UNE ADRESSE POUR CHACUN, UN AVENIR POUR TOUS

3F

Groupe ActionLogement

UNE RAISON D'ÊTRE QUI NOUS RASSEMBLE ET NOUS OBLIGE

Nous avons choisi pour raison d'être « une adresse pour chacun, un avenir pour tous ». Cette promesse exprime l'engagement de nos 4 700 collaborateurs. En tant que premier bailleur social du Groupe Action Logement, animés par notre mission sociale et républicaine, nous la portons et nous en sommes responsables. Elle oriente chacune de nos actions pour répondre au mieux aux attentes et aux besoins de nos clients et de nos partenaires.

Mais que signifie-t-elle exactement ?

UNE ADRESSE POUR CHACUN,

Lorsque nous logeons des personnes, nous ne leur proposons pas seulement un toit, mais aussi une adresse.

Cette adresse est une base physique, solide, ancrée dans un espace, à partir de laquelle une vie peut se construire.

C'est la condition première pour s'engager dans un parcours professionnel, pour rester en bonne santé, pour fonder une famille, pour faire valoir ses droits de citoyen, pour se sentir en sécurité, pour vivre avec les autres, pour se rassembler… C'est un besoin de première nécessité pour vivre une vie épanouie.

En nous donnant pour mission que chacun dispose d'une adresse de qualité, nous contribuons à une société plus juste, plus harmonieuse, plus durable.

UN AVENIR POUR TOUS.

Habités par notre mission républicaine d'intérêt général, nous faisons bien plus que loger des personnes. Nous contribuons à l'avenir de tous.

Nous participons à un aménagement durable et harmonieux des territoires, ainsi qu'au maintien de la cohésion sociale.

Nous sécurisons l'emploi en permettant aux salariés de se loger et aux entreprises de recruter.

Nous partageons nos savoir-faire et participons aux grands débats nationaux autour de l'habitat et de la transition écologique.

Nous façonnons, aux côtés de l'État et de nos partenaires, le logement social de demain et la ville résiliente.

Ces convictions organisées autour de notre raison d'être nous motivent et nous guident dans nos actions et nos choix au quotidien, dans la confiance et le dialogue, avec audace et dans la durée. Vous en trouverez l'illustration dans les pages qui suivent.

Bonne lecture,

Valérie Fournier,
directrice générale du groupe 3F.

2-3
MANIFESTE

6
CHIFFRES CLÉS

7
LE MOT D'ACTION LOGEMENT IMMOBILIER

8-9
CARTOGRAPHIE

10-11
AU SERVICE DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL POUR RELEVER LES DÉFIS DU LOGEMENT

12-13
UNE ADRESSE POUR CHACUN

14-15
« IL N'Y A PAS D'IDENTITÉ SANS ADRESSE »
Grand témoin
Mickaël Labbé

16-17
VERS UN HABITAT PLUS INCLUSIF, PROTECTEUR ET DURABLE POUR CHACUN

18-19
ACCOMPAGNER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

20-21
ÊTRE AUX CÔTÉS DES LOCATAIRES

22-23
LE LOGEMENT, UN DÉTERMINANT ESSENTIEL DE BIEN-ÊTRE ET DE SANTÉ

24-25
FAIRE ÉVOLUER NOTRE MODÈLE

26-27
MIEUX PRÉPARER L'AVENIR
Trois questions à **Fabrice Le Saché et Valérie Fournier**

28-29
3F EN MUTATION : QUELLES PERSPECTIVES POUR DEMAIN ?

30-31
TRANSITION NUMÉRIQUE : QUEL IMPACT SUR NOS MÉTIERS ?

32-33
UN AVENIR POUR TOUS

34-35
FAIRE FACE AU TRIPLE DÉFI ÉCONOMIQUE, CLIMATIQUE ET DÉMOGRAPHIQUE
Grand témoin **Catherine Sabbah**

36-37
S'ENGAGER COLLECTIVEMENT POUR LA COHÉSION SOCIALE

38-41
CONTRIBUER À LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

42-43
3F CLIMAT, UN ENGAGEMENT DE BÂTISSEUR DURABLE

44-45
AVEC LE HORS-SITE, INSPIRER ET DESSINER L'AVENIR ENSEMBLE
Trois questions à **Pierre Paulot**

46-47
COPRODUIRE AVEC LES TERRITOIRES

48-49
UN GROUPE ENGAGÉ POUR LE LIEN EMPLOI-LOGEMENT
Trois questions à **Nadia Bouyer**

LES CHIFFRES CLÉS DU GROUPE 3F[1]

311 086
logements, commerces et foyers.

4 831
collaborateurs.

731 000
personnes logées.

7 895
logements neufs livrés.

10 777
agréments.

10 983
logements mis en chantier.

977
logements vendus.

24 935
logements attribués.

65 %
de logements attribués aux salariés d'entreprises privées.

57 %
de logements attribués à des publics prioritaires.

4 067
logements réhabilités, dont 94 % en réhabilitation thermique.

89,7 %
de logements classés en étiquette A, B, C, D.

[1] Chiffres au 1er janvier 2025.

LE MOT D'ACTION LOGEMENT IMMOBILIER

En 2024, notre engagement est resté total pour relever les défis du logement et de l'emploi, dans un environnement en constante évolution. Face à une crise du logement qui continue de s'intensifier, nous avons renforcé nos actions pour accompagner les salariés et soutenir le développement des territoires, tout en répondant aux défis climatiques et sociaux. Le contexte économique et social demeure particulièrement contraignant : une inflation persistante, des taux d'intérêt élevés et une raréfaction des financements impactent lourdement le secteur du logement. Dans ce cadre, nos filiales immobilières se sont mobilisées avec détermination pour maintenir un haut niveau de production et de réhabilitation de logements, en ligne avec les besoins des territoires et des bassins d'emploi. En 2024, ce sont plus de 44 000 nouveaux logements abordables qui ont été lancés, confirmant une nouvelle fois notre rôle majeur dans l'effort collectif national.

UN RÔLE CLÉ POUR ATTÉNUER LA CRISE DU LOGEMENT

En réponse aux besoins croissants et aux tensions accrues sur les marchés du logement, Action Logement Immobilier a continué de jouer un rôle structurant pour soutenir la filière immobilière. Grâce à la poursuite de l'Appel à manifestation d'intérêt (AMI) « 30 000 logements pour l'emploi », nos filiales ont permis d'acquérir un volume significatif de logements auprès de la promotion privée, contribuant à garantir la pérennité de la production de logements sociaux et intermédiaires. Cette mobilisation, inédite par son ampleur et son efficacité, illustre notre capacité à agir rapidement et collectivement pour répondre aux enjeux des territoires.

ACCÉLÉRER LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET SOCIALE

En 2024, nous avons amplifié nos efforts pour répondre à l'urgence climatique et améliorer le cadre de vie des locataires. La rénovation énergétique de notre parc a franchi un cap décisif, avec un volume record d'investissements dédiés à la décarbonation et à l'amélioration des performances énergétiques de plus de 42 000 logements, en hausse de 6,3 % par rapport à 2023. Ces actions contribuent à réduire significativement nos émissions de gaz à effet de serre.

Par ailleurs, nous avons intensifié le développement de solutions innovantes pour réduire les charges des locataires, tout en favorisant l'accès à des logements durables et abordables.

La construction bas-carbone, la rénovation thermique et la sobriété énergétique restent au cœur de notre stratégie pour conjuguer transition écologique et maintien du pouvoir d'achat.

PRÉPARER L'AVENIR FACE AUX DÉFIS FINANCIERS

L'année 2025 s'ouvre sur un environnement économique toujours instable, marqué par des contraintes financières croissantes pour l'ensemble de la filière. Ces tensions renforcent la nécessité de préserver notre modèle d'économie sociale et solidaire, qui conjugue utilité sociale, performance économique et respect des engagements environnementaux. Nous continuerons de veiller attentivement à la solidité financière de nos filiales, tout en innovant pour répondre aux besoins des salariés et des territoires.
Je tiens à remercier chaleureusement nos gouvernances locales, engagées et bénévoles, nos équipes dirigeantes, ainsi que l'ensemble des collaborateurs du pôle immobilier d'Action Logement. Leur mobilisation, leur expertise et leur résilience permettent à notre Groupe de rester fidèle à sa mission : garantir un logement accessible, durable et adapté aux besoins des salariés, tout en soutenant l'emploi et le dynamisme des territoires.

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

PATRIMOINE
AU 1ER JANVIER 2025

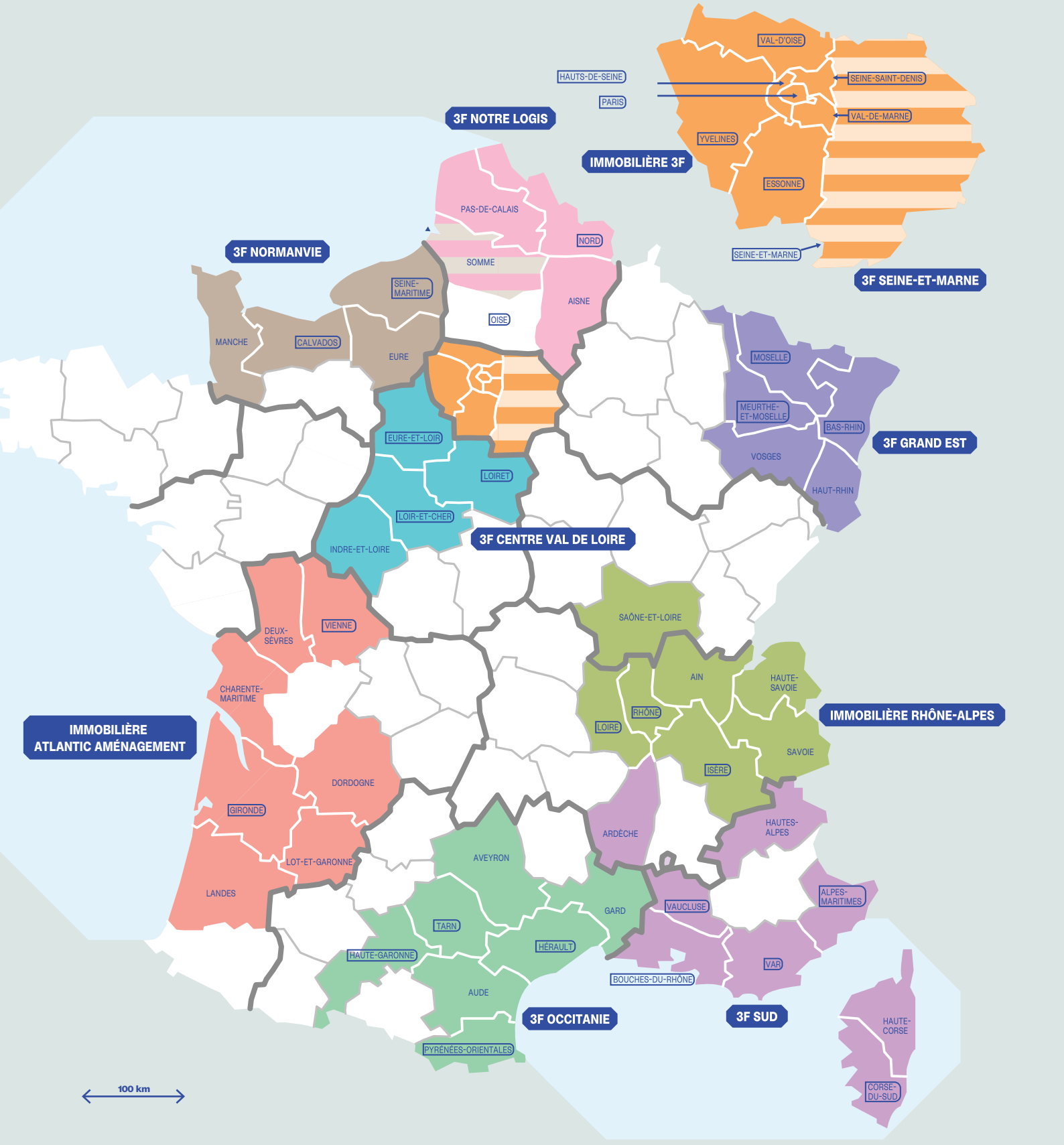
295 383 LOGEMENTS

DONT **268 828** LOGEMENTS LOCATIFS - **24 057** PLACES DE FOYERS (EN ÉQUIVALENTS-LOGEMENT)
2 498 LOCAUX COMMERCIAUX ET PROFESSIONNELS

