

ENGAGGER

LE MOUVEMENT



2022

01

L'HABITANT,
NOTRE RAISON D'ÊTRE

P. 6

02

L'HABITAT,
NOTRE RAISON D'INNOVER

P. 12

03

DEMAIN,
NOS RAISONS D'ESPÉRER

P. 22

04

LE GROUPE,
NOTRE MANIÈRE D'AVANCER

P. 28

LE MOT DU PRÉSIDENT

À Marseille, 3F Sud s'implique sur l'ensemble du spectre du logement

3F Sud est un acteur qui compte dans le tissu économique local, avec 150 millions d'euros investis sur le développement régional du secteur du logement social. 3F Sud soutient la politique logement compétence de la métropole Aix-Marseille-Provence et participera pleinement à la réalisation des objectifs définis dans le cadre du PLH élaboré au cours de l'année 2022.



ERIC AMMAR
Président
de 3F Sud

Marseille, ville centre de la métropole, concentre de nombreuses difficultés en matière de logements (habitat indigne, copropriétés dégradées, quartiers ANRU, offre locative insuffisante, accession sociale à la propriété...). 3F Sud est partenaire de la ville sur tous ces thèmes et souhaite s'impliquer sur toute la chaîne du logement et a été partenaire des « états généraux du logement » lancés par la ville. »

LE MOT DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

3F Sud, une filiale en très fort développement

Dans une région fortement carencée en logements locatifs sociaux, 3F Sud est une des filiales régionales du groupe 3F avec un des plus forts taux de développement et de livraisons. En 2022, nous avons mis en service 784 logements familiaux, soit près de 8 % d'augmentation de notre patrimoine en un an. Nous avons également obtenu 943 agréments dans deux régions, PACA et Corse. Ce très fort développement a été souligné par Action Logement, indiquant que 3F Sud était devenu un acteur incontournable en matière de production locative dans ces deux régions.

L'année 2022 a également vu le démarrage pour 3F Sud de l'opération de démolition-reconstruction du quartier des Fleurs de Grasse, qui a reçu l'autorisation de l'État. Cette opération d'un montant prévisionnel de 160 M€ verra la démolition de près de 550 logements locatifs dans les prochaines années et la reconstruction de plus de 730 logements sur un site élargi.

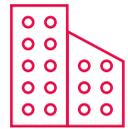
3F Sud est aussi pleinement engagé dans le projet d'entreprise 3F, selon trois axes : être un opérateur global, être un acteur sur son territoire et agir en maître d'ouvrage responsable. Ce projet d'entreprise défini pour le groupe sera décliné par notre filiale, projet qui nous engage jusqu'en 2030. »



