



RAPPORT
D'ACTIVITÉ 2021



Rendre possible

3F 

Groupe ActionLogement

2021 en chiffres

290 000

logements

4 300

collaborateurs
et collaboratrices
en CDI

6 350

logements lancés
en réhabilitation

1 790 M€

de chiffre d'affaires

10 000

logements neufs
mis en chantier

25 630

logements attribués

1 740 M€

d'investissement

1 700

logements vendus

Rendre possible...

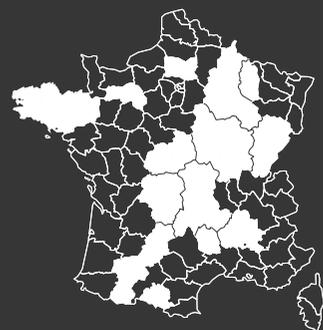
C'est ouvrir des perspectives

en proposant à chacun et chacune un logement adapté pour pouvoir se projeter, se concentrer sur l'essentiel, et réussir son parcours de vie.

C'est croire en l'avenir, en soutenant les initiatives favorisant le lien social, la mixité. C'est redonner du souffle à la ville en visant l'harmonie.

C'est construire en veillant à laisser une empreinte positive sur votre territoire sur le long terme, au service de la qualité de vie des habitants et habitantes.

**Rendre possible,
c'est notre métier.**



13

sociétés 3F en France

850 000

personnes logées

Sommaire

Le mot d'Action Logement Immobilier

Frédéric Carré

P. 3

Regards croisés 2021

Valérie Fournier
et Bruno Lucas

P. 4

Proches & Solidaires

P. 6

Réhabilitations

P. 16

Expériences de nature

P. 26

Constructions

P. 36

Propriétaires

P. 48

Frédéric Carré

Président du Conseil d'administration
d'Action Logement Immobilier



© Ivan Mathis

Le mot d'Action Logement Immobilier

Notre objectif est simple : soutenir le logement pour soutenir l'emploi et accompagner la mobilité professionnelle des salarié-es dans les territoires.

Alors que la production HLM nationale a fléchi significativement en cette année 2021, la production collective de nos filiales immobilières a dépassé nos objectifs déjà ambitieux. Nous avons atteint notre objectif du doublement de la production en 5 ans.

Pour cette réussite, je souhaite féliciter nos gouvernances locales, bénévoles, engagées et volontaires, qui sont restées à la barre en 2021 au service de la priorité première qu'est la réponse du Groupe Action Logement aux attentes des entreprises et des territoires. Je souhaite aussi remercier la mobilisation sans faille de l'ensemble des collaborateurs et collaboratrices du pôle immobilier.

Il nous faut à présent continuer notre effort avec des ambitions toujours plus exigeantes en cette année de démonstration et de négociation à venir avec l'État : production, réhabilitation énergétique, stratégie RSE et modernisation sont les piliers clés de notre développement.

Face aux nouveaux enjeux et inquiétudes qui peuvent émerger et interroger nos filiales, nos salarié-es et nos partenaires, notre ambition doit rester simple et forte : améliorer la vie quotidienne de nos locataires et renforcer la fierté de nos équipes d'appartenir au Groupe Action Logement. ■



© Brigitte Beulliot

Valérie Fournier

Directrice générale Immobilière 3F



© 3F DR

Bruno Lucas

Président Immobilière 3F

Regards croisés 2021

— En 2021 nous avons encore affronté la pandémie, quel bilan selon vous ?

VALÉRIE FOURNIER Le bilan est très positif, malgré une situation toujours complexe. Nous avons continué à agir pour exercer au mieux le service auprès de nos locataires tout en protégeant nos équipes. Et porter la plus grande attention aux personnes les plus fragiles. Nos résultats sont en hausse en termes de livraison de logements, d'agréments et d'attributions.

— Comment se porte l'innovation chez 3F ?

BRUNO LUCAS Très bien ! Pour anticiper les effets de la RE 2020

appliquée en 2022, nous avons défini un profil de bâtiment climatique vertueux et lancé une action pilote en Île-de-France. Il s'agissait de construire 700 logements conformes à ce profil. Nous avons réussi à en produire 739. Nous allons généraliser cette démarche, car c'est un axe fort de la stratégie Climat du Groupe. Nous avons aussi amplifié nos interventions sociales dans les quartiers et renouvelé notamment l'opération « L'été apprenant ».

— Quelles sont les avancées pour le développement territorial ?

BRUNO LUCAS Notre nouvelle filiale 3F Notre Logis a démontré sa

performance dès sa première année d'exercice, se positionnant au premier rang des agréments délivrés en 2021 dans la Métropole européenne de Lille. En Normandie, nous avons initié en juillet le rapprochement de Sodineuf (Dieppe et Pays de Bray) avec notre filiale Immobilière Basse Seine. Un comité territorial a été créé, pour maintenir un lien fort avec les territoires et celles et ceux qui y habitent, et ainsi mieux rendre compte de l'activité. Enfin, en Nouvelle-Aquitaine, nos deux filiales Immobilière Atlantic Aménagement et Clairisienne ont commencé à travailler sur une structuration commune, dans la perspective d'une fusion en 2023.

