les Balcons d'Orphée

Déjà détenteur d'un patrimoine à Gaillac, 3F Occitanie a acquis en VEFA auprès du promoteur idélia **32 logements individuels avec jardin** au sein du programme Les Balcons d'Orphée, renforçant ainsi l'offre de logement social dans cette commune située sur l'autoroute Toulouse-Albi, à 35 minutes du périphérique toulousain et à 25 minutes du centre d'Albi.



Cœur de ville



Péri-urbain

## UN NOUVEAU PROGRAMME ATTRACTIF

**Perpignan**

(66)

Allées de Bacchus

Déjà propriétaire à Perpignan d'un patrimoine de près de 1 000 logements, 3F Occitanie a acquis en VEFA auprès du promoteur Cailleau Promotion **17 logements (12 PLUS et 5 PLAI)** au sein d'un ensemble résidentiel, Nuance carmin. Bien desservi par les transports en commun, ce programme qui compte 98 logements est implanté au sud-ouest de la commune et à dix minutes du centre historique. Avec plus de 120 600 habitants, Perpignan est la commune la plus importante de Perpignan Méditerranée Métropole.

## LOGER LES FAMILLES

**Salindres**

(30)

Rue de Séverac

3F Occitanie a acquis en VEFA 65 logements (25 PLAI et 40 PLUS) auprès du promoteur Foncier Côté Sud. La performance énergétique de ce programme atteint la RT2012 - 10 % et les logements sont labellisés **NF Habitat HQE**. Un premier lot, Le hameau du Gourgas, comprend **39 logements avec terrasse, jardin et garage intégré**. Un deuxième, La résidence de Séverac, se compose de **26 logements avec terrasse et jardin**. Cette opération vient renforcer l'offre de **logement pour les familles** dans cette commune de 3 800 habitants située à une dizaine de kilomètres d'Alès.



17

logements individuels en duplex, locatifs sociaux



65

logements locatifs sociaux



39

T4

26

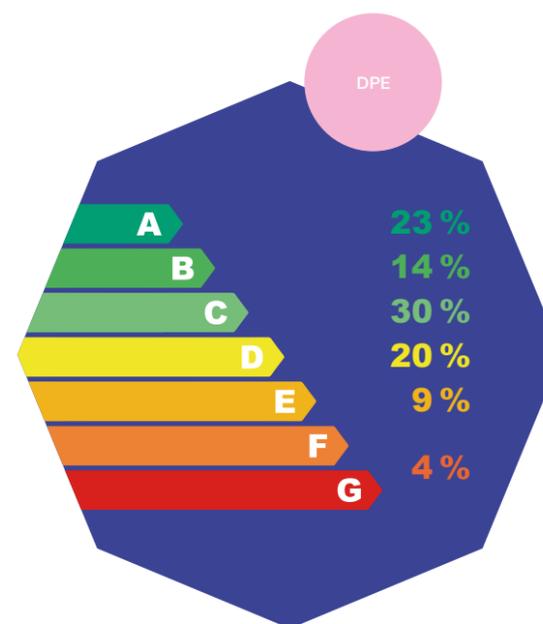
T3

# UN AVENIR POUR TOUS



## PRÉPARER L'AVENIR, DÈS AUJOURD'HUI

Présente dans sept départements aux côtés des collectivités et des habitants, 3F Occitanie les accompagne en visant **le meilleur équilibre entre la réhabilitation ou l'évolution d'un patrimoine ancien, étroitement lié à l'histoire des territoires, et l'innovation durable au service des générations futures.** Son objectif est aussi de veiller à la **cohésion sociale** en permettant aux habitants de **s'approprier** au mieux leur lieu de vie et de **participer** pleinement aux transformations nécessaires pour relever les défis environnementaux et sociaux qui nous concernent tous.