JEAN-PIERRE SAUTAREL
Directeur général
de 3F Sud

3F SUD

NOS INDICATEURS 2022



10 561
logements



1 395
baux signés



784
logements mis en services



151
collaborateurs et collaboratrices



73
actes de vente signés



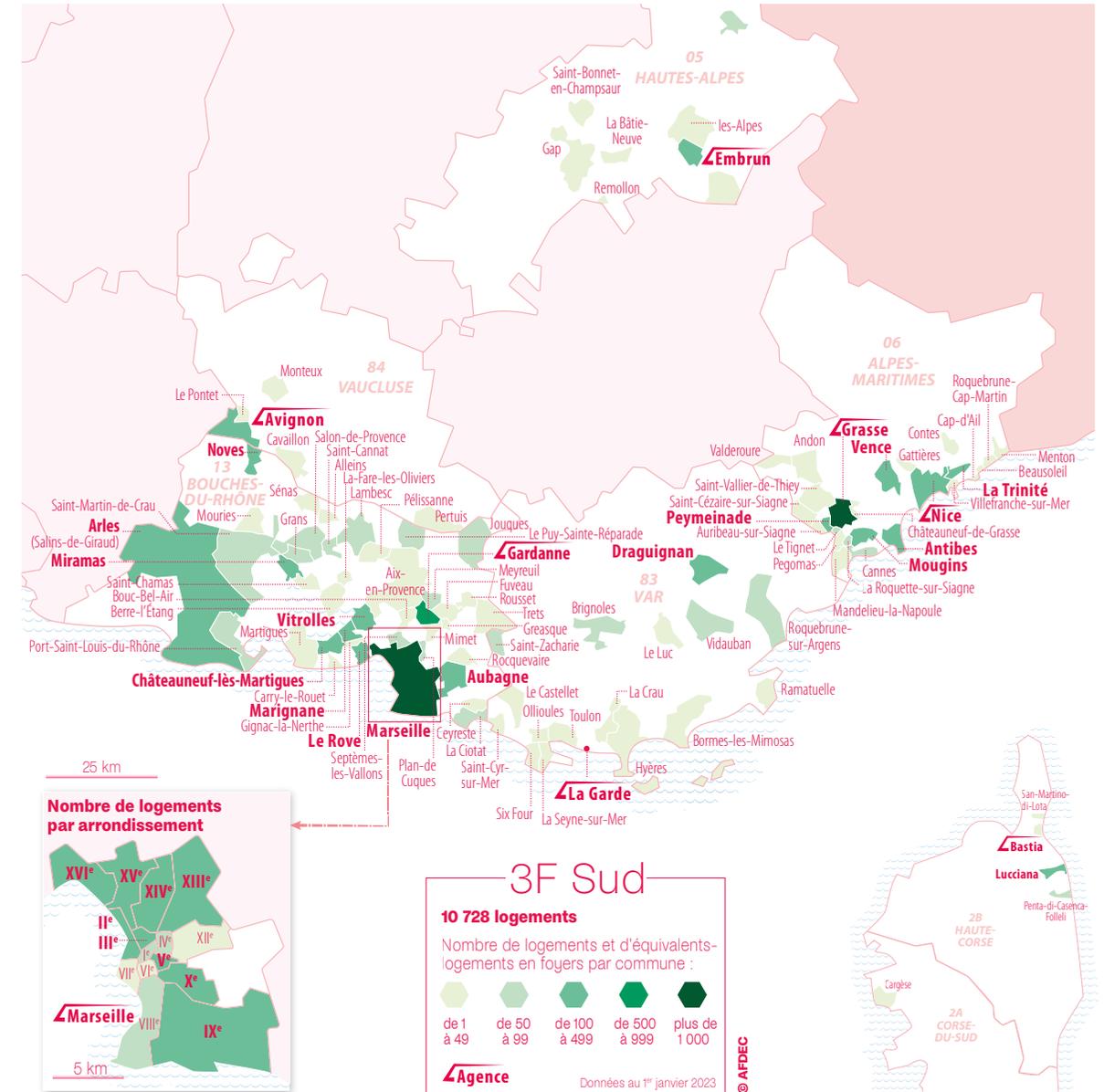
41
gardiens et employés d'immeuble



943
agréments



74 M€
de chiffre d'affaires



CONSEIL D'ADMINISTRATION

ADMINISTRATEURS

- Éric AMMAR, président
- Philippe BOROUKHOFF, vice-Président
- Immobilière 3F représentée par Thierry HUGONNET
- Action logement immobilier représentée par Eric AUGER
- Philippe GAUTIER
- Éric WAHL
- François SEINCE RAYBAUD

- Bruno HUSS
- Monique FILLON
- Lionel GAMBA
- Fatima MIR
- Isabelle LONCHAMPS

Représentants des locataires *

- Robert DIACON - ADEIC
- Nadège BIQUILLON - CGL
- Valérie MALINGREY - AFOC

Collectivités locales

- Communauté d'agglomération du Pays de Grasse représentée par Cyril DAUPHOUD
- Métropole Aix-Marseille Provence, représentée par Hervé GRANIER
- Métropole Nice-Côte d'Azur, représentée par Jean Jacques CARLIN

* Nouveaux administrateurs suite aux élections de novembre 2022

3F SUD

Implantée dans huit départements, 3F Sud gère près de 11 000 logements en Provence-Alpes-Côte d'Azur et en Corse.