— Des partenariats ont été noués, qu'en attendez-vous ?

VALÉRIE FOURNIER Oui, nous avons remporté un appel d'offres en groupement pour créer un nouveau quartier à Saclay, « Le Central ». Avec Eiffage Aménagement, nous avons signé un protocole de partenariat national pour intensifier notre développement commun autour de projets exemplaires, notamment par leur faible impact carbone. Ces partenariats nous permettent d'accéder à des opérations d'aménagement stratégiques. Ces actions confirment nos compétences de maître d'ouvrage et, au-delà, notre capacité à construire la ville de demain.

— Parle-t-on de biodiversité chez 3F ?

VALÉRIE FOURNIER Sans aucun doute. Notre engagement n'est pas nouveau, le groupe 3F est Entreprise Engagée pour la Nature depuis 2018. Déjà nos espaces verts sont zéro phyto, nous favorisons l'agriculture urbaine. La préservation de la nature et le maintien d'espaces verts dans nos programmes neufs participent pleinement de la stratégie bas carbone que nous élaborons.

— Si vous n'aviez qu'un fait marquant à retenir en 2021 ?

VALÉRIE FOURNIER Notre nouvelle gouvernance. Moins pyramidale, plus collaborative, avec un Comité de Groupe et un Comité francilien, elle se veut le reflet de notre implantation, aujourd'hui répartie à parts égales entre l'Île-de-France et les régions. Le logement social connaît de profondes mutations depuis de nombreuses années. Faire ensemble, c'est faire groupe et profiter de la force du collectif 3F. Mais ce collectif se nourrit de l'expertise, de la pertinence et des ambitions de chacun. Car pour répondre pleinement à notre mission, il nous faut plus que jamais être des interlocuteurs agiles en forte proximité. Trouver des solutions est notre marque de fabrique. ■

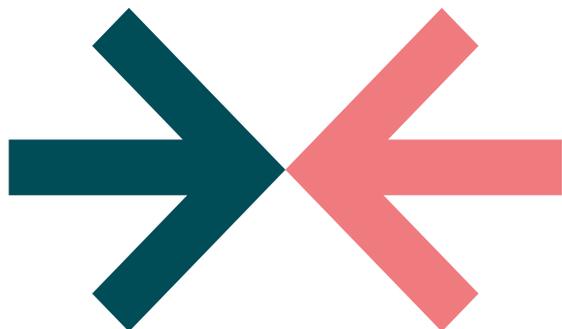


En écoutant,
en dialoguant, en
prêtant attention aux
situations individuelles,
au plus près de chaque
locataire, les équipes 3F
rendent possible le
mieux vivre ensemble,
malgré la pandémie.



Proches & Solidaires

Loger et accompagner, au cas par cas



2021, rebonds épidémiques, seconde année Covid. Les équipes 3F ont gardé le cap et assuré leurs missions au service des locataires avec énergie et agilité. Résultat : une activité qui renoue avec la normale et dépasse même les niveaux « d'avant-pandémie ».

Pendant cette crise sanitaire prolongée, les équipes 3F ont plus que jamais veillé sur les personnes les plus vulnérables, tout particulièrement les locataires à la mobilité réduite par l'âge ou le handicap. Les travaux destinés à améliorer l'accessibilité de leurs logements, retardés par la situation sanitaire, ont repris massivement.

Aller vers les ménages en difficultés économiques et les écouter a permis la diminution des contentieux et la stabilisation des pré-contentieux.

Après avoir marqué le pas en 2020, les attributions nationales de logements se sont nettement

intensifiées, de 24 100 en 2019 à 25 630 en 2021. Plus d'un logement sur deux a bénéficié à des ménages prioritaires.

La lutte contre les violences intrafamiliales s'est poursuivie, avec des logements pour accueillir en urgence les femmes en danger. Sur certains sites sensibles, des équipes mobiles dédiées à la tranquillité résidentielle ont été mises en place.