SOCIÉTÉS	LOGEMENTS	PLACES D'HÉBERGEMENT (équivalents-logements)	LOCAUX COMMERCIAUX et professionnels
Immobilière 3F	**140 752***	**227**	**1 561**
3F Seine-et-Marne	**10 045**		**172**
3F Grand Est	**8 772**	**314**	**48**
3F Normanvie	**23 758**	**736**	**232**
3F Sud	**11 873**	**50**	**50**
3F Occitanie	**9 602**	**151**	**49**
3F Notre Logis	**12 321**	**205**	**40**
Immobilière Rhône-Alpes	**20 650**	**11**	**195**
3F Centre Val de Loire	**12 482**	**73**	**60**
Immobilière Atlantic Aménagement	**18 549**	**600**	**71**
3F RÉSIDENCES	**22**	**21 690**	**20**

2 logements PSLA de la CLARM en Seine-Saint-Denis non cartographiés

1 000	Nombre de logements (en propriété et/ou en gestion)
100	Nombre d'équivalents-logements en foyers
10	Nombre de locaux commerciaux et professionnels


VAL-D'OISE
HAUTS-DE-SEINE
SEINE-SAINT-DENIS
PARIS
VAL-DE-MARNE
YVELINES
IMMOBILIÈRE 3F
ESSONNE
SEINE-ET-MARNE
3F SEINE-ET-MARNE
3F NOTRE LOGIS
PAS-DE-CALAIS
NORD
3F NORMANVIE
SOMME
SEINE-MARITIME
AISNE
OISE
MANCHE
CALVADOS
EURE
MOSELLE
MEURTHE-ET-MOSELLE
BAS-RHIN
3F GRAND EST
EURE-ET-LOIR
VOSGES
LOIRET
HAUT-RHIN
LOIR-ET-CHER
3F CENTRE VAL DE LOIRE
INDRE-ET-LOIRE
SAÔNE-ET-LOIRE
DEUX-SÈVRES
VIENNE
AIN
HAUTE-SAVOIE
CHARENTE-MARITIME
RHÔNE
IMMOBILIÈRE RHÔNE-ALPES
LOIRE
IMMOBILIÈRE ATLANTIC AMÉNAGEMENT
SAVOIE
ISÈRE
DORDOGNE
ARDÈCHE
HAUTES-ALPES
GIRONDE
AVEYRON
LOT-ET-GARONNE
ALPES-MARITIMES
LANDES
VAUCLUSE
GARD
TARN
HÉRAULT
VAR
HAUTE-GARONNE
BOUCHES-DU-RHÔNE
AUDE
3F OCCITANIE
3F SUD
HAUTE-CORSE
PYRÉNÉES-ORIENTALES
CORSE-DU-SUD
100 km

AU SERVICE DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL

POUR RELEVER LES DÉFIS DU LOGEMENT

Le groupe 3F est un acteur majeur du secteur de l'habitat et plus particulièrement du logement social.

Il évolue dans un contexte complexe et le plus souvent tendu qui le confronte à toutes les problématiques de la société actuelle et à venir : sociales, sociétales, climatiques. Ce contexte, 3F entend bien en faire une opportunité pour proposer aux Français et aux territoires des solutions de logements, d'aménagements, et des services pour une vie plus épanouie.

État des lieux

1 Français sur 2[1]

vit ou a vécu dans un logement social à un moment de sa vie.

15,9 %[2]

des résidences principales en France sont des logements locatifs sociaux.

10,4 M

de personnes sont logées dans le parc HLM.

4,8 M

de logements dans le parc HLM.
3F en représente 6,4 %.

[1] Source : Union social pour l'habitat – *Élections 2022, les propositions du mouvement HLM.*
[2] Chiffre au 1er janvier 2023 – Source : Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires – *DATALAB L'essentiel* décembre 2023.
[3] Source : Union social pour l'habitat – *Chiffres clés du logement social, édition nationale 2024.*

Les grands défis

LA TRANSITION CLIMATIQUE

Le logement est responsable de
11 %
des émissions de gaz à effet de serre.

39 %
du parc social en étiquettes A, B, C, contre **62 % du parc 3F.**

30 %
du parc social en étiquettes E, F, G, contre **10, 6 % du parc de 3F.**

3 130
logements du groupe 3F classés E, F ou G en cours de réhabilitation thermique.

Atteinte du niveau BBC : rénovation sur
25 %
des opérations de réhabilitation menées par le groupe 3F.

VOIR PAGES 38 à 43.

LE VIEILLISSEMENT[4]

1 personne sur 3
aura plus de 65 ans en 2050, **contre 1 sur 5** aujourd'hui.

23 %
des ménages logés par le groupe 3F ont plus de 65 ans, contre 12,6 % dans le parc des Entreprises sociales pour l'habitat (ESH).

+50 %
de personnes âgées (+75 ans) d'ici 2030.

6 %
des ménages entrants sont des seniors.

1 212
logements ont été adaptés au vieillissement en 2023, soit un investissement de 7,7 M€.

VOIR PAGES 22-23.

LA PAUPÉRISATION[4]

12,1 M
de personnes touchées par la crise du logement.

54 %
des locataires de 3F en Île-de-France et 57 % des locataires en région ont des ressources inférieures au plafond PLAI[5].

3F compte
84,3 %
de logements sociaux ou très sociaux (PLAI[5] et PLUS) ;

30 %
des ménages concernés par le mal logement ont eu froid en 2024, contre 14 % en 2020

5,7 M
ont un reste à vivre inférieur à 65 % du seuil de pauvreté, en raison du logement.

VOIR PAGES 18-19.

DANS LES PAGES QUI SUIVENT, DÉCOUVREZ COMMENT 3F IMAGINE ET MET EN PLACE DES SOLUTIONS POUR RÉPONDRE À TOUS CES DÉFIS.

[4] Sources : Fondation Abbé Pierre – *État du mal-logement en France 2025* ; Haut-commissariat au plan – *Rapport sur le vieillissement de la population française 2023.*
[5] PLAI : seuil le plus bas pour accéder à un logement social (< 1 003 €/mois pour une personne seule au 1er janvier 2023).

UNE ADRESSE POUR CHACUN

Il existe « *un caractère essentiel, pour chaque être humain, d'avoir un lieu à soi, un point d'ancrage et de repère à partir duquel, seulement, il peut être possible de déployer sa vie, de se projeter dans l'existence et dans le monde* », nous dit le philosophe Mickaël Labbé dans l'interview qu'il nous a accordée dans les pages qui suivent. Chez 3F, nous en sommes tellement convaincus que nous l'avons inscrit dans notre raison d'être : une adresse pour chacun…

Cette volonté de mettre l'habitant et son territoire au cœur de notre action nous conduit à accorder autant d'importance aux métiers traditionnels de bâtisseur et d'aménageur, pour lesquels nous sommes reconnus, qu'à ceux de créateur de services et de liens de proximité.

Cette orientation se traduit par des actions très concrètes qui ont pour ambition d'améliorer le quotidien des habitants. Elles concernent notre offre de parcours résidentiels, toujours plus diverse qui évolue en fonction des besoins des habitants tout au long de leur vie. Nous proposons également des logements de qualité où il fait bon vivre, chez soi et en collectivité. Enfin, nous apportons une réponse aux attentes spécifiques ou aux fragilités de certains publics, qu'ils soient seniors, étudiants, jeunes actifs ou en situation de handicap, à travers des résidences inclusives.

Nous vous invitons à en découvrir quelques exemples dans les pages qui suivent.

« IL N'Y A PAS D'IDENTITÉ SANS ADRESSE »

Mickaël Labbé est philosophe, maître de conférence en esthétique et philosophie de l'art à la Faculté de philosophie de Strasbourg.

Il est l'auteur de *Reprendre place - Contre l'architecture du mépris* (Payot, 2019) et de *Aux alentours - Regard écologique sur la ville* (Payot, 2021). Il y écrit notamment : « *Il n'y a pas d'identité sans adresse.* » Il n'en fallait pas plus pour nous interpeller…

QUE VOUS INSPIRE LA RAISON D'ÊTRE DE 3F ?

Cela m'inspire, tout d'abord, une forme de rappel : à savoir le caractère essentiel, pour chaque être humain, d'avoir un lieu à soi, un point d'ancrage et de repère à partir duquel, seulement, il peut être possible de déployer sa vie, de se projeter dans l'existence et dans le monde. C'est là un besoin primordial de pouvoir, à partir d'un lieu que l'on peut s'approprier comme « le sien », disposer d'un espace qui est une référence rassurante et familière au sein d'un monde qui nous expose à tant de troubles et de difficultés. Le logement représente la possibilité même de se projeter dans un futur, un avenir. La possibilité d'affronter le monde, de s'y ouvrir. Le logement est un lieu pour abriter nos besoins, nos rêves, nos désirs. Un lieu pour accueillir nos faiblesses, nos doutes, nos craintes.

QUE NOUS APPORTE LE FAIT D'AVOIR UNE ADRESSE ?

Avoir une adresse, ce n'est pas simplement une question d'identification administrative ou une localisation géographique abstraite. Pour beaucoup d'entre nous, c'est une question éminemment identitaire et sociale. On peut voir tout ce que représente une adresse dès lors que l'on constate toutes les difficultés concrètes, matérielles et psychologiques auxquelles sont confrontés celles et ceux qui en sont privés. Avoir une adresse, c'est une question de reconnaissance. Cela permet de former son identité individuelle et sociale dans le rapport à un lieu, un environnement, un territoire partagé et identifiable.

CHAQUE LIEU COMPORTERAIT UNE PART DE NOTRE IDENTITÉ ?

Aucun individu, aucune communauté n'existe « hors-sol ». Nous vivons, nous grandissons, nous avons à inventer nos vies « quelque part ». L'espace est ainsi une partie constituante de notre identité. Le besoin d'enracinement, d'identification à une histoire, à des paysages, bref à un lieu qui fasse sens pour nous est essentiel. La richesse des lieux au sein desquels nous pouvons croître et nous émanciper implique une vision ouverte, plurielle et diverse. Celle-ci s'oppose à l'uniformisation d'une vision marchande étriquée, d'un côté ; et aux visions identitaires fermées, de l'autre. La richesse d'un territoire, c'est aussi sa pluralité et son ouverture sur tous les ailleurs.

EN QUOI LES DIFFÉRENTES CRISES (CLIMATIQUE, SANITAIRE, SOCIALE…) TRANSFORMENT-ELLES NOTRE RELATION AVEC NOTRE HABITAT ?

Pour moi, ces différentes crises ont représenté un incroyable rappel de notre vulnérabilité. Contrairement à certains discours fondateurs de la modernité occidentale, qui étaient des discours de conquête et de progrès permanent, ces crises nous ont montré que nous ne serons jamais définitivement à l'abri. Et que, par nos actions, nous avons mis en péril l'habitabilité même de ce monde. C'est cela le grand défi d'aujourd'hui, notamment dans le secteur de l'architecture, de l'urbanisme, de la construction : nous devons œuvrer à préserver ou à maintenir les conditions d'habitabilité même de la planète. Cela change tout dans la manière de concevoir nos habitats, dans l'éthique qui doit guider tout acte de construction ou de rénovation. Il faut également rappeler à quel point nous sommes exposés de manière inégale et asymétrique aux crises écologiques et sociales. Le Covid, notamment, a été un impitoyable révélateur de la profondeur de la fracturation de nos sociétés. Selon qui l'on est, d'où l'on est, où l'on vit, nos vulnérabilités ne sont pas les mêmes. La fracture territoriale et l'inégalité des conditions de logement ont été massives. Penser l'habitation aujourd'hui, c'est tenter de prendre en compte ces asymétries et chercher à amoindrir les injustices qui structurent nos formes de vie.