Avec une capacité annuelle de production de plus de 1 000 logements, nous sommes un acteur majeur dans notre territoire. Nos cinq agences de gestion locative situées à Gardanne, Grasse, La Garde, Marseille et Nice, et nos trois antennes d'Avignon, Bastia et Embrun nous offrent l'opportunité de répondre au plus près des besoins des locataires et des acteurs locaux.



6

L'HABITANT,

7

NOTRE RAISON

D'ÊTRE

01

Parce que chacun de nos clients est différent, nous pensons nos résidences comme des lieux qui tissent des liens et s'adaptent à la diversité des profils et des besoins, parfois spécifiques. Accompagnement social, amélioration permanente de la qualité... c'est en la proximité et par le dialogue que notre mission d'utilité sociale prend tout son sens !

ACCOMPAGNER NOS LOCATAIRES SELON LEURS BESOINS

Face aux bouleversements économiques et sociaux qui affectent nos locataires, 3F Sud accompagne ses résidents pour répondre à leurs besoins spécifiques.

➤ Une mission d'intérêt général

L'accompagnement social des locataires est assuré par le pôle développement social, qui apporte son expertise et son appui aux autres services.

À travers ses actions, ce service impulse une dynamique de développement social et urbain. Il accompagne la réalisation de

projets spécifiques à 3F Sud ou plus transversaux, en partenariat avec des associations, des institutions ou d'autres bailleurs. Son objectif est aussi d'apporter des réponses aux besoins des habitants qui rencontrent des difficultés sociales, de santé ou ont besoin d'un hébergement d'urgence.

« EN 2022, DES ACTIONS REMARQUABLES AU BÉNÉFICE DE NOS LOCATAIRES, ONT ÉTÉ MENÉES DANS LE CADRE DU PÔLE INNOVATION SOCIALE DE 3F SUD. »

JEAN-PIERRE SAUTAREL
Directeur général de 3F Sud

CHIFFRES CLÉS

125

locataires en difficulté, orientés par les agences ou la commission d'attribution, ont pu être pris en charge par le pôle développement social de 3F Sud en 2022 (cf graphique ci-contre).

MOTIF DE PRISE EN CHARGE



En lien avec les cofinanceurs des caisses d'assurance retraite et de la santé au travail (CARSAT), l'Agence nationale pour la garantie des droits des mineurs (ANGDM) ou la maison départementale pour les personnes handicapées (MDPH), 31 logements ont été adaptés afin d'accompagner les locataires en perte d'autonomie.



Concilier santé mentale et habitat

3F Sud a participé au lancement de l'équipe santé mentale et habitat (ESMH) à Marseille. Ce projet interbailleur, porté par la coordination Marseille Santé Mentale et Habitat, permet de mobiliser une équipe spécialisée, composée d'une éducatrice et d'une psychologue, pour aller vers nos locataires présentant des difficultés d'habitat et de santé mentale. Le pôle est par exemple intervenu dans neuf situations liées au syndrome de Diogène en 2022.



Favoriser le lien social

Une dizaine d'actions favorisant le lien social dans nos résidences ont été organisées en 2022 : sensibilisation au respect des espaces communs et convivialité aux Docks libres 2 à Marseille (13), sensibilisation à l'éco-environnement dans la résidence du Clos fleuri à Marseille en présence d'un apiculteur, qui a distribué une soixantaine de pots de miel aux locataires. De multiples événements ont ainsi été organisés, par exemple des ateliers artistiques à Virgile Barel à Grasse (06), une fête de Noël à Oreste Galetti à Gardanne (13)...

Logement d'urgence et intermédiation locative

Trouver un logement d'urgence pour celles et ceux qui en ont besoin est aussi l'une des missions de 3F Sud, dans le cadre des dispositifs d'intermédiation locative avec les partenaires associatifs agréés. Plus de 40 logements ont été loués à l'association Soliha depuis 2018 dans le cadre de la mission relogement des familles évacuées des immeubles marseillais en péril.