## LE PATRIMOINE ANCIEN REVISITÉ À L'AUNE DES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

3F Occitanie a poursuivi en 2023 le diagnostic énergétique de son patrimoine ancien. Objectif ? Analyser ce patrimoine majoritairement situé dans des zones de marché immobilier détendu, pour envisager des travaux de réhabilitation ou déployer une **stratégie patrimoniale autour de logements ouvriers témoins et acteurs de l'histoire industrielle de ces territoires.**

## APRÈS LA DÉMOLITION, L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE Mazamet (81)

Dans le cadre d'une opération de démolition de neuf immeubles à Mazamet, 3F Occitanie s'est engagée dans une démarche de réemploi avec le cabinet Elan, spécialisé dans la **transition environnementale**. Un diagnostic PEMD (Produits, équipements, matériaux et déchets) a permis d'identifier au sein des bâtiments à démolir quelque 28 produits et matériaux (baies vitrées, lavabos, portillons, radiateurs en fonte...), représentant un volume total de **61 tonnes, qui vont être conservés ou réemployés.**



# 28

matériaux  
réemployés  
*in situ* ou *ex situ*

# INITIATIVES 2023

Vivre-ensemble

Une forêt comestible publique



## ENSEMBLE, CRÉER UNE FORÊT

**Carmaux (81)**

17 allée des Dalhias

À Fontgrande, cité minière patrimoniale de plusieurs centaines de pavillons des années 1920, la mairie de Saint-Benoît-de-Carmaux a lancé en 2022 un projet de forêt comestible publique. La création de ce lieu ouvert à tous pour des promenades, des cueillettes de fruits et des activités pédagogiques vise à lutter contre le réchauffement climatique mais aussi à travailler le vivre-ensemble. Début décembre 2023, les habitants de la commune et des alentours étaient conviés à participer à une plantation collective. Initialement sollicitée pour la mise à disposition d'un pavillon, l'équipe carmausine de 3F Occitanie s'est finalement jointe aux acteurs de cette journée, occasion de nombreux échanges avec des habitants, parfois locataires de notre patrimoine, des collégiens, des employés et des élus communaux, pour une vraie expérience de cohésion sociale !

## LES HABITANTS AU CŒUR DU CADRE DE VIE BÂTI

**Cornebarrieu (31)**

Quartier Monges-Croix du Sud

3F Occitanie détient dans la commune un ensemble de **120 logements de grande qualité sur le plan environnemental**. L'enjeu est aujourd'hui de **maintenir durablement ces qualités**, une fois les logements occupés. Bailleur gestionnaire, 3F Occitanie a donc décidé de développer avec les habitants la notion de maîtrise d'usage, qui permet de transmettre aux résidents les ambitions portées lors de l'élaboration du projet d'écoquartier. 3F Occitanie, en sa qualité de maître d'ouvrage et de gestionnaire, est le seul qui puisse faire le lien. Dans ce cadre, les initiatives sociales à destination des résidents deviennent l'occasion d'échanger sur des sujets d'actualité et de créer du lien avec les associations locales et les collectivités. Un premier rendez-vous, **Le goûter est dans le pré**, a donc été organisé fin septembre 2023 avec de nombreux partenaires au cœur de la coulée verte des Monges. Au programme : des **ateliers créatifs et pédagogiques**, une **ludothèque** et le **partage d'astuces sur les économies d'énergie**.

Maîtrise d'usage

LE GOÛTER  
DANS LE PRÉ  
VENDREDI 29 SEPT.  
DE 16H30 À 19H

COULÉE  
VERTE  
DES  
MONGES



## Lunel (81)

Le Vivaldi

Le Vivaldi est une **résidence intergénérationnelle de 54 logements locatifs sociaux**, dont 27 réservés et adaptés aux seniors. Son gestionnaire, Fouad Lakhdar Azzouz, se mobilise sans compter pour faire vivre le lieu avec la participation active des locataires.