SELON VOUS, COMMENT UN BAILLEUR CONTRIBUE-T-IL À LA RÉINVENTION DES MANIÈRES D'HABITER ?

Les bailleurs sont des acteurs sociaux qui doivent s'assumer comme tels. Ils ont des responsabilités, une voix à faire entendre et des capacités d'initiative qui peuvent soit permettre des améliorations réelles des situations d'habitat, soit conduire à des catastrophes (renforcement des inégalités sociales, destruction environnementale). Au-delà de l'expertise technique ou du souci esthétique, au-delà de la question économique, il faut chercher à construire en gardant cette dimension politique à l'esprit. Aucun acte de construction n'est neutre, il engage une certaine vision de la société, de notre rapport à la nature, etc. Contre une vision néolibérale dominante, il ne faut jamais traiter le logement, partie si essentielle dans la construction de la cité, besoin fondamental de l'humain, comme une simple marchandise, comme un simple produit, mais également et toujours comme une contribution à la préservation d'un monde commun habitable.

COMMENT EN ÊTES-VOUS VENU À VOUS INTÉRESSER À CES SUJETS ?

Je m'intéresse aux questions philosophiques liées à l'architecture et à l'urbanisme depuis le temps de mes études. C'est mon sujet de recherche depuis maintenant plus de quinze ans. Outre un amour pour l'architecture et pour les villes, et mon intérêt intellectuel pour ces questions passionnantes, je dois dire que c'est un ensemble d'expériences concrètes, quotidiennes, de simple habitant-citoyen qui nourrit mes réflexions et mes ouvrages. C'est en arpentant les rues de mon quartier, les espaces de ma ville que naissent des questionnements, des interrogations – au ras du sol, au rythme des pas, au gré de mes déambulations. J'ai besoin de cet aspect expérientiel et concret. Mon quartier et ma ville sont mes terrains privilégiés, là où naissent les idées. La philosophie n'est pas qu'une discipline abstraite ou conceptuelle, c'est aussi et toujours une manière d'interroger l'ordinaire de nos vies.

VERS UN HABITAT PLUS INCLUSIF,

PROTECTEUR ET DURABLE POUR CHACUN

Concilier inclusion, confort d'usage, qualité architecturale et respect de l'environnement, tel est le défi que 3F s'est engagé à relever dans toutes ses résidences neuves ou réhabilitées.

Un quadruple défi auquel le groupe répond avec une offre diversifiée, dont l'objectif est de proposer un logement et des services adaptés aux besoins de chacun, tout en étant sobres, désirables et confortables.

IMMOBILIÈRE 3F

DES PETITS PRIX POUR ACCÉDER À LA PROPRIÉTÉ

Près de 50 ménages sont ou vont devenir propriétaires dans cette résidence flambant neuve située, à l'entrée des communes de Noisy-le-Grand et de Villiers-sur-Marne. Et ce, malgré le coût du foncier qui s'est envolé. Car, grâce au bail réel solidaire (BRS), ils n'achètent que le bâti et louent le terrain au prix d'1,5 €/m². Ce dispositif, que 3F met en œuvre pour la première fois en Île-de-France, leur permet de payer leur bien 30 % moins cher que le prix du marché. Tous les logements disposent d'un extérieur, et la résidence est économe en énergie.

3F SUD

DU COUVENT AU LOGEMENT SOCIAL

Cet ancien couvent de la fin du XIXe siècle a été transformé en une résidence de 86 logements, inaugurée tout début 2024 à Gap. Conduit par 3F Sud, ce projet exemplaire de transformation d'usage répond à la forte demande de logements sociaux dans les Hautes-Alpes, tout en relevant le double défi de la sobriété foncière et écologique. Plus de 14 millions d'euros et 30 mois de travaux ont été nécessaires pour métamorphoser cet édifice historique. Et, pour perpétuer le vivre-ensemble inhérent au lieu, des espaces collectifs ont été créés à chaque étage de la résidence.

3F RÉSIDENCES

DE LA RUE À LA PENSION DE FAMILLE

Aujourd'hui en France, 22 000 personnes habitent dans des pensions de famille après avoir connu la rue. Le principe de ces résidences est d'offrir un logement autonome à ces publics longtemps exclus, ainsi qu'un cadre de vie collectif à taille humaine et un accompagnement social adapté. 3F Résidences compte 34 pensions de famille, dont celle de Thiais, gérée par l'Armée du Salut, qui a été réhabilitée et inaugurée en 2023. D'ici 2027, 3F Résidences va augmenter son offre de 50 % pour lutter contre le sans-abrisme, en s'appuyant sur les gestionnaires, les pouvoirs publics et les territoires.

IMMOBILIÈRE ATLANTIC AMÉNAGEMENT

CAP SUR UNE RÉSIDENCE INTERGÉNÉRATIONNELLE, INCLUSIVE ET ÉCOCONÇUE

Au cœur de La Rochelle, cette résidence de 24 logements neufs d'Immobilière Atlantic Aménagement incarne une nouvelle génération d'habitat qui respecte l'environnement, tout en offrant un cadre de vie épanouissant. Dix logements labellisés Habitat Senior Services® et Cap Autonomie® y sont réservés à des seniors autonomes ou des personnes en situation de handicap. La résidence est labellisée Passivhaus® et certifiée NF Habitat - NF Habitat HQE. Par ailleurs, pour la construire, 3F a eu recours à plus de 3 000 heures d'insertion.

ACCOMPAGNER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

Du premier appartement au dernier, de la location à l'accès à la propriété, 3F encourage les parcours résidentiels. Le groupe propose à chacun un logement et des services qui correspondent à ses besoins comme à ses moyens. Cet accompagnement adapté et solidaire tient compte des fragilités et des spécificités de chacun, tout au long de la vie.

« 3F intervient essentiellement en zones tendues. Cette situation ne touche pas seulement les villes et les quartiers sensibles, elle affecte aussi les zones rurales. Elle ne touche pas que les plus fragiles, même s'ils sont plus nombreux et plus pauvres, elle concerne aussi les salariés, notamment les jeunes ou les familles monoparentales. C'est pourquoi 3F appréhende le logement social sous l'angle de parcours résidentiels, afin que chacun puisse accéder à un logement de qualité, adapté à sa situation familiale, pour un prix inférieur à celui du marché.

Le profil de nos locataires reflète ceux de la société française. Or cette société s'est fragilisée, notamment depuis 2022. Parmi nos demandeurs, on compte de plus en plus de foyers monoparentaux et de personnes seules, sans emploi ou avec un parcours précaire. Ce qui engendre pour certains des souffrances psychologiques, des trajectoires subies, avec des logements temporaires, en colocation ou inadaptés, voire du non-logement. Dans les quartiers prioritaires de la ville, ces situations se sont exacerbées.

Pour y répondre nous devons renforcer nos parcours résidentiels et la mobilité dans notre parc. Car obtenir un logement, c'est une chose. Pouvoir le faire évoluer pour qu'il reste adapté en est une autre. Nous devons continuer à construire du logement familial et amplifier la solution logement. »

Olivier Perret,
directeur de la gestion du patrimoine.

Marie-Pierre,
75 ans, retraitée.
Locataire, d'un logement adapté dans une résidence intergénérationnelle en Île-de-France.

« J'ai vu cette résidence se construire, elle avait de l'allure et je me suis dit : "Tiens, j'irais bien là, moi." Et aujourd'hui, je ne regrette pas. Ça m'a permis de rencontrer mes copines. On se voit une fois par semaine, ou deux ou trois, selon nos envies. On discute, on joue et c'est mieux que de rester seule chez soi, avec son chat, son chien, sa télé ou son ordinateur. J'espère rester en forme sans devenir dépendante. Ici, c'est possible parce qu'on est paisible. Oui, je pense que je peux bien vieillir ici. Voilà. »

Renaud,
38 ans, ouvrier en réinsertion, ancien sans domicile fixe.
Locataire dans une résidence de logements collectifs sociaux en centre-ville à Lille.

« Je me sens super bien dans cette résidence. La façade est magnifique. On est tout près du centre-ville, j'ai des magasins à côté et le métro est à 15 minutes à pied. Ce que je trouve vraiment fabuleux, c'est d'avoir un parc juste en face de chez moi. Je ne m'attendais pas à un si grand et bel appartement. C'était au-delà de mes espérances. Alors, je recommande 3F, oui, car il permet à des gens qui sont dans la rue d'avoir un logement convenable pour pas cher. Pour eux comme pour moi, c'est le jour et la nuit. »

Kevin,
25 ans, étudiant.
Locataire d'un logement dans une résidence pour jeunes adultes atteints de troubles autistiques.

« C'est mon premier chez-moi où je suis tout seul. Les couleurs sont douces, les matières aussi. Il n'y a pas de bruit. J'ai beaucoup de placards pour tout ranger comme j'aime. C'est vraiment adapté à moi. En plus, je suis tout près de l'université. En restant chez mes parents, je ne pouvais pas envisager de relation sérieuse. Ici, oui. J'ai l'impression d'évoluer dans ma vie. Ça me donne un sentiment de fierté. »

Audrey et Marc,
34 ans et 33 ans, parents de trois enfants.
Propriétaires d'un logement dans une résidence en bail réel solidaire (BRS) en Île-de-France.

« Avant, on était locataires chez 3F et avec notre quittance de loyer, on recevait chaque mois la liste des biens neufs ou anciens à vendre. On n'envisageait pas trop de devenir propriétaires comme ça, tout de suite. Mais avec l'arrivée d'un troisième enfant, on allait devoir déménager. Grâce à ce programme, on a pu le faire rapidement et devenir propriétaires de notre appartement sans être propriétaires du terrain. C'est moins cher que si on avait dû tout acheter. Et on est chez nous. »

Jennyfer,
24 ans, en insertion et recherche d'emploi.
Locataire d'un appartement dans une résidence pour jeunes actifs à Poitiers.

« J'ai un cadre familial qui fait que je ne peux pas toujours demander de l'aide à mes parents. Du coup, c'est pas mal d'avoir des conseillers pour m'accompagner. On n'est pas tout seul. Ici, j'ai reçu beaucoup de conseils pour m'insérer professionnellement et socialement. J'ai pu tester pas mal de choses et ça m'a permis de découvrir qui j'étais réellement, mes qualités et mes faiblesses. Mon projet aujourd'hui est de devenir agent commercial à la SNCF. Je suis passionnée de trains. Et j'aime beaucoup les boulots où il y a des contacts avec le public. »

Les noms et les portraits des personnes qui témoignent ont été modifiés pour respecter leur anonymat.

ÊTRE AUX CÔTÉS DES LOCATAIRES

Au-delà de la qualité des logements, 3F est attentif au bien-vivre des locataires, chez eux et entre eux.

Le groupe facilite leur quotidien et contribue à leur tranquillité, grâce à la présence et à l'écoute de ses gardiens, à la qualité de ses services et à un accompagnement social quand il est nécessaire.

Enfin, 3F se mobilise, avec ses partenaires locaux, pour que les habitants se rencontrent et partagent des moments festifs ou œuvrent collectivement à l'amélioration de leur cadre de vie.

IMMOBILIÈRE 3F ET 3F SUD

AU SERVICE DE LA TRANQUILLITÉ DES HABITANTS

À Sevran, pour garantir la tranquillité résidentielle et prévenir les conflits, Immobilière 3F a déployé de manière permanente une équipe de gestionnaires d'immeuble et de tranquillité résidentielle (GITR). Les GITR, dotés de compétences en médiation et en tranquillité résidentielle, assurent la gestion de proximité au sein de la résidence des Beaudottes et pacifient les relations avec et entre les locataires – une efficacité récompensée en 2023 par un trophée de l'association Franchir.

De son côté, 3F Sud a recruté une équipe mobile de tranquillité résidentielle (EMTR). Sur le modèle du dispositif francilien, l'équipe intervient ponctuellement dans les sites très sensibles du patrimoine marseillais de 3F Sud et d'Unicil, une autre filiale d'Action Logement.