À Marseille également, deux logements ont été attribués à des femmes victimes de violences conjugales, dans le cadre du partenariat avec Solidarité femmes 13. Enfin, comme dans l'ensemble du territoire, 3F Sud s'est mobilisé pour loger les familles ukrainiennes réfugiées. En 2022, en lien étroit avec les services de l'État, six logements ont été loués à France terre d'asile (Hautes-Alpes) et la Croix-Rouge (Corse).



40

logements ont été loués à l'association Soliha depuis 2018

10

ACTIONS



Accompagner et reloger nos résidents

L'agence de Marseille a mis en oeuvre 32 diagnostics et accompagnements pour des occupants de résidences nécessitant d'importants travaux. Pour des besoins de réhabilitation lourde ou travaux de sécurité à l'intérieur des logements, sept familles ont été relogées dans l'urgence par la chargée d'accompagnement social. La situation de la résidence Moulin de mai, présentant des problèmes de sécurité, a été suivie, tout au long de l'année 2022.



25

résidents ont été particulièrement accompagnés et relogés en 2022.

11

TÉMOIGNAGE

Un métier fait pour moi !

Sans nos gardiens d'immeuble, les actions au plus proche des habitants ne seraient pas possibles.

Certaines rencontres changent votre vie : un ami et gardien d'immeuble a parlé de moi chez 3F et on m'a donné ma chance. J'ai commencé en 2016 à ses côtés : il n'y a pas mieux pour apprendre, il avait dix ans d'expérience. Le cursus de formation était aussi très intéressant et m'a permis d'assimiler les outils et le fonctionnement de l'entreprise.



K. RACAMY
gardien d'immeubles à La Ciotat, Ceyreste (13) et Bormes-les-Mimosas (83).

« LE GARDIEN D'IMMEUBLE EST UN PEU COMME UN GARDIEN DE BUT : ON ALTERNE ENTRE DES MOMENTS CALMES ET D'AUTRES OÙ TOUT ARRIVE EN MÊME TEMPS. AUCUN JOUR NE SE RESSEMBLE ET C'EST CE QUE J'AIME DANS CE MÉTIER. JE NE SAIS PAS SI CE MÉTIER ÉTAIT FAIT POUR MOI MAIS MOI J'ÉTAIS FAIT POUR LUI ! »

FOCUS

› Soutenir nos locataires en difficulté financière

1 090 €

d'aide moyenne par locataire dans le cadre du dispositif Soli'AL.

DISPOSITIF SOLI'AL

3F Sud a signé une convention de partenariat avec Soli'Al (association d'Action Logement dédiée à l'accompagnement des salariés et locataires confrontés à des difficultés personnelles ou professionnelles) pour accompagner les locataires face au risque d'impayés locatifs. En 2022, 28 locataires ont bénéficié du dispositif : trois ont bénéficié d'une mesure d'accompagnement et 25 ont perçu une aide sur quittance, en moyenne de 1090 € par locataire.

PARTENARIAT AVEC L'AVAF

Afin d'insérer durablement des ménages fragiles, cumulant parfois difficultés économiques et sociales, le pôle développement social de 3F Sud a mis en place, via son partenaire associatif l'AVAF, (Association varoise d'accueil familial), des mesures d'accompagnement des locataires dans leurs démarches administratives et budgétaires, ainsi qu'à la prise en main du logement. Une permanence sociale peut alors être installée en pied d'immeuble et un suivi individualisé assuré par un travailleur social.



12

L'HABITAT,

13

NOTRE RAISON

D'INNOVER

02

Parce que les parcours résidentiels sont multiples, nous proposons un large éventail de solutions logement répondant à la diversité des besoins des habitants. Construction neuve, réhabilitation, accession sociale... Tous nos savoir-faire sont mobilisés autour d'une préoccupation transversale : innover pour mieux relever les défis d'aujourd'hui et de demain.