En 2021, 82 % des locataires 3F ont exprimé leur satisfaction globale. La qualité des échanges avec 3F via le téléphone, l'extranet, mais surtout le contact avec les gardiens et les gardiennes sont particulièrement appréciés. ■

Abdelkader Benahmed.

gardien de la résidence Le Bosquet aux Ullis, a découvert M. Gargallo dormant dans le local poubelle : « Je l'ai réconforté, j'ai essayé de comprendre sa situation et j'ai alerté 3F et tous les services qui pouvaient l'aider à sortir de la rue. On lui a proposé très vite un appartement et la chargée d'accompagnement social de 3F a pris le relai. »



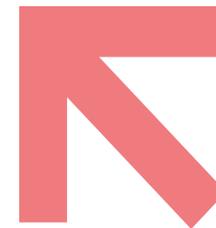
© Sylvie Duverneuil



© Sylvie Duverneuil

Fatima El Bahri

est la gardienne préférée de Mme Rouchet, locataire de la résidence Square Baudelaire à Évry depuis 50 ans : « En plus de mon rôle de gardienne, je facilite le quotidien de plusieurs personnes âgées ici, et surtout de notre centenaire, que je connais depuis 16 ans. Je suis sa confidente, c'est ma mamie à moi ! »



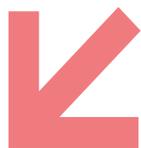
 **IMMOBILIÈRE 3F**
Essonne (91)

Fatima et Abdelkader, la solidarité au cœur

L'empathie et l'attention à l'autre sont au cœur du métier des gardiens et gardiennes de 3F. Leur engagement professionnel s'exprime spontanément par des gestes simples, une main tendue...

« L'été solidaire et apprenant » enchante les résidences

De juillet à septembre, 297 animations ont été organisées par le département de cohésion et d'innovation sociale 3F dans plus de 60 communes franciliennes. Une seconde édition très réussie, qui amène de la vie au cœur des résidences, ravit les enfants et les parents, attire les jeunes, permet découvertes et rencontres. 66 000 logements étaient concernés. Dans le même temps, les locataires et leurs associations ont pris l'initiative pour animer les pieds d'immeuble dans le cadre du programme « Faites bouger votre quartier ».



 **IMMOBILIÈRE 3F**
Île-de-France

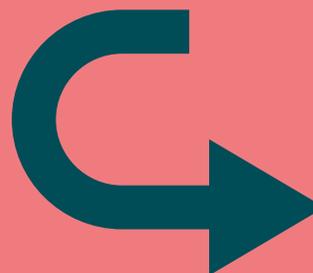
© 3F DR



 **3F CENTRE VAL-DE-LOIRE**
Loir-et-Cher (41)

3F COFINANCE UN POSTE « RÉFÉRENT VIOLENCES » ET OFFRE DES LOGEMENTS AUX FAMILLES EN DÉTRESSE

3F Centre Val de Loire cofinance, avec les deux autres bailleurs sociaux du Loir-et-Cher, le poste de référent départemental des violences faites aux femmes, rattaché à l'association ASLD (Accueil, Soutien et Lutte contre les Détresses). C'est aussi avec ASLD que 3F Centre Val de Loire a signé en mai 2021 une convention mettant à disposition de familles en détresse un T3 et un T4, le temps de trouver une solution de plus long terme.



283

logements attribués
aux victimes de violences
en Île-de-France
en 2021



1 164

logements adaptés
en France en 2021



IMMOBILIÈRE 3F

Val-de-Marne (94)

Adapter les logements, c'est aussi reloger les locataires pendant les travaux

L'amélioration du confort des locataires dont la mobilité est affectée par l'âge ou une situation de handicap passe par des logements adaptés. Les aménagements réalisés par 3F portent en priorité sur les salles de bain (suppression des baignoires au profit de douches avec siège), mais aussi le rehaussement des toilettes, la motorisation des volets, etc. Dans les parties communes, l'attention est portée sur les accès, la motorisation des portes, les places de parking. À Champigny-sur-Marne, les locataires qui le souhaitent ont bénéficié d'un logement temporaire le temps d'adapter leur salle de bain. Comme Chantal, qui dispose maintenant d'un équipement pour faciliter sa prise de douche.

Photographie :
© Julien Cregut

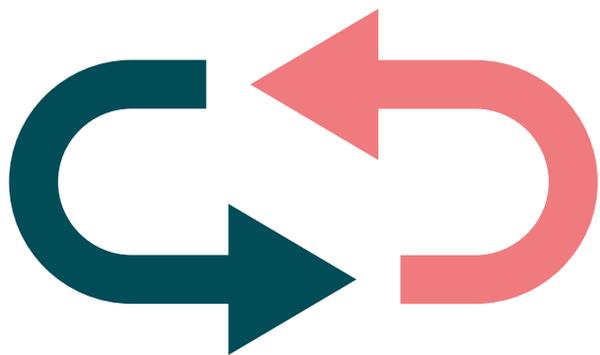


Aller vers les locataires pour rendre possible un habitat plus éco-responsable et confortable, c'est fondamental.