IMMOBILIÈRE ATLANTIC AMÉNAGEMENT

LES ENFANTS DES QUARTIERS PRIORITAIRES À BONNE ÉCOLE

Aider les enfants des locataires à réussir à l'école, tel est le but du dispositif SchoolMouv', proposé par Immobilière Atlantic Aménagement depuis mai 2023 dans les quartiers prioritaires. Cette plateforme gratuite de contenus ludiques pour mieux comprendre et apprendre du CP à la terminale a d'ailleurs été au cœur du Forum sur la réussite scolaire qu'Immobilière Atlantic Aménagement a organisé en septembre dans un quartier prioritaire de La Rochelle. Enfin, Immobilière Atlantic Aménagement accompagne les initiatives de certains habitants qui proposent, par exemple, de l'aide aux devoirs gratuite pour les enfants.

CLAIRSIENNE

LUTTER CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

Solidaires face à la crise de l'énergie, Clairsienne et EDF ont signé, en avril 2023, un partenariat pour aider les locataires à consommer moins et à maîtriser leur budget. Trois dispositifs ont ainsi été déployés en Gironde : un jeu, animé au cœur des résidences, pour que les habitants s'approprient les bons gestes ; un accès aux services solidarité d'EDF (PASS) pour les abonnés en difficultés via le service social de Clairsienne ; et enfin, des supports d'information relative aux aides et écogestes distribués aux locataires.

LE LOGEMENT, UN DÉTERMINANT ESSENTIEL DE BIEN-ÊTRE ET DE SANTÉ

Résidences pour les étudiants et jeunes actifs, résidences autonomie et Ehpad, foyers, résidences inclusives pour les personnes en situation de handicap, 3F adapte son offre aux besoins de chacun.

Au total, le groupe met plus de 25 000 places à disposition des plus fragiles. Par ailleurs, pour contribuer à la bonne santé morale et physique de tous ses locataires, 3F va aussi à la rencontre des personnes en situation de grande vulnérabilité qui vivent dans des logements classiques.

Pour répondre aux enjeux prégnants de vieillissement de la population, 3F a élaboré en 2023 une politique senior. Elle précise ses ambitions et ses engagements en termes d'habitat et de services dédiés à ce public : mobilité résidentielle, accompagnement social, adaptation du parc au handicap et aux accidents de la vie, confort climatique, etc.

« L'avenir d'une société se joue dans sa capacité à apporter des solutions aux publics les plus fragiles.

Pour nos salariés, s'engager au quotidien avec nos partenaires pour apporter des réponses à ces publics fait partie de la grandeur de leur métier. Cela permet à la société de faire société. »

Cédric Lefebvre,
directeur général
de 3F Normanvie.

3F NORMANVIE

UN NOTE « SUCRÉE » POUR LES AÎNÉS

Parce que la solitude peut être pesante pendant les fêtes, les équipes de 3F sont parties souhaiter une bonne année 2024 à nos aînés en Normandie. Objectif : leur offrir un peu de chaleur humaine, leur remettre des chocolats et détecter des situations de fragilité pour en informer les services concernés. Près de 1 300 locataires de 80 ans ou plus ont chacun reçu la visite de l'un des 330 collaborateurs de 3F Normanvie. Un beau geste de solidarité qui a permis de remercier ces clients de leur fidélité, car certains sont logés par 3F depuis près de 50 ans.

3F SUD

UNE RÉSIDENCE INCLUSIVE POUR LES PERSONNES HANDICAPÉES

À mi-chemin entre un domicile personnel et un établissement spécialisé, la résidence inclusive offre une solution à des personnes en situation de handicap. Les habitants y vivent dans des logements privatifs, tout en partageant des espaces communs et un projet de vie sociale. À Mougins, 3F Sud a inauguré, en partenariat avec le centre communal d'action sociale (CCAS) et l'association Trisomie 21, une résidence de ce type, avec 12 logements. Une innovation pour la société et une première dans les Alpes-Maritimes.

3F NORMANVIE

UNE ÉQUIPE MÉDICO-SOCIALE MOBILE AU CHEVET DES PLUS FRAGILES

Dans la région de Dieppe, où 3F gère plus de 5 100 logements, 3F Normanvie et l'Œuvre normande des mères (ONM) ont formé une équipe médico-sociale itinérante composée d'un assistant social et d'un infirmier. Leur mission est de repérer, puis d'accompagner des ménages en grande précarité, souvent menacés d'expulsion pour des troubles du comportement, nuisances au voisinage, dégradations et/ou dettes locatives. L'objectif de 3F est de prévenir leur expulsion et de sécuriser leur maintien dans le logement grâce à un accompagnement renforcé, sur mesure et à domicile. Ce projet a reçu le soutien du fonds d'innovation sociale de la Fédération des entreprises sociales pour l'habitat (ESH).

FAIRE ÉVOLUER NOTRE MODÈLE

Avec une nouvelle raison d'être et un projet d'entreprise qui embarque toutes les filiales et les métiers jusqu'en 2030, 3F s'est engagé dans une mutation sans précédent.

Objectif : réinventer son modèle économique pour préserver son modèle social, tout en répondant aux enjeux climatiques et sociétaux. Et ce, grâce à l'intelligence collective et à l'innovation.

MIEUX PRÉPARER L'AVENIR

Trois questions à
Fabrice Le Saché et Valérie Fournier,
président et directrice générale du groupe 3F.

1 COMMENT LE GROUPE 3F RÉPOND-IL À LA CRISE DU LOGEMENT ?

Fabrice le Saché : Avec 28 % de la production d'Action Logement (AL) en 2023, nous avons confirmé notre position de premier bâtisseur du Groupe. Par ailleurs, sur 84 000 engagements fonciers dans le secteur du logement social, nous en avons conclu plus de 12 000, soit 23 % de plus qu'en 2022. En livrant près de 8 000 lots, nous avons également franchi le cap symbolique des 300 000 logements et commerces gérés. En tant que première filiale du Groupe AL, notre rôle est de construire et de gérer des logements là où les entreprises se développent et là où il y a un appel d'air pour des salariés, afin de favoriser l'emploi – ce que nous avons fait en dépassant notre feuille de route.

Valérie Fournier : Pour améliorer le cadre de vie de nos locataires et réduire leurs factures d'énergie, nous avons aussi renforcé nos efforts de réhabilitation. Ainsi, près de 7 400 logements ont été réhabilités, soit 22 % de plus qu'en 2022, avec près de 9 réhabilitations sur 10 intégrant des améliorations thermiques. Au total, pour étendre, promouvoir et améliorer notre patrimoine, nous avons investi 1,85 milliard d'euros : un investissement record, indispensable pour répondre à la crise du logement.

2 QUELLES TRANSITIONS ET INNOVATIONS AVEZ-VOUS MOBILISÉES POUR ATTEINDRE CES RÉSULTATS ?

V.-F. : Tout d'abord, nous nous sommes fixé un cap, avec une raison d'être et un projet d'entreprise, 3F 2030, pour sept ans[1]. Nos enjeux et les transformations qu'ils exigent s'inscrivent, en effet, dans le temps long. Ce projet, déployé en 2023, a commencé à porter ses fruits. Il embarque toutes nos filiales et tous nos métiers, ainsi que notre écosystème pour mobiliser l'intelligence collective et l'innovation.

Car l'innovation est incontournable pour décarboner l'habitat et relever le défi climatique. Nous la mobilisons dans nos réhabilitations comme dans nos projets de construction en maîtrise d'ouvrage directe, à travers de nouveaux modes constructifs comme le hors-site, des matériaux biosourcés, le réemploi, la sobriété foncière, etc., avec l'objectif d'être toujours en avance sur la règlementation.

F.-LS. : Cette innovation se retrouve aussi dans le digital. Cinquante pour cent de notre patrimoine est aujourd'hui numérisé, et nous avons signé avec Stonal[2] un partenariat majeur pour passer à 100 %. À terme, nous pourrons exploiter plus de 1 000 données par immeuble et passer ainsi d'une politique patrimoniale à une politique d'exploitation, intégrant de la maintenance prédictive. Enfin, notre politique architecturale est résolument avant-gardiste. Nous sommes le seul bailleur social à avoir une direction de l'architecture, parce que nous voulons intégrer le logement social dans la ville, en construisant à la fois durable et beau.

3 QUELS SONT VOS OBJECTIFS POUR DEMAIN ?

F.-LS. : 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 à renforcer encore notre rôle au service du logement des salariés. À plus long terme, nous visons un parc de 400 000 logements et locaux d'activité.

V.-F. : Pour y parvenir, nous devons continuer à nous transformer. Il nous faut renforcer notre efficience et devenir plus agiles, diversifier notre offre et affiner nos parcours résidentiels, en réponse à nos enjeux sociétaux et à la grande diversité de nos clients : étudiants, apprentis, jeunes actifs, salariés en reconversion et familles. Sans oublier les personnes les plus fragiles en raison de leur âge, de leur santé ou des aléas de la vie.

[1] Voir pages 28-29.
[2] Voir pages 30-31.

3F EN MUTATION : QUELLES PERSPECTIVES POUR DEMAIN ?

Donner un cap, réaffirmer la mission sociale de 3F et faire battre le cœur de ses salariés, tels sont les trois objectifs de la nouvelle raison d'être du groupe, dévoilée en 2023 : « *Une adresse pour chacun, un avenir pour tous* ».

À partir de cette promesse, que chacun peut s'approprier facilement, le groupe a élaboré un projet d'entreprise qui fixe son cap pour les sept prochaines années, 3F 2030 : une vision stratégique ancrée dans un temps long, indispensable aux changements en profondeur qui doivent s'opérer dans le secteur pour répondre aux enjeux de notre société.

AVEC 3F 2030, CAP SUR LE LOGEMENT SOCIAL DE DEMAIN

Les métiers sont chahutés. Les fragilités sociales s'accentuent. Le climat est une urgence. Et le modèle économique s'essouffle. Face à ces réalités, 3F a structuré son action autour de trois axes stratégiques et deux programmes.

Approuvé par le conseil d'administration en 2023, 3F 2030 donne pour la première fois le ton d'une pensée de groupe globale que chaque entreprise peut décliner tout en l'adaptant aux spécificités de son territoire. Le projet a suscité un formidable élan de mobilisation générale au sein du groupe pour redéfinir les pratiques, évaluer les besoins et se projeter dans l'avenir.

Les premiers chantiers emblématiques des sept prochaines années ont déjà démarré : la numérisation du patrimoine avec la solution Stonal, la mise en place d'une politique senior, la refonte de la relation client et de la culture de la proximité ou encore la montée en puissance de la démarche 3F Climat.

LES TROIS AXES QUI GUIDENT NOTRE ACTION QUOTIDIENNE

OPÉRATEUR GLOBAL

Pourquoi ?

Pour placer tous les métiers du logement social au service des habitants, tout au long de la vie : de l'aménagement à la construction et à la réhabilitation, de la gestion locative à l'accession sociale, et de l'accompagnement social à l'innovation architecturale.

PROXIMITÉ TERRITORIALE

Pourquoi ?

Pour apporter nos compétences au plus près des besoins des territoires et de leurs habitants. Pour construire avec les élus et nos partenaires les meilleures réponses aux enjeux locaux.

RESPONSABILITÉ ÉCOLOGIQUE

Pourquoi ?

Pour prendre la mesure des enjeux climatiques et réduire notre impact environnemental.
Nous innovons dans tous nos métiers en anticipant les contraintes réglementaires.

DANS LES ENTREPRISES, UN PLAN STRATÉGIQUE QUI S'ADAPTE AUX RÉALITÉS DU TERRAIN

« Tout comme la raison d'être, le projet 3F 2030 a été coconstruit avec les filiales, dont la nôtre. Cette démarche collégiale et très lisible a facilité une déclinaison locale. Nous avons pu ainsi consolider ou accélérer certaines de nos actions, au titre notamment de la décarbonation (réhabilitation de friches industrielles, opérations en structure bois-paille), et définir de nouveaux axes stratégiques, parmi lesquels : la diversification de l'offre, la dynamisation du parcours client, l'habitat de demain, l'exploitation de nos données et l'utilisation de l'IA pour mieux cibler nos investissements sur la base d'une meilleure connaissance de notre patrimoine et des besoins client.