RECONSTRUISSONS LA VILLE ENSEMBLE

Nous mobilisons tous nos savoir-faire et compétences pour développer une offre adaptée en Provence-Alpes-Côte d'Azur et en Corse, où la demande est particulièrement forte.

Le parti pris de 3F est de construire en limitant l'impact environnemental tout en veillant à laisser une empreinte positive sur le territoire régional.

Pour cela, il faut imaginer et construire le projet le plus adapté à chaque lieu. 3F Sud rend possible un habitat écoresponsable en bâtissant des résidences de performance environnementale forte. Nous réhabilitons également des logements dégradés en centre-ville, opérons des changements d'usage et assurons le réemploi de bâtiments existants -

comme la reconversion de bureaux en logements -, partons à la reconquête de friches urbaines afin de reconstruire la ville sur la ville avec des opérations qui associent le plus souvent locatif et accession. Nous soutenons l'accession à la propriété en proposant des logements en vente en état futur d'achèvement (VEFA) ou en location-accession (PSLA).



1 000

logements à construire chaque année



130 M€

investis chaque année dans l'économie locale

PROJET



Projet Vintimille Cazemajou

📍 MARSEILLE (13)

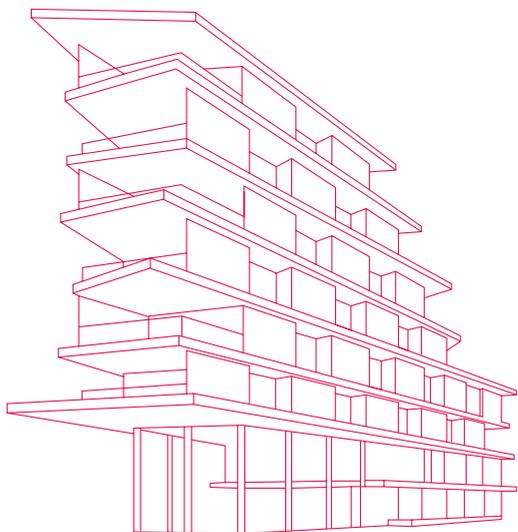
116

logements

27

logements locatifs sociaux

Au nord d'Euroméditerranée, sur l'avenue de Vintimille, 3F Sud a remporté avec BNP Immobilier le concours lancé par la ville de Marseille et Euroméditerranée pour la réalisation d'un programme de 116 logements parmi lesquels 27 logements locatifs sociaux et quatre PSLA seront portés par 3F Sud. Ce projet baptisé Cabanon idéal évoque la simplicité et le mode de vie durable des cabanons du bord de la Méditerranée. Il est signé par les architectes Hamonic & Masson et Boris Bouchet.



PROJET



Îlot Boutiny

📍 PEYMEINADE (06)

Au cœur du village, dans la rue principale de Peymeinade, 3F Sud réalise en maîtrise d'ouvrage directe 60 logements avec un commerce de 300m² et des places de stationnements en sous-sol.

- **Livraison prévisionnelle :** quatrième trimestre 2025

4,3 M€
montant du projet

PROJET



Les Vespins

📍 SAINT-LAURENT-DU-VAR (83)

Sur un terrain idéalement situé à l'entrée est de la commune de Saint-Laurent-du-Var, 3F Sud réalise une opération mixte de 62 logements collectifs dont 31 en locatif social et 31 en accession sociale PSLA. Un local d'activité permettra d'accueillir une profession libérale.

- **Architecte :** CARTA Associés

62

logements collectifs

Prométhée

📍 LA GARDE (83)

- Acquisition en l'état futur d'achèvement de l'usufruit de 12 logements (ULS)
- **Livraison prévisionnelle :** Janvier 2025
- **Promoteur :** Prométhée promotion

12

logements (ULS)

PROJET



ORDRE DE SERVICE

JOIA Méridia

📍 NICE (06)

Le 29 juin 2022 3F Sud, Pitch et Eiffage ont posé la première pierre du futur programme de Joia Méridia. 3F Sud a acquis auprès de Pitch 153 logements en VEFA et construira en maîtrise d'ouvrage directe 35

logements dédiés à l'accession sociale à la propriété.