Réhabilitations

Pour un habitat sobre, rénové et concerté



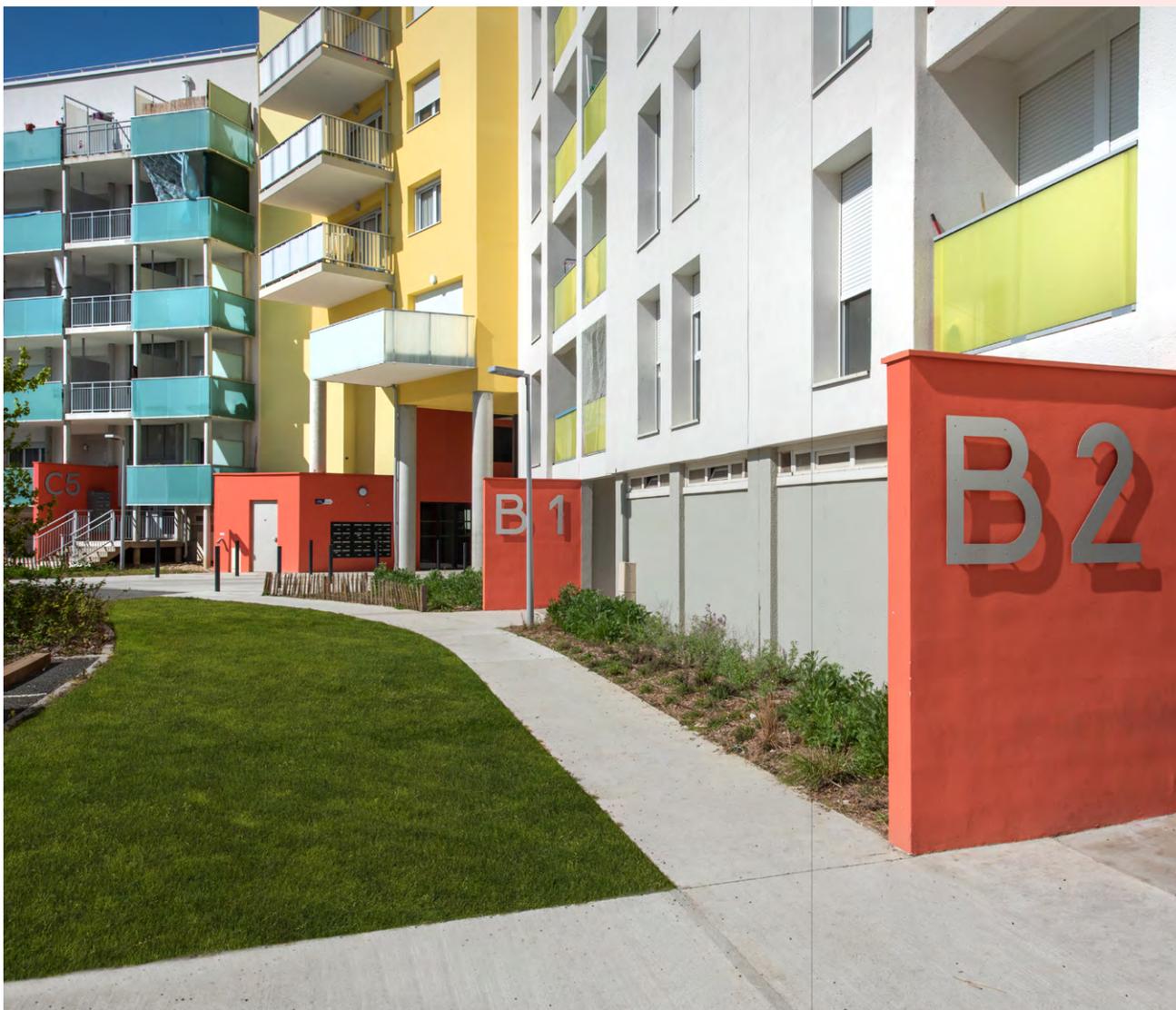
La réforme 2021 du diagnostic de performance énergétique (DPE) a modifié l'appréciation de la qualité du parc 3F et a encore stimulé une dynamique de réhabilitation qui était déjà bien enclenchée.

L'éradication des bâtiments énergivores se poursuit chez 3F, dans la France entière, conformément au phasage défini par la loi Climat. En 2021, 6 350 réhabilitations ont été lancées, dont près de 5 000 réhabilitations thermiques. L'utilisation croissante de matériaux biosourcés et de réemploi participe de la stratégie bas-carbone du Groupe. Une équipe est désormais dédiée à la rénovation du patrimoine parisien, complexe par nature et devant coïncider avec les ambitions du Plan Climat Air Énergie de la Ville de Paris.

Le dialogue continu établi avec les entreprises en 2020 s'est poursuivi, en lien avec la Fédération Française du Bâtiment, pour anticiper et pallier leurs difficultés,

notamment la pénurie et l'envolée du prix de certains matériaux. C'est une condition primordiale pour la réussite des chantiers.