Pour garantir le déploiement opérationnel de ces axes, nous avons mis en place un comité de transformation et d'innovation au sein de 3F Centre Val de Loire, qui anime des groupes de travail associant tous les niveaux hiérarchiques et tous les métiers.

Comment concilier le modèle social, les impératifs écologiques et le modèle économique confronté à une forte tension ? C'est l'une des questions majeures à laquelle le projet 3F 2030 apporte des réponses stratégiques et opérationnelles pour faire la différence, sur le marché. »

Souleye Diouf,
directeur général
de 3F Centre Val de Loire.

DEUX PROGRAMMES
POUR FAIRE ÉMERGER DE NOUVELLES SOLUTIONS POUR DEMAIN

SE TRANSFORMER ENSEMBLE
Programme interne

L'enjeu

Dans un monde qui change, comment faire évoluer nos processus et nos métiers à travers la concertation avec tous les collaborateurs ?

FRAGILITÉ ET CLIMAT
Programme sociétal

L'enjeu

Comment concilier toujours mieux la prise en compte des fragilités économiques et sociales, et le besoin de nouvelles réponses à l'urgence climatique ?

TRANSITION NUMÉRIQUE : QUEL IMPACT SUR NOS MÉTIERS ?

Avec plus de 300 000 millions d'euros par an consacrés à la réhabilitation et à l'entretien de son parc, 3F doit développer une connaissance de plus en plus fine de son patrimoine pour bien cibler ses investissements – d'autant qu'il doit faire face au changement climatique tout en maîtrisant ses dépenses. Un double défi auquel le groupe répond notamment avec le numérique.

Pour prioriser ses réhabilitations avec efficience, le groupe a accéléré la numérisation de son parc. À fin 2023, 50 % de son patrimoine était digitalisé. Si 3F s'est fixé un objectif de 100 % en 2027, les régions Île-de-France et Rhône-Alpes ont déjà pratiquement atteint ce seuil. Depuis octobre 2023, cette numérisation se fait via la plateforme Stonal[1], à partir de plans et de documents techniques, avec à terme, plus 1 000 données disponibles par bâtiment. L'outil offre de nombreuses autres fonctionnalités, dont la reconnaissance automatique de certains documents comme les DPE[2] grâce à l'intelligence artificielle, chantier engagé fin 2023. Stonal nous permet aussi de croiser les données du parc 3F avec des open data sur l'environnement, le marché, l'attractivité, les prix, etc. C'est d'ailleurs là, la plus grande valeur ajoutée de cette gigantesque base de données : prendre les meilleures décisions possibles, grâce à des tableaux de bord thématiques et des cartes. Dès 2024, pour les réhabilitations qui se feront dans le parc numérisé, ces données nous aideront à cibler les opérations. 3F pourra ainsi, par exemple, valoriser l'arrivée de nouveaux équipements ou de nouvelles technologies d'équipements, traiter différemment l'enveloppe d'un bâtiment selon l'exposition de ses façades, ou étudier finement l'impact sur les charges des changements de vecteurs énergétiques en éradiquant par exemple le gaz lorsque c'est possible.

PAROLE DE PARTENAIRE

Frédéric Mira, directeur de la rénovation, du développement durable et de l'innovation de 3F.

« Avec le dérèglement climatique, nous allons devoir réhabiliter plus vite et mieux, c'est-à-dire faire des choix très clairs. Stonal va nous aider à prioriser nos investissements pour engager la transition écologique de façon plus efficiente dans l'exploitation du parc et donc sa réhabilitation. »

Jean-François Lamare, directeur des systèmes d'information de 3F.

« À plus long terme, grâce à Stonal, 3F pourra mettre en place une gestion prédictive de son parc, numériser et exploiter le contenu de tous les dossiers des ouvrages exécutés, voire s'adresser à la plateforme en langage naturel, c'est-à-dire sans passer par des requêtes informatiques. »

MIEUX PILOTER LES INVESTISSEMENTS GRÂCE AU BIG DATA

Robin Rivaton, directeur général de Stonal[1].

COMMENT VOTRE OUTIL FONCTIONNE-T-IL ?

Avec Stonal, 3F peut collecter et numériser automatiquement les plans et les documents techniques de ses immeubles. Et, grâce à nos outils de big data, il peut croiser ces données avec celles des loyers, des prix et des demandes du marché. Cela lui permet de prendre de meilleures décisions, que ce soit pour construire, acquérir ou réhabiliter. Par ailleurs, Stonal est aussi relié à Ulis[3] pour remonter les informations liées à la gestion locative.

QU'EST-CE QUE STONAL VA CHANGER POUR 3F ?

Aujourd'hui, 3F prend des décisions cruciales et engage des sommes importantes dans le cadre de programmations pluriannuelles. Avec Stonal, il pourra accéder, quasiment en temps réel, à une plus grande masse de données. Il pourra simuler des scénarios et ainsi adapter en permanence le pilotage de ses investissements.

[1] Stonal : plateforme de gestion de données du bâtiment pour les propriétaires et gestionnaires d'actifs immobiliers.
[2] DPE : diagnostic de performance énergétique.
[3] Ulis : outil de gestion locative de 3F.

UN AVENIR POUR TOUS

« *Le présent accouche de l'avenir* », écrivait Voltaire. Chez 3F, nous anticipons dès aujourd'hui ce que demain nous prépare pour le rendre meilleur et plus sûr, dans l'intérêt de tous, habitants et territoires. Ce positionnement nous conduit à relever les trois défis majeurs de notre société qui impactent tous les aspects du logement social : économique, socio-démographique et climatique.

Sur le plan économique, fidèle à la vocation du Groupe Action Logement, 3F aide les salariés à se loger, y compris dans les zones tendues : une manière de soutenir l'emploi et de permettre aux acteurs économiques de recruter, ce qui contribue à dynamiser les territoires.

Sur le plan socio-démographique, 3F s'est doté d'une politique d'innovation sociale ambitieuse pour répondre notamment au vieillissement de la population et lutter contre la hausse des inégalités. Elle repose en grande partie sur des partenariats et des équipes dédiées, qui déploient des actions au plus près des habitants et, souvent, avec eux.

Bâtir un avenir pour tous prend nécessairement en compte celui de notre planète et du monde vivant sous toutes ses formes, menacés par le dérèglement climatique. Bâtisseur durable, 3F réduit l'empreinte carbone de ses chantiers comme celle de ses logements, en privilégiant certains matériaux et modes constructifs comme le hors-site, en réhabilitant son parc sur le plan thermique, en misant sur la sobriété foncière et en développant la biodiversité. Ces efforts sont alimentés par de multiples expérimentations et démarches d'innovation continue, telles que la politique en matière de biodiversité ou la démarche 3F Climat pour la construction neuve.

Nous sommes fiers de vous présenter quelques exemples de toutes ces actions dans les pages qui suivent.

FAIRE FACE AU TRIPLE DÉFI ÉCONOMIQUE, CLIMATIQUE ET DÉMOGRAPHIQUE

Catherine Sabbah,
déléguée générale de l'Institut des hautes études pour l'action dans le logement (Idheal).

Pour offrir un avenir à tous, l'habitat doit concilier trois « fins » symboliques : la fin du mois, c'est-à-dire les contraintes économiques des habitants comme celles du secteur ; la fin du monde, c'est-à-dire l'urgence climatique ; et la fin de vie, c'est-à-dire le logement digne des personnes âgées.

Un triple défi face auquel les bailleurs sociaux comme 3F sont mieux armés et plus engagés que les promoteurs privés parce qu'ils peuvent agir sur leur parc, comme le souligne Catherine Sabbah, déléguée générale de l'Institut des hautes études pour l'action dans le logement (Idheal).

1 POURQUOI CE TRIPLE DÉFI POUR L'HABITAT ?

La qualité spatiale des logements produits au cours des dernières décennies s'est dégradée, dans le parc privé et, dans une moindre mesure, dans le parc social. Accéder à un logement de qualité est difficile, car les prix ont augmenté sans discontinuer depuis 25 ans, à des degrés divers mais quasiment partout en France. La hausse rapide des taux d'intérêt est venue percuter des valeurs très élevées. Les ventes de logements neufs ont chuté, les offres de locations aussi, le marché se grippe, mais les prix ne baissent pas encore fortement. L'industrie du logement se trouve face à une impasse, une crise qui n'a plus rien de conjoncturel.

L'autre grande question est climatique : quelles zones seront, demain, inondées, trop chaudes ou asséchées ? Comment vont réagir les sols ? Comment le logement doit-il s'adapter pour y faire face ?

Enfin, reste l'évolution démographique : nos villes et nos quartiers vieillissent, tout comme la société dans son ensemble et les locataires des bailleurs sociaux. Mais les services ont du mal à suivre pour garantir la mobilité et le maintien à domicile, ainsi que la sociabilité.

2 COMMENT Y FAIRE FACE ?

L'industrie immobilière s'est habituée à vivre dans le confort. Difficile de lui demander brutalement de changer de modèle, mais la crise s'en charge. C'est indispensable. Même si, pour certains, la baisse des prix est synonyme de crise, elle donnerait beaucoup d'air au marché. L'une des solutions consisterait à commencer par réguler le prix des terrains à bâtir. C'est par exemple l'une des vocations du bail réel solidaire (BRS), qui consiste à rendre le foncier non spéculatif. Ce système, qui permet aux ménages d'acheter les murs d'un logement sans le terrain sur lequel il est construit, donne aux familles la possibilité de devenir propriétaires à des prix inférieurs de 30 à 40 % à ceux du marché – et au logement, son sens originel et fondamental, un bien d'usage avant d'être une marchandise

Une autre idée fait son chemin, qui consisterait à mieux répartir les ménages en fonction de leur taille et de leurs besoins supposés. Par exemple, de plus grands logements lorsque la famille s'agrandit, de plus petits lorsque les enfants partent. Cela ne paraît possible que dans le parc social, et encore. Les déménagements ne sont pas des moments anodins dans la vie, encore moins pour des personnes âgées qui vivent mal de se séparer de leurs souvenirs ou de quitter un lieu où elles ont passé une partie de leur vie.

3 VOUS ÊTES CONFIANTE POUR 3F. POURQUOI ?

La refonte du cahier des charges de la construction, et les réflexions et consultations entamées vont dans le bon sens d'une attention portée à la qualité des logements et donc à la vie de leurs occupants, tout comme la volonté de continuer à assurer la maîtrise d'ouvrage directe de leurs immeubles. Un bailleur social dont la clientèle est captive pourrait ne rien faire, mais beaucoup d'entre eux ont heureusement une vision d'intérêt général, celle du logement social qui consiste à loger dignement des familles, dans des immeubles de qualité leur donnant accès à un environnement urbain ou rural qui leur permet de grandir, de se construire, de vieillir aussi, d'être des citoyens.

S'ENGAGER COLLECTIVEMENT POUR LA COHÉSION SOCIALE

Pour assurer un avenir à tous et faire face à des enjeux sociétaux majeurs, 3F a fait de la cohésion sociale un engagement prioritaire.

En lien avec nos partenaires, neuf chargés de mission cohésion et innovation sociale, 70 chargés d'accompagnement social et toutes les équipes de proximité 3F se mobilisent pour accompagner les locataires de multiples manières : la maîtrise des charges locatives, l'accès aux droits, l'insertion professionnelle, la sensibilisation aux enjeux environnementaux…

Dans le contexte économique actuel – inflation élevée, accès inégal au marché du travail, forte inégalité d'accès aux droits les plus élémentaires – les populations déjà fragilisées subissent de plein fouet les effets de la mondialisation, de l'accélération du changement climatique et des transformations induites par la révolution numérique.

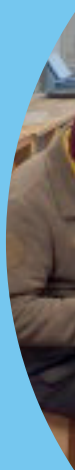
Avec près de 65 000 logements situés en quartier prioritaire de la politique de la ville, 3F conjugue logement et accompagnement social, au cœur des villes et des quartiers de la France d'aujourd'hui.