Joia Méridia, site de 74 500 m², est le futur écoquartier niçois. Un symbole de la dynamique économique et urbaine de l'ouest de Nice.

- Livraison annoncée en 2025
- Architecte : Anouk Matecki

ORDRE DE SERVICE

Les Arcades

📍 PORT-DE-BOUC (13)

À Port-de-Bouc, 3F Sud acquiert 59 logements (PLUS/PLAI/PLS) de la résidence multigénérationnelle Complicity de Nexity. Une salle commune sera mise à disposition d'une association sélectionnée par 3F Sud qui animera la résidence et proposera des services au public seniors, sans obligation ni répercussions de charges pour les locataires.



ORDRE DE SERVICE

16 chemin des Moines

📍 ARLES (13)

Au sein d'un quartier attractif et en pleine mutation d'Arles, 3F Sud a acquis du promoteur Cogedim 83 logements : 12 PLAI, 20 PLUS, 51 ULS PLS et un espace d'accueil pour le futur gardien.

- Livraison prévue deuxième trimestre 2024



LIVRAISON



77

logements

Résidence l'Oliveraie

📍 JOUQUES (13)

3F Sud a livré en août 2022 son 10 000^e logement ! Situé au sein de la résidence l'Oliveraie de Jouques. La résidence comprend 77 logements (22 PLAI, 40 PLUS et 15 PLS) répartis en un hameau de 16 bâtiments de faible hauteur.

- Architecte : Atelier Pirollet
- RT 2012 - 10 %

10 000^e

logement de 3F Sud

LIVRAISON



Cœur Mougins

📍 MOUGINS (06)

- 32 logements locatifs
- Réalisé par Bouygues Immobilier
- Architecte : Archi & Partners

LIVRAISON



Les rives de la Signore

📍 MARIGNANE (13)

- 21 logements individuels dont 10 locatifs intermédiaires et 11 en usufruit locatif social
- Réalisé par Bouygues Immobilier
- Architecte : Malot & Associés

LIVRAISON



Villa Donat

📍 MOUGINS (06)

- 16 logements collectifs locatifs sociaux T2 et T3 et 16 places de parking
- un bâtiment en R+2
- à trois kilomètres du centre-ville, à l'entrée de Sophia-Antipolis
- Architecte : Archi & Partners international

16

logements collectifs

ACCESSION

En 2022, 3F Sud a connu une activité soutenue dans le domaine de l'accèsion à la propriété à prix maîtrisé ou en PSLA (location-accession).

CHIFFRES CLÉS



117

demandes de financement
(14 en 2021)

40

mises en chantier de logements en accession à prix maîtrisé réalisés en maîtrise d'ouvrage directe



4

livraisons de logements PSLA



33

réservations
(32 en 2021)

59

actes authentiques de vente y compris levées d'options PSLA (31 en 2021)



73

logements ont été cédés au titre de la vente HLM. Sur les 40 ventes à l'unité, 6 ont été réalisées au bénéfice des locataires de la société.

LIVRAISON



Terra Bianca

📍 LA CIOTAT (13)

- Réalisé par Bouygues Immobilier à proximité de la plage, des écoles et des commerces.
- Quatre villas dans le cadre de l'accèsion PSLA.
- Phase locative d'une dizaine de mois, moyennant une redevance d'environ 780 € pour un T3.
- Garantie de rachat et de relogement proposée par 3F Sud.
- Prix moyen de 275 000 €.