Deux questions à Fouad Azzouz :

**Vous organisez régulièrement des animations pour les résidents, pouvez-vous nous en parler ?**

La salle intergénérationnelle de la résidence a un planning, qui peut changer de semaine en semaine, soutien scolaire, atelier couture, jeux... et il y a aussi des goûters et des soirées que j'organise ou que j'aide à organiser.

**Cela fait partie de votre fonction ?**

Pas du tout ! Mais j'aime faire plaisir à ces personnes âgées qui pour la plupart vivent seules. Ces animations leur permettent de voir du monde, d'être moins isolées. Nos prochains rendez-vous : un barbecue pour démarrer la saison de notre jardin partagé et une soirée couscous où je me mettrai aux fourneaux !

Seniors



**54**

logements  
adaptés  
aux seniors

# CHANGER DE MODÈLE, LA MEILLEURE FAÇON DE PRÉPARER L'AVENIR



**FABRICE LE SACHÉ**  
Président

En 2023, pour la deuxième année consécutive, le groupe 3F a confirmé son positionnement de premier bâtisseur au sein d'Action Logement, dépassant toutes les prévisions de sa feuille de route. Sur 84 000 engagements fonciers, tous bailleurs sociaux confondus, nous en avons conclu plus de 12 000, 23 % de plus qu'en 2022. En livrant près de 8 000 lots, nous avons franchi cette année le cap symbolique des 300 000 logements et commerces gérés. Nous avons à cœur de construire là où les dynamiques économiques se créent et où se situent les besoins, pour apporter notre pierre à l'édification de villes

belles et durables. La dimension esthétique des projets est en effet un levier puissant pour renforcer à la fois l'attractivité des territoires et le sentiment d'attachement de nos locataires pour leurs logements. Par nos projets en maîtrise d'ouvrage directe, nous agissons comme un « embellisseur » des quartiers, en veillant à l'utilisation de matériaux pérennes et au respect des trames urbaines. En 2024, 9 900 logements seront mis en chantier et 7 600 nouveaux logements seront disponibles. De quoi contribuer à amortir la crise du logement et renforcer notre rôle au service du logement des salariés.

Dans un contexte d'aggravation de la crise du logement, le groupe 3F a encore intensifié, cette année, sa dynamique de réhabilitation-décarbonation. Près de 7 400 logements de son patrimoine ont été concernés en 2023, soit 22 % de plus qu'en 2022, avec, dans la majorité des cas, des améliorations thermiques. Changer de modèle est aujourd'hui pour nous la meilleure façon de préparer l'avenir. C'est aussi l'ambition de notre raison d'être, « une adresse pour chacun, un avenir pour tous ». Nous avons donc continué à miser sur l'innovation, incontournable pour décarboner l'habitat, en développant notamment des projets de construction hors-site ou