POUR DES LOCATAIRES ACTEURS DE LEUR AVENIR

Aujourd'hui, l'emploi est, avec le logement, l'un des principaux vecteurs d'inclusion. L'accompagnement scolaire et l'orientation professionnelle de la jeunesse, le financement de chantiers jeunes, la mobilisation des acteurs de l'insertion constituent pour 3F des leviers d'action majeurs pour soutenir ses locataires.

Il ne s'agit pas de se substituer au droit commun, mais d'être un rouage dans l'articulation des politiques publiques et des acteurs qui les portent – collectivités, autres bailleurs, fondations – pour s'assurer que nos locataires, notamment les plus fragiles, puissent être accompagnés dans l'expression de leurs droits fondamentaux. Cela nécessite parfois de nouer des partenariats (associations, autorités sanitaires, acteurs éducatifs, culturels, judiciaires, sociaux et médicosociaux, services de l'État) avec des acteurs capables de penser l'innovation sociale au plus près des territoires, avec une vision régionale ou nationale. Accompagner les habitants, c'est aussi leur donner du « pouvoir d'agir » et faciliter l'expression de leurs nombreux et divers talents : l'art urbain et les différentes formes d'expression artistique, l'aménagement paysager (jardins partagés, potagers, balcons fleuris).

Enfin, penser le cadre de vie et le dialogue entre le quartier et la ville implique d'anticiper, dès la conception de nos futures résidences, l'usage du vivre ensemble et du faire ensemble. C'est aussi partager les expertises des équipes 3F dédiées à la cohésion et à l'innovation sociale, ainsi que toutes les bonnes pratiques des actions menées sur le terrain avec toutes les directions de notre groupe pour favoriser « l'open source sociale » et faire vivre ce bien commun inscrit dans notre raison d'être.



IMMOBILIÈRE RHÔNE-ALPES

UN MARCHÉ DE QUARTIER ABORDABLE

Lieu de rencontre par excellence, le marché de quartier est un important vecteur d'intégration et de cohésion sociale. À Annecy, dans le quartier Ilette-Minoteries, Immobilière Rhône-Alpes a mis à disposition du Cri de l'œuf, une association locale d'éducation populaire écologique, un espace en pied de résidence, en collaboration avec la SA Mont Blanc, propriétaire du bâtiment voisin, pour accueillir tous les 15 jours un petit marché associatif et de quartier. Des invendus collectés par l'association auprès de grandes surfaces ou de maraîchers y sont proposés à prix libres : une manière de favoriser le lien social tout en sensibilisant locataires et habitants du quartier à la lutte contre le gaspillage.

IMMOBILIÈRE 3F

ACCOMPAGNER LES HABITANTS POUR L'ENTRETIEN DE LEUR LOGEMENT

Au cœur du quartier Pergaud à Trappes, l'Atelier de quartier se distingue comme un projet interbailleurs novateur. Lauréat du fonds d'innovation sociale pour trois ans (2023-2025), ce programme vise à améliorer l'entretien des logements tout en renforçant les savoir-faire des habitants en matière de bricolage. Piloté par So'Créatives et Les Fées Récup, il propose des ateliers collectifs et des suivis individuels pour entretenir et embellir les logements. Les locataires bénéficient d'un accès à un local avec une outilthèque où ils empruntent du matériel, partagent leurs connaissances et apprennent à réaliser des petits travaux d'entretien (remplacement des joints, nettoyage des ventilations, fixation d'étagères, préparer et peindre un mur, etc.). Engagée pour la réussite de ce projet, Immobilière 3F a renforcé sa stratégie « d'aller-vers » en pratiquant le porte-à-porte, en organisant des rencontres au centre social, des échanges téléphoniques, etc. La démarche a porté ses fruits, puisque les ateliers ont bien trouvé leur public et affichent toujours complets !

IMMOBILIÈRE 3F

CÉLÉBRER LE PASSÉ POUR CONSTRUIRE L'AVENIR

Pour accompagner la refonte du quartier des Érables, à Viry-Châtillon, où 248 logements 3F seront rénovés et 242 autres démolis – dans le cadre d'un NPNRU[1], Immobilière 3F a entamé avec les habitants et l'association Sendé tout un travail d'accompagnement des transformations du quartier sur plusieurs années, avec une série d'animations à la veille des travaux : des ateliers (graff, initiation à la photographie) et une exposition, imaginée par les locataires, sur l'histoire du quartier. Le 30 septembre, une grande fête est venue clore ces temps de partage. Au programme : buffet partagé, jeux gonflables et jeux de société, danses traditionnelles, orchestre, DJ... et un spectacle de son et lumière.

[1] NPNRU : Nouveau programme national de renouvellement urbain.

CONTRIBUER À LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Pour 3F, le poids des émissions de maîtrise d'ouvrage, construction comme rénovation, est considérable (plus de 1,14 Mt CO_2). En réponse aux enjeux climatiques et en lien avec sa responsabilité écologique, 3F adopte une approche globale pour réduire l'empreinte carbone de l'ensemble de ses activités et de celle de ses logements, à chaque stade de leur cycle de vie.

Ces préoccupations s'illustrent dans une stratégie bas-carbone ambitieuse, qui allie une recherche d'innovation permanente dans la conception bas-carbone de nos résidences et l'amélioration de la performance énergétique de notre parc en réduisant notre dépendance aux énergies fossiles.

Guidées par ces ambitions, les équipes de la maîtrise d'ouvrage mettent en place, dans les chantiers comme dans la gestion du parc existant, des démarches responsables et novatrices : recours à l'économie circulaire, recherche de sobriété foncière ou de nouveaux équipements thermiques, engagements forts en matière de préservation et de restauration de la biodiversité.

ÉCONOMIE CIRCULAIRE : PRÉSERVER NOS RESSOURCES

Le secteur du bâtiment extrait chaque année 100 millions de tonnes de nos carrières et produit 70 millions de tonnes de déchets. Pour contribuer à la préservation des ressources tout en réduisant les déchets, 3F favorise au maximum le recours aux matériaux biosourcés (bois, laine de bois, béton de chanvre…) pour la construction et la réhabilitation. En Île-de-France, les menuiseries en PVC (fenêtres) sont systématiquement recyclées lors d'opérations de démolition ou de rénovation. 3F est également lauréat de l'appel à manifestation d'intérêt BATI-SOBRE de l'ADEME, dont l'objectif est d'accompagner les maîtres d'ouvrage volontaires dans leur transition vers des pratiques plus durables. Le groupe se mobilise par ailleurs pour soutenir la création de filières dédiées au réemploi. Des engagements concrets ont été pris dans les marchés de travaux : dès 2024, 1 % du montant des opérations neuves en maîtrise d'ouvrage réalisées en Île-de-France sera consacré aux matériaux issus du réemploi. Et à objectif 2030, 100 % des opérations de réhabilitation auront recours à des matériaux biosourcés et/ou réemployés.

3F NOTRE LOGIS

PACTE POUR LA CONSTRUCTION BOIS-BIOSOURCÉS

À l'occasion du 12e Forum international Bois Construction (FBC) de Lille, 3F Notre Logis a rejoint le Pacte bois-biosourcés. Objectif : structurer ces filières dans une région qui dispose de ressources abondantes et variées. Tous les signataires de ce pacte s'engagent à investir dans des ouvrages en bois et/ou matériaux biosourcés, à hauteur d'au moins 20 % de leurs surfaces jusqu'en 2028.

3F RÉSIDENCES

DU RÉEMPLOI À TOUS LES ÉTAGES

Pour transformer cet hôtel en 41 logements étudiants, 3F Résidences a privilégié le réemploi. Dans le cadre de ce projet, les surfaces avantageuses des appartements ont été conservées. Les kitchenettes et les salles de bain, ont été rénovées, tout comme les installations électriques. Quant au mobilier, protégé tout au long du chantier, il a été réinstallé, récupéré par le Crous ou recyclé sur la plateforme de valorisation Tricycle. Enfin, une grosse dalle d'enrobé a été réutilisée avec un substrat pour apporter un peu de verdure.

3F OCCITANIE

BOIS, TERRE CRUE ET GÉOTHERMIE

Dans ce tout nouvel écoquartier de l'aggmomération toulousaine, 3F Occitanie a livré, fin 2023, une résidence de 13 logements avec terrasse ou jardin et sept maisons de ville. Niché au cœur d'un environnement naturel préservant la biodiversité, l'ensemble a été construit avec des matériaux biosourcés : ossature bois pour les façades non porteuses et briques de terre crue pour les murs du rez-de-chaussée. Chauffée par une pompe à chaleur collective fonctionnant grâce à la géothermie et des panneaux solaires, la résidence est labellisée NF Habitat - NF Habitat HQE et effinature.

IMMOBILIÈRE RHÔNE-ALPES

UNE SOLUTION SOLAIRE QUI RAYONNE

Chauffée à l'électricité, cette résidence située à Villefontaine qui comptait 67 logements classés F est passée en étiquette C, à la suite d'une réhabilitation thermique inédite. Son principe : stocker en local l'énergie produite par des panneaux photovoltaïques, pour la restituer lorsque les habitants en ont besoin – et ce, grâce à un système de pilotage qui suit les usages de la résidence en temps réel et adapte la fourniture d'électricité. Conçue par un doctorant et plusieurs laboratoires de recherche dans le cadre d'un contrat Cifre[1] chez 3F, cette solution a été récompensée par le fonds Alinov[2].

ATTEINDRE UN HAUT NIVEAU DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DU PARC

Face à la crise de l'énergie, l'efficacité énergétique du parc existant de logements est devenue un enjeu majeur. Selon l'Union sociale pour l'habitat (USH), près de 1,8 million de logements sociaux classés E, F et G doivent être rénovés d'ici 2034, sous peine de ne plus pouvoir être loués. Pour faire face à ce défi, 3F a accéléré, en 2023, le rythme de ses réhabilitations sur tout le territoire – un défi en phase avec sa responsabilité écologique et le respect de la loi climat et résilience. Ainsi, plus de 6 500 logements ont fait l'objet d'une réhabilitation thermique (soit 36 % de plus qu'en 2022), parmi lesquels près de 3 000 logements étiquetés E, F ou G avant travaux. Ces passoires thermiques, qui représentent encore 9 % du parc 3F, ont été traitées lors d'opérations de réhabilitation globale ou au cas par cas, lorsqu'un logement se libère, avant d'être reloué.

LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE POUR RÉDUIRE L'IMPACT CARBONE ET EMBELLIR LES VILLES

Les travaux neufs représentent environ 30 % de l'impact carbone global de 3F et jusqu'à 70 % pour certaines filiales. Pour réduire cet impact, le groupe « construit la ville sur la ville » ; c'est-à-dire qu'il développe la transformation d'usage ou la surélévation des bâtiments. En réadaptant des structures existantes pour répondre à de nouveaux besoins, 3F ne réduit pas uniquement son impact carbone : il préserve aussi le tissu urbain, réduit la pression sur les ressources en limitant la construction de nouveaux bâtiments et contribue à revitaliser des quartiers en réaffectant des espaces sous-utilisés. Pour 3F, cette démarche concerne surtout des reconversions de bureaux inoccupés en logements. Cinq cents logements ont ainsi été agréés en Île-de-France en 2023. La même année, 3F a conduit une étude qui a prouvé que ces transformations lourdes réduisaient de 30 % les émissions de gaz à effet de serre par rapport aux constructions neuves.

Mais cette sobriété foncière peut aussi passer par la reconversion de friches industrielles, qui contribuent à valoriser et redonner vie à un quartier, tout en assainissant le tissu urbain.

UN PLAN TRIENNAL POUR PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ

Pour répondre aux attentes croissantes des locataires, des collectivités et des pouvoirs publics, 3F a adopté une approche intégrée des enjeux liés à la biodiversité et adhère au programme national des entreprises engagées pour la nature. Son plan triennal d'actions volontaires a déjà porté ses fruits avec des résultats concrets.