Parce que l'avis des locataires ne doit pas être une variable d'ajustement dans les opérations de réhabilitation, le nouveau service Pilotage & Méthodes d'Immobilier 3F a imaginé une concertation locative plus interactive, en amont des projets. Trois expérimentations de sondages numériques ont été menées avec des start-up françaises, sous forme d'applications ou de sites internet : les locataires peuvent se prononcer sur des options de travaux qui les concernent directement. Ces enquêtes d'usage, qui utilisent aussi affichage et livrets, ont vocation à se généraliser. ■



CLAIRSIENNE

 **Résidence Bourranville**
Mérignac (33)



Après la requalification urbaine, des travaux à la carte dans les logements

Dans un quartier historique en mutation, 3 bâtiments de 152 logements se sont métamorphosés. La rénovation thermique et énergétique a permis d'obtenir une étiquette B, des balcons et des ascenseurs ont été ajoutés, les espaces extérieurs sont réaménagés, etc. Initiative originale, les locataires pouvaient choisir leurs travaux d'embellissement préférés, à la carte. Près de 70% ont saisi cette opportunité et ont opté à 31,7% pour la réfection de la salle de bain, à 29% pour la mise en peinture, et à 8,6% pour la pose d'un sol souple.

© Paul Robin

Les locataires se prononcent sur les aménagements via une application

Dans le quartier des Orgues de Flandre et au titre du NPNRU, 3F réhabilite 145 logements qui vont passer d'une étiquette énergétique D à une étiquette label « BBC rénovation » dans un objectif de baisse de charges pour les habitants et les habitantes. Le plan de travaux de 8 millions d'euros a été largement concerté avec les locataires via un outil numérique pilote qui les informe, les interroge et enregistre leurs réponses. Il leur a permis de choisir leurs fenêtres, l'équipement de leur salle de bain, et de se prononcer sur l'ambiance des parties communes (matériaux, couleurs, éclairage). Un document a complété l'enquête pour celles et ceux qui préfèrent le papier à l'écran ou qui restent encore éloignés du numérique.

283 M€

consacrés à la rénovation du parc existant en 2021





IMMOBILIÈRE 3F

 **89-91, rue Pelleport**
Paris (20^e)

BESOINS ÉNERGÉTIQUES ET ÉMISSIONS EN BAISSÉ, LE CONFORT EN PLUS

La réhabilitation de cet immeuble de 80 logements a porté sur la réduction des déperditions de chaleur (enveloppe du bâtiment, remplacement d'équipements techniques comme la VMC ou les radiateurs), la réfection des pièces humides et la rénovation des parties communes.

Montant : 3,33 millions d'euros, soit 41 700 euros par logement.
Résultat : l'étiquette énergétique passe de F à C, soit une baisse de 62% des besoins énergétiques. Les émissions de gaz à effet de serre baissent quant à elles de 59%. Une baisse de charge est attendue pour le chauffage.

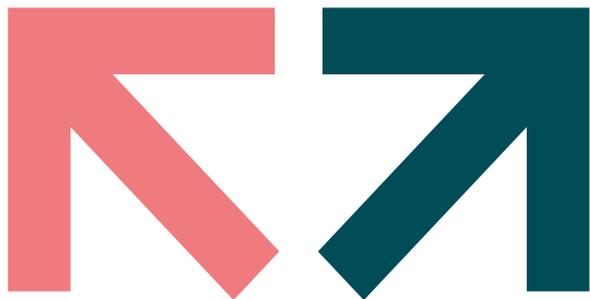


Ça jardine, ça butine,
ça pâture chez 3F.
Rendre possible
plus de nature
dans les résidences,
c'est agir en éco-
responsabilité
pour mieux renouer
avec le vivant.



Expériences de nature

Agir pour la préservation de la biodiversité



Dans la continuité de son adhésion
au programme national « Entreprises Engagées
pour la Nature - Act4Nature France »
et du plan d'actions volontaire 2020-2023
qui en découle, 3F déploie sa politique
technique « Espaces verts & Biodiversité ».

De multiples expériences de nature sont proposées aux locataires et aux équipes 3F pour les sensibiliser : jardins partagés, compostage, permis de jardiner, écopâturage, ruchers, poulaillers. Une enquête menée en février 2020 avait démontré leurs attentes en matière d'écologie.

Six axes de progrès sont travaillés depuis 2021 à l'échelon national, pour mieux intégrer les enjeux de la biodiversité à ses métiers et ses pratiques.

Les compétences du paysage et de l'écologie se développent dans les équipes de maîtrise d'ouvrage, pour agir dès la conception des projets. En ce sens, une consultation a été lancée pour référencer des maîtres d'œuvre spécialisés, impliqués dans la conception et le suivi de chantier.

La biodiversité est mieux intégrée aux aménagements paysagers, en neuf comme en réhabilitation : prairies fleuries, toitures végétalisées, noues et bassins plantés, nichoirs...

L'entretien responsable des espaces verts progresse. Les produits phytosanitaires de synthèse sont exclus de 86% des sites 3F sous contrat, les pratiques évoluent (taille raisonnée, paillage, etc.) et sont expliquées aux locataires.