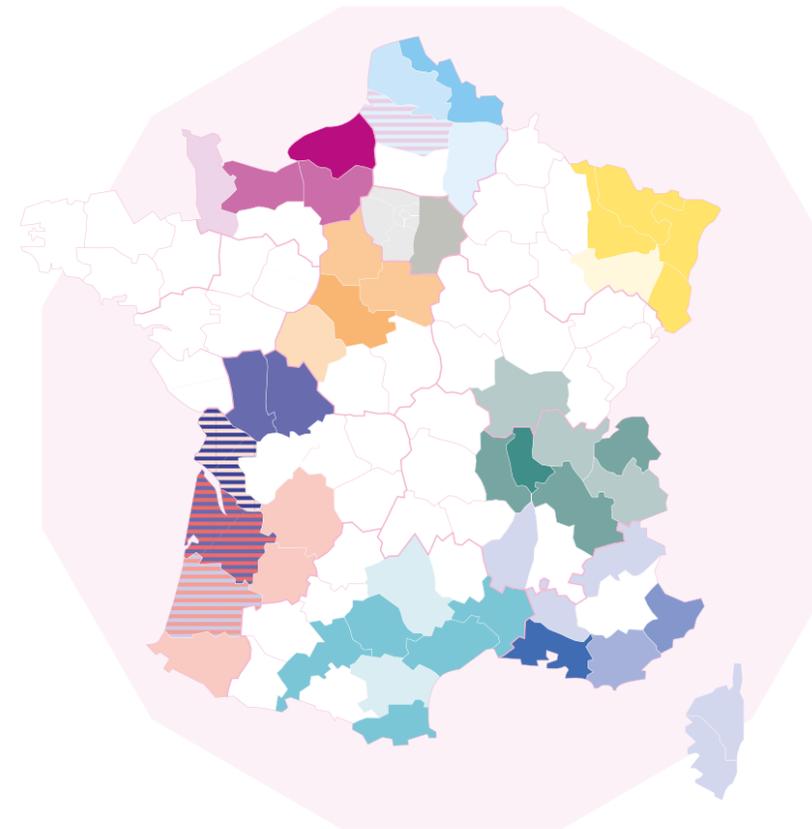
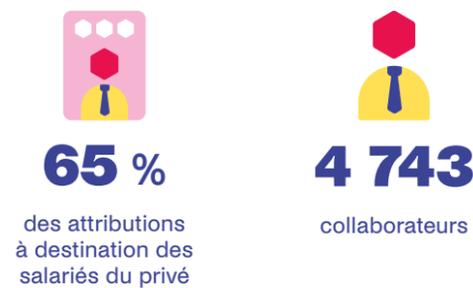
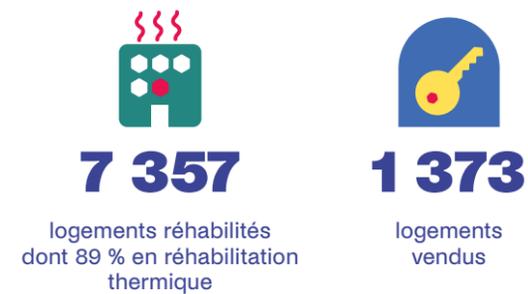
en recourant à de nouveaux modes constructifs. Grâce au déploiement de notre démarche « 3F Climat », nous sommes aujourd'hui en avance de phase de 25 % sur la réglementation RE2020. Nous avons signé un partenariat avec Stonal, une entreprise spécialisée dans la data immobilière, pour exploiter les données de nos bâtiments avec l'ambition d'optimiser la maintenance prédictive de notre parc, les consommations énergétiques et les charges de nos locataires. Ainsi, en étant plus agiles, plus durables, plus efficaces, nous sommes chaque jour plus utiles à nos locataires et aux collectivités qui nous font confiance.



**VALÉRIE FOURNIER**  
Directrice générale

## 2023 EN CHIFFRES

**PREMIER CONTRIBUTEUR EN TERMES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS DU GROUPE ACTION LOGEMENT, LE GROUPE 3F ENREGISTRE EN 2023 UNE PROGRESSION DANS L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE NATIONAL ET DANS TOUS SES DOMAINES D'ACTIVITÉ.**



### 12 SOCIÉTÉS RÉPARTIES SUR LE TERRITOIRE NATIONAL

- Immobilière 3F
- 3F Notre Logis
- 3F Seine-et-Marne
- Immobilière Rhône-Alpes
- 3F Grand Est
- 3F Centre Val de Loire
- 3F Normandie
- Immobilière Atlantic Aménagement
- 3F Sud
- Clairsienne
- 3F Occitanie
- 3F Résidences présente sur tout le territoire national

**Conception éditoriale :**  
Direction de la marque et de la communication  
**Conception graphique :** Agence Bastille  
**Création graphique :** Estelle Burgelin  
**Rédaction :** Françoise Moinet  
**Crédits photo :**

Audrey Bardou / Brigitte Bouillot / Stéphane Croizean / DNG Productions / Laurent Frezouls / Alice Lapeyre / Cyril Tondut