Ainsi, depuis 2022, près de 300 collaborateurs de maîtrise d'ouvrage et de gérance ont été formés à la biodiversité. Avec ses partenaires, 3F crée et anime des jardins partagés, du compostage collectif, des fermes urbaines ou des ruchers pédagogiques et développe l'écopâturage. À partir de 2024, tout projet de construction neuve 3F doit compter au moins un aménagement écologique dans son cahier des charges. Le patrimoine végétal de toutes les résidences est géré de façon écologique. Le patrimoine arboré est préservé, avec des périmètres de protection de boisement, des clauses pour protéger la faune et valoriser le bois d'abattage, ainsi que des programmes pour replanter.

Au total à ce jour, 14 résidences ont obtenu un label biodiversité, près de 19 % des résidences ont été livrées avec un aménagement écologique et 5,4 hectares de terrains naturels, agricoles et forestiers ont été restaurés depuis 2016.

3F GRAND EST

LA NATURE REVIENT EN FORCE SUR LA DALLE

Au pied de cet ensemble de quatre bâtiments comptant près de 600 logements à Mulhouse, 3F Grand Est a fait revenir la nature sur la dalle au moyen de solutions astucieuses. L'enjeu : végétaliser sans augmenter la charge acceptable de cette surface recouvrant des parkings. Des fosses à arbres ont donc été creusées à certains endroits, à la place des boxes de stationnement. Des végétaux grimpants ont été plantés en bordure de la dalle et ramenés par-dessus via des pergolas. Et des toitures végétalisées ont été installées au pied des immeubles.

3F CENTRE VAL DE LOIRE

UNE FRICHE QUI CULTIVE LA SOBRIÉTÉ ET LA MIXITÉ

Pour limiter l'étalement urbain et améliorer l'image de l'entrée de ville, 3F Centre Val de Loire a misé, à Orléans, sur la sobriété foncière. Récompensé par le Prix de l'innovation de l'habitat social de la métropole, ce programme a pour but de remplacer une friche industrielle laissée à l'abandon, de désamianter le site, puis d'y construire 40 logements, dont la moitié destinés à des seniors, une crèche et des locaux pour accueillir des soins de proximité. Un bel exemple de mixité générationnelle et sociale en toute sobriété.

[1] CIFRE : Convention industrielle de formation par la recherche.
[2] ALINOV : fonds d'innovation d'Action Logement Immobilier qui soutient et valorise les initiatives des filiales depuis 2018.

3F CLIMAT, UN ENGAGEMENT DE BÂTISSEUR DURABLE

Guidé par sa responsabilité écologique et sa connaissance des territoires, le groupe 3F a mis en place depuis trois ans une démarche d'innovation continue, baptisée 3F Climat.

Objectif : décarboner l'habitat, s'adapter au changement climatique et accueillir les nouveaux modes de vie, grâce à des innovations qui vont bien au-delà de la règlementation. Cette démarche bénéficie aujourd'hui à tous ses projets en maîtrise d'ouvrage directe (MOD), soit en moyenne 50 % de sa production.

Conçu en 2021, 3F Climat est le résultat d'une démarche d'innovation continue destinée à améliorer la qualité architecturale et environnementale des constructions 3F, avec pour ambition de développer une maîtrise d'ouvrage directe, responsable et hautement qualitative, qui anticipe la règlementation. Pour ce faire, 3F a identifié et mis en œuvre des innovations qui, depuis fin 2023, sont intégrées au cahier des charges de toutes ses nouvelles constructions en maîtrise d'ouvrage directe.

Ces innovations répondent à trois enjeux :

- **décarboner l'habitat** pour décarboner la ville et atteindre les objectifs de la stratégie nationale bas-carbone (SNBC) en privilégiant le réemploi, les matériaux hybrides et de nouveaux modes constructifs comme le hors-site, pour des chantiers de qualité, un impact carbone réduit et une meilleure performance énergétique à long terme ;
- **s'adapter au changement climatique** et anticiper le réchauffement à venir, en assurant le confort d'été, en invitant la nature en ville, en visant les labels de biodiversité exigeants ou en préservant les ressources en eau. Avec, comme priorités, la santé et le bien-être des habitants ;
- **accueillir les nouveaux modes de vie** pour anticiper les changements sociétaux et démographiques, en offrant des logements modulables au gré des parcours de vie, des espaces partagés ou une pièce en plus, en favorisant les mobilités douces et partagées ou en proposant des équipements connectés. Avec, à la clé, une meilleure qualité de vie pour les habitants.

Pour répondre à ces enjeux, toute construction neuve en maîtrise d'ouvrage directe doit respecter un cahier des charges ambitieux, comportant notamment sept engagements en matière de qualité de l'enveloppe, d'impact carbone, de réemploi, de biodiversité, de confort d'été, de qualité des logements et de modularité (voir schéma ci-contre).

Par ailleurs, chaque opération labellisée 3F Climat doit aller encore plus loin sur l'un des trois enjeux, avec au moins une action innovante, encore plus exigeante que celles du cahier des charges.

« AVEC 3F CLIMAT, NOUS VOULONS FAIRE EN SORTE QU'UNE PARTIE DE NOTRE PRODUCTION DEVANCE LES OBLIGATIONS ET ANTICIPE L'APRÈS 2030.

Car pour nous, la règlementation n'est pas une contrainte, mais une opportunité d'innover. De même, la décarbonation n'est pas une fin en soi, mais une chance pour développer notre qualité architecturale au service de nos locataires et des territoires. »

Luca De Franceschi,
directeur
de l'architecture
et du développement
durable du groupe 3F.

AVEC 3F CLIMAT LES « TERRASSES » DE LA CELLE-SAINT-CLOUD MISENT SUR LE RÉEMPLOI

Pour transformer un immeuble de bureaux de 5 500 m² en 69 logements, 3F a largement misé sur le réemploi, l'un des axes d'innovation 3F Climat. Ainsi, les gravillons des terrasses, les cache-radiateurs en bois, la pierre des meubles vasques et les dalles extérieures ont été réutilisés. Les acrotères existants ont été transformés en jardinières. D'autres matériaux, comme les miroirs des blocs sanitaires et les équipements électriques, ont été proposés à des plateformes de réemploi. Enfin, la base vie du chantier a été créée en partie à partir de mobilier et d'équipements issus du site.

DÉCARBONNER L'HABITAT

1. ENVELOPPE
La conception bioclimatique (Bbio) et les consommations énergétiques (CEP[1]) du bâtiment sont **inférieures de 10 % aux exigences de la réglementation RE 2020.**

2. IMPACT CARBONE
L'impact de la construction (Ic construction) et des consommations d'énergie (Ic énergie) sont **conformes au seuil 2025 de la réglementation RE 2020.**

3. RÉEMPLOI
1 % du montant total des travaux est consacré à des matériaux provenant du réemploi : récupérés sur place, auprès de plateformes ou sur d'autres chantiers.

S'ADAPTER AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

4. BIODIVERSITÉ
Le projet compte au moins un **aménagement écologique** : des toits végétalisés, des jardins partagés et/ou la récupération des eaux de pluie.

5. CONFORT D'ÉTÉ
Les logements présentent **moins de 12 jours d'inconfort par an**, ce qui représente 600 degrés heures (DH), contre 1 250 dans la règlementation RE 2020.

ACCUEILLIR LES NOUVEAUX MODES DE VIE

6. QUALITÉ DES LOGEMENTS
La surface des pièces est conforme au **référentiel Girometti-Leclercq** (référentiel public du 9 septembre 2021 pour améliorer la qualité d'usage des logements).

7. MODULARITÉ
Les logements comptent une **cuisine fermable** et éclairée naturellement. Ils sont construits en **poteau-poutre** pour pouvoir faire évoluer l'agencement des pièces.

[1] CEP : cœfficient d'énergie primaire.

AVEC LE HORS-SITE, INSPIRER ET DESSINER L'AVENIR ENSEMBLE

Construire hors-site, c'est concevoir et préassembler les éléments d'un bâtiment en atelier, puis les assembler sur le chantier. En pleine expansion, ce mode de construction et de rénovation à faible impact carbone permet à la fois d'accélérer la transition écologique, de lutter contre la crise du logement et de réindustrialiser les territoires. Avec près de 10 000 logements sociaux construits et 8 000 rénovés chaque année en France, le groupe 3F joue un rôle majeur dans le développement de cette filière.

Pierre Paulot,
conseiller auprès de la direction générale et ancien directeur de la maîtrise d'ouvrage d'Immobilière 3F.

1 EN QUOI LE HORS-SITE SE DISTINGUE-T-IL DE LA PRÉFABRICATION DES ANNÉES 1960 ?

Si le concept est le même – fabriquer certains éléments d'un bâtiment en atelier avant de les assembler sur site – tout le reste diffère. Les composants d'aujourd'hui sont conçus sur mesure pour chaque projet, en fonction de la topographie du site, du programme fonctionnel, en s'appuyant sur l'économie locale et avec une grande exigence architecturale. Les architectes sont au centre du dispositif et impliqués très en amont. Ils conçoivent, selon le contexte, en intégrant des éléments en une, deux ou trois dimensions avec plusieurs composants. Avec comme priorité le bas-carbone, du choix des matériaux à leur assemblage, leur transport et leur montage sur site.

2 QUELS SONT LES AVANTAGES DE CE MODE DE CONSTRUCTION ?

Au-delà de son faible impact carbone, le hors-site est une démarche globale visant à rationaliser nos chantiers. Il limite les nuisances, les déchets et la consommation d'eau, raccourcit les délais de construction, améliore les conditions de travail, augmente la productivité, tout en préservant la qualité architecturale. Par ailleurs, son ancrage, bien souvent local, contribue à la réindustrialisation des territoires. Enfin, il incite les constructeurs comme les industriels à réinventer leurs pratiques. Il les embarque dans une dynamique collaborative qui favorise l'ingénierie, la créativité et l'intelligence collective, de l'amont à la livraison de chaque programme.

3 OÙ EN ÊTES-VOUS AUJOURD'HUI SUR VOS CHANTIERS ?

En tant que bailleur social, nous avons la responsabilité de contribuer à des territoires plus durables. Le hors-site est un levier essentiel de cette stratégie. Il représente aujourd'hui 20 % de notre production neuve. Notre objectif est d'atteindre 50 % d'ici 2031 pour le neuf et 25 % pour nos opérations de rénovation.

UNE CHARTE, UN RÉFÉRENTIEL ET UNE ASSOCIATION POUR STRUCTURER LA FILIÈRE

Pour accélérer le développement du hors-site en France, le groupe 3F a initié avec la SGP et GPAm, dès 2022, un travail avec un collectif de maîtres d'ouvrage et l'ordre des architectes, encouragé par les pouvoirs publics. Ils ont rédigé une charte publiée en octobre 2023, proposant un référentiel commun et une feuille de route jusqu'en 2031. Les membres fondateurs ont également créé une association, Filière hors-site France, pour fédérer tous les acteurs – opérateurs publics et privés, maîtres d'œuvre, constructeurs, promoteurs, industriels, bureaux de contrôle, etc. – et accélérer ainsi le développement de la filière à l'échelle nationale. En parallèle, d'autres initiatives ont vu le jour, dont un colloque sur le hors-site face à l'anthropocène et une exposition à la Maison de l'architecture Île-de-France.

IMMOBILIÈRE 3F

UNE SURÉLÉVATION BOIS EN HORS-SITE SUR TROIS NIVEAUX

Dans cet immeuble du X[e] arrondissement de Paris, datant des années 2000 et comptant 31 logements, Immobilière 3F a misé sur le hors-site pour en rajouter sept, avec des panneaux préfabriqués en bois et une vêture d'aluminium qui ajoutent trois niveaux sur l'un des immeubles et un niveau sur le deuxième. Une façon innovante de répondre à la densification de la ville sans alourdir la structure existante, tout en minimisant l'empreinte carbone. Et un défi technologique, puisqu'il a fallu intervenir sur un site enclavé et occupé pour enlever les toitures existantes en zinc, retirer la charpente et acheminer les structures bois.

IMMOBILIÈRE 3F

UNE ISOLATION BAS-CARBONE POSÉE EN UN TEMPS RECORD

Pour la réhabilitation thermique de cette résidence de six bâtiments à Thiais et son passage en étiquette C, 3F a misé sur le hors-site biosourcé, avec succès. Cinq cent soixante-dix panneaux de façade en ossature bois, avec des menuiseries en chêne français et un isolant en ouate de cellulose, ont été fabriqués sur mesure à moins de 400 kilomètres du site, puis clipsés sur l'ancien bâti – le tout sans échafaudages et en cinq mois, contre 14 pour un chantier classique. Durant toute la durée des travaux, les locataires ont donc pu vivre dans leur logement sans subir de nuisances.