3F a commencé à établir au niveau régional la balance entre les arbres plantés et ceux qui sont amenés à disparaître sur certains sites et chantiers. Bientôt, le Groupe pourra calculer l'impact de ses activités sur la biodiversité pour mieux le réduire. ■

Une dalle transformée par la végétalisation pour mieux vivre son quartier

La verdure manquait au pied de ces quatre immeubles, qui ouvrent sur une vaste dalle très passante. La végétalisation va changer le paysage en luttant contre le phénomène d'îlot de chaleur. Des arbres de haute tige seront plantés en quasi pleine terre à l'emplacement de places de parking comblées sur un ou deux niveaux. L'aménagement paysager, animé par des pergolas, est concerté avec les locataires des 593 logements, immeuble par immeuble. Cette opération de 4 millions d'euros, cofinancée par l'ANRU au titre du NPNRU, fait suite à une réhabilitation thermique d'envergure.



© Agence Sortons du bois



3F GRAND EST

 **Quartier des Coteaux**
Mulhouse (68)

© Agence Sortons du bois

Le site avant les travaux



© 3F DR



3F NOTRE LOGIS

 **Résidences Béguinage
du Coq et Pont Bayard**
Bondues et Armentières (59)

L'écopâturage confirme son haut potentiel de sympathie

Il faut une grande pelouse inutilisée, dûment clôturée, avec un abreuvoir, un abri, une pierre à sel et l'écopâturage peut commencer !
À Bondues et Armentières, les locataires gèrent les chèvres et les moutons hébergés toute l'année dans leur résidence, sous le contrôle régulier d'un berger ou d'une bergère. Cette présence vivante inédite crée une animation permanente qui émerveille les enfants, rassemble les générations et donne de la valeur aux espaces verts.
Autre exemple : chez Immobilière Basse-Seine, des moutons d'Ouessant pâturent dans deux résidences.

27 000

logements ont bénéficié d'une
expérience de nature en 2021

© 3F DR

Apprendre et pratiquer la biodiversité dans les jardins

Noé de 3F

« Jardins de Noé » est un programme national d'éducation à l'environnement et de sensibilisation à la biodiversité. Il est animé par l'association Noé, avec qui 3F a signé un partenariat en 2019, renouvelé en 2021, dans un double objectif : aller vers une gestion écologique des espaces verts de ses résidences avec méthode et dans la durée, indépendamment du turn-over des locataires ; et faire de ces sites une vitrine de l'engagement RSE du Groupe. Sept jardins sont reconnus par Noé dans les résidences 3F car ils mettent en œuvre au moins 5 des 10 gestes de la Charte. Par exemple la création d'une mare écologique, ou encore une prairie naturelle ou fleurie.

DÉCOUVRIR LES JARDINS NOÉ DE 3F
www.jardinsdenoe.org/jardiniers/admini3f

GRUPE 3F

 **Partenariat**
France entière



© Julien Cregut



IMMOBILIÈRE 3F ET 3F SEINE-ET-MARNE

France entière

C'est lancé ! Douze premiers permis de jardiner accordés

Depuis octobre 2021, les locataires d'Île-de-France peuvent demander un espace à jardiner au département de la Cohésion sociale qui valide le lieu, réalise une étude de sol et propose une signalisation quand le permis de jardiner est accordé. Le jardinage amateur informel devient ainsi officiel.



90

jardins partagés
dans 7 sociétés
du Groupe 3F



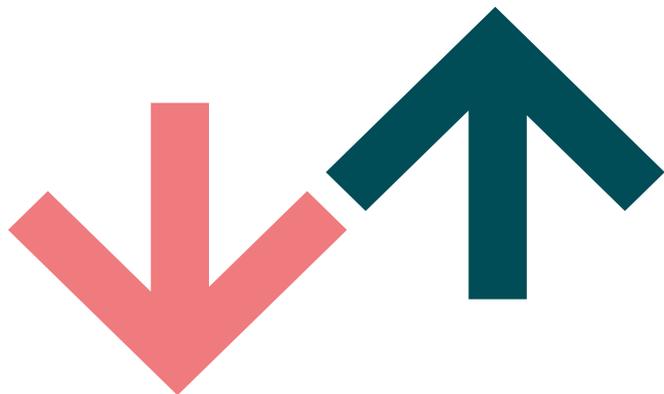


Rendre possible
une production neuve
responsable, innovante
et non standardisée,
en mobilisant le solide
savoir-faire de la
maîtrise d'ouvrage
directe 3F et sa capacité
de partenariat.



Constructions

Innover pour décarboner la construction



Continuant sur sa lancée, 3F a encore accéléré son rythme de production de logements neufs en 2021, tout en s'engageant de façon très dynamique dans une démarche d'innovation qui contribue à sa stratégie bas-carbone.

A la fois constructeur et gestionnaire, ensemblier au savoir-faire reconnu, 3F a rendu possible en 2021 des projets durables porteurs de qualité de vie pour ses locataires et de vitalité pour les territoires. En logement neuf comme en transformant l'existant.

Souhaitant, pour son activité, l'empreinte environnementale la plus positive possible à long terme, le Groupe a défini une nouvelle politique de construction incluant des engagements forts selon trois axes : sobriété carbone, bien-être et santé, habitabilité et services. Une attention particulière est portée au confort d'été, à la qualité de l'air intérieur, au confort acoustique et à tout ce qui favorise l'économie circulaire.

La démarche d'innovation expérimentée en Île-de-France en 2021 sous le nom de « Trajectoire 700 » a dépassé son objectif en produisant 739 logements agréés, donc conformes aux axes définis, qui ont permis d'économiser 16 % de carbone. Plus de 75 % de ces logements ont anticipé la Réglementation environnementale 2020, applicable au 1^{er} janvier 2022. Selon la stratégie bas carbone Groupe définie en 2021, les filiales régionales vont bâtir à leur tour leur propre trajectoire.

Autre initiative pour décarboner la construction : un appel à manifestation d'intérêt lancé en juillet 2021 pour développer la construction hors site. Côté biodiversité, l'accent est mis sur les palettes végétales, la gestion paysagère des eaux pluviales et la végétalisation du bâti. ■

IMMOBILIÈRE 3F

Fort de l'Est
Saint Denis (93)



3F pilote une reconversion urbaine et crée un nouveau quartier

Dans un territoire fortement marqué par le logement social, 3F a mobilisé son savoir-faire d'opérateur-ensemblier pour faire émerger et concrétiser une opération d'envergure, généreuse et agréable à vivre, co-construite en partenariat avec les acteurs territoriaux. S'investissant très en amont dans la reconversion d'un terrain militaire désaffecté, Immobilière 3F a maîtrisé la totalité de ce projet urbain complexe. Le résultat : un véritable quartier mixant espaces publics, parc paysager, logements en location et accession, petits équipements et commerces, qui accueillera à terme près de 400 ménages.



© Maxime Bessières

IMMOBILIÈRE 3F

 **Plaine des Cantoux**
Ormesson-sur-Marne (94)

UNE CONCEPTION ORIGINALE POUR PRODUIRE UN HABITAT LABELLISÉ « IntAIRieur »

Parmi les opérations entrant dans la démarche d'innovation lancée par 3F en 2021, ce programme de 32 logements sociaux a bénéficié en amont d'une concertation numérique et d'un hackathon qui a fait émerger des propositions favorisant la santé urbaine dans un quartier dit « Zéro stress ». La réflexion sur le confort d'été a abouti à la mise en œuvre de pierres porteuses non isolées en façade sud, à des aménagements de biodiversité et de gestion des eaux pluviales. Ce projet harmonieux est lauréat de l'appel à manifestation d'intérêt « Engagés pour la qualité du logement de demain », qui invitait des équipes mixtes à concourir pour améliorer la qualité des logements en France.





IMMOBILIÈRE BASSE-SEINE

 **rue de Verdun**
Barentin (76)

La construction bois démontre ses performances

Cet ensemble de 26 maisons individuelles avec garage et petit jardin a été livré en novembre 2021. Ses principales caractéristiques : une construction entièrement en ossature bois et un chauffage au bois issu d'une chaufferie collective partagée avec une résidence proche récemment réhabilitée. D'où une performance énergétique remarquable, E2C1 et BBC Effinergie+. En toiture, chaque maison est équipée de panneaux photovoltaïques en autoconsommation qui couvrent la consommation électrique des VMC.

64 %

des logements livrés en 2021
sont RE 2020 -10 % a minima
(France entière)



3F RÉSIDENCES

 **Résidence Montempo**
Bordeaux (33)

128 studios meublés et équipés pour un habitat temporaire de qualité

Cette 15^e résidence mobilité de 3F Résidences en France est destinée à des personnes ayant un besoin de logement ponctuel, pour une nuit, une semaine ou plusieurs mois : intérim, formation, mission temporaire ou mutation, stagiaires ou jeunes en alternance, personnes à faibles revenus rencontrant des difficultés. Des prestations hôtelières sont proposées. Ce bâtiment de 4 niveaux est situé sur la rive gauche de la Garonne, proche du récent pont Chaban-Delmas, au cœur d'un quartier mixte bien desservi qui remplace d'anciens territoires industriels.



IMMOBILIÈRE 3F

 **9-11, rue Gustave Courbet**
Bagneux (92)

Une usine des années 1930 devient une opportunité écologique

Transformer, plutôt que démolir pour reconstruire : telle est la stratégie que 3F déploie méthodiquement pour réduire les émissions et piéger le carbone contenu dans les matériaux. Ainsi, les bâtiments industriels d'une fonderie d'or ont été restructurés, surélevés et agrandis d'une extension pour créer 21 logements sociaux, agrémentés d'un jardin commun. Ce marqueur historique d'un quartier en pleine mutation est aujourd'hui conforme à la RT 2012 -10 %.