[1] Grand Paris Aménagement (GPA), Société des grands projets, Conseil régional de l'ordre des architectes d'Île-de-France, Adoma et Grand Paris Habitat, Établissements publics d'aménagement de Marne-la-Vallée (EpaMarne-EpaFrance), Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF), Groupe ADP, RATP, SNCF Immobilier.

COPRODUIRE AVEC LES TERRITOIRES

Avec ses 11 filiales à fort ancrage local, présentes essentiellement dans des zones urbaines et tendues, 3F analyse les besoins des territoires pour les accompagner dans des projets au long cours. Le groupe souhaite coconstruire, avec les élus, les associations et les entreprises, des villes à la fois équilibrées, inclusives et durables.

En tant qu'opérateur global, chaque filiale intervient dans tous les champs du logement social pour apporter aux territoires une vision programmatique mixte, intégrant à la fois du logement social, inclusif, intermédiaire et de l'accession à la propriété. Convaincu que c'est en vivant ensemble qu'on vit mieux et que les enjeux écologiques sont incontournables, le groupe 3F contribue à créer des villes inclusives et durables où tout le monde pourra exister. À ce titre, il accompagne aussi les élus dans de vastes projets de réaménagement et participe aux contrats de ville pour déployer des innovations sociales avec les associations. Enfin, il soutient aussi les territoires dans leur développement économique en permettant aux salariés de se loger, du tout début à la fin de leur carrière.

DANS LES HAUTS-DE-FRANCE, UNE COPRODUCTION SUR LE TEMPS LONG

Cette coproduction avec les territoires se ressent particulièrement entre 3F Notre Logis et la Métropole européenne de Lille (MEL), tête de pont du développement économique dans les Hauts-de-France. Les besoins en logements y sont importants. 3F apporte une solution aux entreprises qui veulent s'y développer en logeant leurs salariés, avec des solutions ciblées par typologie et par secteur. En s'implantant au cœur des bassins d'emploi, le groupe va aussi « faire ville » au sens large et être source d'externalités positives[1] pour tous – avec, à la clé, des routes moins encombrées, des déplacements moins coûteux et moins polluants, et des salariés plus faciles à recruter et à fidéliser.

Dans cette métropole aux nombreuses friches et quartiers prioritaires de la politique de la ville, le besoin de renouvellement est important. 3F Notre Logis y fait de la « couture urbaine ». Avec, par exemple en 2023, la réhabilitation de la friche Bodez.

Enfin, dans les Hauts-de-France, les publics vulnérables sont nombreux et divers. L'écoute des équipes de 3F Notre Logis est cruciale, tout comme le travail conduit en amont avec les associations. À Villeneuve-d'Ascq par exemple, 3F Notre Logis a lancé, avec l'association APF France Handicap, un programme de logements pour des personnes en situation de handicap. Autre exemple, à Linselles avec Miriad[2], 3F Notre Logis a inauguré la résidence Cœurs de Vie, où dix logements accueillent des personnes âgées particulièrement fragiles.

[1] On parle d'externalité positive lorsque l'activité d'un agent économique entraîne des bénéfices pour d'autres publics sans qu'il y ait de transaction entre eux.
[2] Miriad : mouvement interassociatif pour la recherche et l'innovation des acteurs du domicile.

Mathilde Tournaux,
directrice générale de 3F Notre Logis.

« Chez 3F Notre Logis, nous aimerions faire de la couture urbaine. En tissant des liens avec les acteurs locaux de notre écosystème sur le temps long, nos actions s'inscrivent dans la durée (plus de 50 ans).

En retravaillant une friche industrielle, nous recousons ensemble deux secteurs de la ville. En réhabilitant notre parc pour le rendre plus qualitatif, nous travaillons en dentelle pour rendre la ville plus belle, plus attractive. »

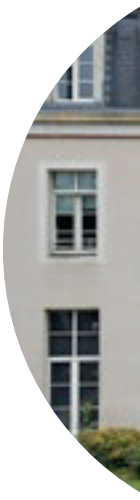
Nicolas Litaize,
directeur général de l'association Vivre avec l'autisme en Meurthe-et-Moselle.

PAROLE DE PARTENAIRE EN MEURTHE-ET-MOSELLE, 3F GRAND EST

« Avec cette résidence inclusive de dix logements réservés aux jeunes autistes, 3F est allé très loin dans le niveau de détail : les couleurs, les matériaux, les rangements, l'agencement des espaces...

Le groupe est allé bien au-delà de sa vocation de bailleur social, pour que ces jeunes soient le mieux possible. Le but de ces logements est de favoriser leur inclusion dans la société. La plupart n'ont pas encore d'activité professionnelle. Ce logement va leur servir de tremplin social. »

UN GROUPE ENGAGÉ POUR LE LIEN EMPLOI-LOGEMENT



En 2023, Action Logement a célébré son 70e anniversaire et réaffirmé son engagement au service du lien emploi-logement. Retour sur cette notion essentielle et sur les initiatives mises en place par le groupe 3F.

Trois questions à
Nadia Bouyer,
directrice générale d'Action Logement.

1 QU'EST-CE QUE LE LIEN EMPLOI-LOGEMENT ?

Ancré dans l'ADN du Groupe Action Logement, le lien emploi-logement est la rencontre entre les besoins des salariés et ceux des entreprises. Trop de salariés renoncent à un emploi faute de trouver à se loger et, inversement, la tension sur le marché locatif accroît les difficultés de recrutement. Cette complémentarité est au fondement de la mission d'Action Logement : faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi. Les 12 sociétés du groupe 3F sont un fer de lance dans l'accomplissement de cette mission. En 2023, elles ont obtenu 11 540 agréments et réhabilité 7 357 logements dans le cadre du plan pour les économies d'énergie et la décarbonation du Groupe Action Logement. Je tiens à les féliciter pour ces résultats solides.

2 COMMENT LE GROUPE ACTION LOGEMENT CONTRIBUE-T-IL À RENFORCER CE LIEN EMPLOI-LOGEMENT ?

D'abord en accompagnant les salariés dans leurs mobilités résidentielle et professionnelle à travers des aides et des services. En 2023, plus de 750 000 ont été délivrées, et la nouvelle convention quinquennale prévoit que 4 millions de salariés seront accompagnés entre 2023 et 2027. Par ailleurs, le Groupe soutient le secteur en finançant l'ensemble des bailleurs en contrepartie de réservations locatives, et accompagne les entreprises et les collectivités locales.

3 ET COMMENT ACTION LOGEMENT DIFFUSE-T-IL CETTE CULTURE AUPRÈS DE SES FILIALES, DONT LE GROUPE 3F ?

La réponse est simple : grâce à son modèle paritaire. Les partenaires sociaux qui représentent la gouvernance d'Action Logement dans les 13 comités régionaux entretiennent avec les acteurs locaux du logement une proximité qui est indispensable pour connaître les besoins des salariés et des entreprises, et proposer des solutions adaptées, qui sont ensuite développées sur le terrain par les filiales immobilières telles que celles du groupe 3F.

3F RÉSIDENCES

DE BUREAUX EN LOGEMENTS POUR LES APPRENTIS ET LES ÉTUDIANTS

Conçu à Villeneuve-d'Ascq il y a 50 ans par le premier Grand Prix de Rome, Jean-Claude Bernard, l'immeuble de bureaux dit « Péricentre » a démarré une nouvelle vie. En collaboration avec la Foncière de Transformation immobilière (FTI) d'Action Logement, 3F Résidences a livré, en juillet 2023, 189 logements pour les étudiants, apprentis et jeunes actifs. En complément d'habitations spacieuses et entièrement meublées, situées en plein centre, ils disposent de nombreuses commodités, dont une terrasse et des espaces de travail.

IMMOBILIÈRE ATLANTIC AMÉNAGEMENT

DE JEUNES ACTIFS EN COLIVING

C'est au cœur de l'un des cinq bassins d'emploi les plus industrialisés de Nouvelle-Aquitaine, à Bressuire, que Immobilière Atlantic-Aménagement a lancé, en 2023, la reconversion d'une belle bâtisse en résidence pour jeunes actifs. Au rez-de-chaussée, 200 m² de coliving offriront des chambres individuelles avec salle d'eau, ainsi que des espaces communs : cuisine, coworking, détente et buanderie. S'y ajouteront, dans les étages, huit logements sociaux en T1 et T2. Cette opération, soutenue par l'État, la Ville et quatre entreprises locales, a bénéficié du dispositif Action cœur de Ville.

3F NORMANVIE

UNE FORTE DEMANDE DE LOGEMENTS POUR LES SALARIÉS

Comment aider les entreprises à recruter dans l'un des bassins d'emploi les plus tendus de France ? Alors que le taux de chômage y est très bas (5 %), les entreprises ont le plus grand mal à faire venir des collaborateurs par manque de logements de qualité pour les salariés à Cherbourg. 3F Normanvie a donc relevé le défi et a lancé, en 2023, la construction de 62 logements avec une chaufferie bois, une énergie propre, renouvelable, et plus abordable que le gaz ou l'électricité. Avec cette opération, 3F Normanvie poursuit son développement dans le territoire, où il devrait produire près de 150 logements d'ici 2026.

« Au-delà des logements sociaux classiques, le groupe 3F propose, via sa filiale 3F Résidences, trois types de solutions pour aider les salariés à se loger rapidement dans les zones tendues.

Nos résidences pour les jeunes actifs proposent un accompagnement dans leurs premiers pas en tant que salariés avant un emménagement. Nos résidences sociales meublées s'adressent aux salariés qui recherchent un logement temporaire (18 mois maximum).

Les résidences mobilité sont moins chères que des hôtels ou des locations de courte durée. Les salariés en CDD, détachement ou intérim peuvent y séjourner en moyenne six semaines. »

Didier Jeanneau,
directeur de 3F Résidences.

Vanves (92)

ALLIER ESTHÉTISME ET CONFORT DE VIE

À Vanves, Immobilière 3F a mené d'importants travaux de réhabilitation et d'agrandissement de la résidence Victor-Hugo. Les bâtiments d'origine, construits en 1929, ont été réhabilités dans le respect de leur style Art déco pour offrir un meilleur confort thermique aux locataires (étiquette C, contre D avant les travaux). La construction de trois nouveaux immeubles a permis de compléter l'offre de logements du site.

163 logements à loyer modéré

DIRECTION DE LA PUBLICATION :
DIRECTION DE LA MARQUE ET DE LA COMMUNICATION

CONCEPTION ÉDITORIALE :
AGENCE BASTILLE

CONCEPTION GRAPHIQUE ET RÉALISATION :
AGENCE BASTILLE

RÉDACTION :
BÉATRICE NOYÈRE, AGENCE BASTILLE

CRÉDITS PHOTOS :
STÉPHANIE TÉTU, FRED GUILLAUD, HARYFLY, ÉRIC BLANC, ROMAIN FAUCHER, DRONES SMART IMAGES, GABRIEL GORKI, NICOLAS DIETRICH, STÉPHANE CROIZAN, GILBERT AUTRET, JULIEN CRÉGUT, SYLVIE DUVERNEUIL, SGE, GROUPE 3F, JEAN CHISCANO, CHATSAM, D. COPPIETERS, JETTA PRODUCTIONS INC, IVAN PANTIC, SIMA_HA, AJ_WATT, MASKOT, I.MATHIE, MAXIME BESSIÈRES, FRED CHAPOTAT, LES FÉES RÉCUP, ATELIERS 6.24, MYPHOTOAGENCY, YANN RAOUT, AUGUSTO DA SILVA, SORTONS DU BOIS/BUTTRFLY, ÉMILIE VIALET

DÉPÔT LÉGAL :
JUILLET 2024 - Mise à jour juillet 2025

159, rue Nationale
75638 PARIS Cedex 13
www.groupe3f.fr