Dans le neuf ou dans l'ancien, 3F rend possible l'accès social à la propriété et participe ainsi à la construction de parcours de vie harmonieux, sur tout le territoire.



Propriétaires

Propriétaires

Toujours plus d'opportunités pour acheter



Devenir propriétaire de son logement : ce projet que de nombreux ménages modestes peinent à concrétiser, voire à imaginer, 3F le rend possible en proposant des solutions d'accèsion sociale nombreuses et novatrices.

Plus de 1 700 logements du parc 3F existant ont été vendus en 2021, ce qui offre à de nombreux locataires la possibilité de devenir propriétaires de leur résidence principale dans des conditions préférentielles. En outre, 639 logements ont été cédés à l'Opérateur National des Ventes (ONV), filiale d'Action Logement dont l'objet est de développer l'accèsion sociale à la propriété. Cette politique de soutien à l'accèsion sociale permet en même temps de renforcer les moyens investis par 3F dans la création de nouveaux logements sociaux.

Dans le neuf, toutes les formes d'accèsion sont proposées, notamment le prêt social location-accession (PSLA).

L'année 2021 a été marquée par le lancement des premières opérations en bail réel solidaire (BRS), une nouvelle modalité juridique dont le groupe 3F s'est emparée et qui marque une évolution de l'accèsion sociale à la propriété.

Ce nouveau dispositif sécurisé et encadré dissocie la propriété du foncier de celle du bâti. Les ménages achètent les murs à 3F, qui réalise l'opération, et versent une redevance pour le foncier à un organisme foncier solidaire (OFS) qui est propriétaire du terrain. Le prix du logement est réduit d'environ 30 % comparé à celui du marché. C'est une formidable opportunité pour accéder au marché immobilier des zones tendues en centre-ville. ■

3F NOTRE LOGIS

 **rue Renan**
Lille (59)

Accéder à la propriété à prix modéré en pleine métropole lilloise

À proximité immédiate du centre-ville, cet ensemble de 17 logements collectifs est la première opération en Bail réel solidaire montée et commercialisée par 3F Notre Logis, avec l'Organisme foncier solidaire (OFS) de la métropole lilloise. Ce dispositif a permis de proposer des appartements à un prix inférieur de 30 % aux prix du marché local, stationnement compris. La redevance mensuelle pour le foncier est seulement de 1€ par mètre carré de surface habitable.

352

logements en accession sociale
à la propriété livrés en 2021



© LabourLabec architectes



IMMOBILIÈRE 3F



Résidence Unisson

Noisy-le-Grand (93) et
Villiers-sur-Marne (94)

LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE REND POSSIBLE DE NOUVEAUX PROJETS DE VIE

Ces 48 appartements, construits en lieu et place d'un parking aérien au sein d'une résidence 3F réhabilitée et résidentialisée, bénéficient d'un sérieux atout : ils sont proposés à l'achat 30 % moins cher que le prix du marché, soit un coût moyen de 202 000 € par logement, avec une redevance foncière mensuelle de 1,50 € par mètre carré de surface habitable. C'est le Bail réel solidaire conduit avec la Coopérative foncière francilienne, organisme foncier solidaire auquel 3F a adhéré, qui rend possible de tels tarifs, proposés en avant-première aux locataires 3F et aux habitants et habitantes des deux communes concernées. Des conditions d'accès à la propriété très appréciables dans un quartier proche du pôle économique de Marne-la-Vallée.

3F CLARM

 **rue Henri Alleg**
Grigny (91)

23 logements à prix modéré pour devenir propriétaires dans le nouveau centre-ville de Grigny

La coopérative d'accès sociale de 3F, la Clarm, a livré en juillet 2021 un programme de 23 logements en accession sociale à la propriété (TVA réduite à 5,5 %), partie prenante du projet « Cœur de Ville » de Grigny, axé sur la mixité d'usage et la mixité sociale. Cette offre de 3F associe 5 maisons individuelles avec jardin et 18 appartements. Ses atouts : économe en énergie (RT 2012 -10 %), certifiée NH Habitat HQE, raccordée à un réseau de chaleur utilisant au moins 50 % d'énergie renouvelable (géothermie), avec des services pour accompagner les copropriétaires et leur faciliter le quotidien.



© Sylvie Duverneuil

Conception éditoriale :
Carole Thomas DCMD 3F

Rédaction :
Sylvie Gousset

Création graphique et réalisation :
BA-BA (www.ba-ba.fr)

Impression :
72/78 sur papier issu de forêts gérées durablement



© Aline Perier

TOUTE L'ACTUALITÉ
3F SUR :



Immobilière 3F



3F_Officiel



Cityloger



RETROUVEZ LA VERSION WEB
DU RAPPORT ANNUEL 2021 SUR :

www.groupe3f.fr/rapport-annuel-2021



Groupe ActionLogement