La Brise

📍 GRASSE (06)

- Accession sociale en TVA réduite à 5,5 % :
- À six minutes à pied du centre-ville
- Résidence de 17 appartements répartis sur un bâtiment de deux étages
- Appartement de 2, 3 ou 4 pièces prolongés de beaux espaces extérieurs
- Vue panoramique exceptionnelle
- Cave et parkings privatifs

MISE EN CHANTIER



Lis Aurasso

📍 MARSEILLE (13)

- Accession sociale en TVA réduite à 5,5 % :
- Quartier paisible et commerçant de Saint-Jérôme
- Résidence intimiste de 23 logements du deux au quatre pièces
- Logements prolongés d'une terrasse et/ou d'un jardin privatif
- Liaison entre espaces de vie et extérieurs grâce à de grandes baies vitrées

MISE EN CHANTIER



VENTE

Résidences Les Mélézes et Les Chardouires

📍 EMBRUN (05)

3F Sud a signé le 16 décembre 2022 la cession de deux résidences à l'Opérateur national de ventes (ONV), permettant de totaliser 73 ventes HLM sur l'année 2022. Les résidences Le Méléze et Les Chardouires comprennent respectivement 14 et 19 logements, qui seront proposés à la vente aux locataires dans le courant de l'année 2023. 3F Sud conserve la gestion de ces résidences.





22

DEMAIN,

23

NOS RAISONS

D'ESPÉRER

03

Parce que le changement climatique ne doit pas être une fatalité, nous élaborons de nouvelles réponses pour accompagner les territoires et leurs habitants dans la transition écologique. Maîtrise des charges, innovation technique, nature en ville, sensibilisation des locataires... Notre action est globale pour réduire notre empreinte carbone et nous permettre de regarder l'avenir avec confiance.

ASSURER NOTRE RESPONSABILITÉ ÉCOLOGIQUE

L'enjeu climatique s'inscrit au cœur des projets immobiliers de 3F Sud par la sobriété énergétique, la rénovation du parc de logements et la maîtrise d'ouvrage responsable.

La construction représente 30 % des émissions de gaz à effet de serre, c'est pourquoi le groupe 3F a adopté une stratégie globale, 3F Climat, pour réduire l'empreinte carbone de ses activités et celle de ses logements, qui va d'une offre nouvelle bas-carbone à la rénovation thermique de son patrimoine, en anticipant l'évolution de la réglementation environnementale.

À travers cette démarche innovante et exemplaire, 3F a poursuivi en 2022 sa réflexion sur la trajectoire de décarbonation de ses activités en atténuant ses émissions carbone partout où cela est possible, contribuant ainsi à maîtriser les charges locatives et à protéger ses locataires. Comment ?

En encourageant de nouveaux modes constructifs, en isolant thermiquement les bâtiments et en favorisant le réemploi de matériaux. C'est à chaque étape du cycle de vie du bâtiment que l'on peut adapter, réduire ou compenser son empreinte carbone.

Le groupe 3F a également souscrit un plan d'action volontaire triennal en faveur de la préservation de la biodiversité. Il s'agit de développer les compétences de ses collaborateurs, d'intégrer la biodiversité dans ses cahiers de charges et de favoriser la végétalisation. C'est une approche intégrée des enjeux liés à la biodiversité qui répond aux attentes croissantes des locataires, des collectivités locales et des pouvoirs publics.

« 3F SUD S'INSCRIT DANS LA STRATÉGIE GLOBALE 3F CLIMAT ET S'EMPLOIE À DÉCARBONER SES ACTIVITÉS. NOUS DISPOSONS DÉJÀ D'UN AVANTAGE : UN PATRIMOINE PLUS RÉCENT ET DONC PLUS ÉCONOME AU NIVEAU ÉNERGÉTIQUE. »

JEAN-PIERRE SAUTAREL
Directeur général



JARDINS PARTAGÉS

Les jardins partagés ont du talent

📍 PLAN DE GRASSE (06)
• Virgile Barel

À l'occasion de la semaine nationale des HLM, une quinzaine d'enfants de la résidence Virgile Barel ont participé à un atelier artistique proposé par la sculptrice Fabienne Roz. Il s'agissait de présenter les

actions d'embellissement des espaces communs déjà réalisées dans la résidence lors de précédents ateliers et d'évoquer les actions à venir, dont la mise en place d'un jardin potager. Deux nouvelles œuvres sont prévues, dont un épouvantail géant. En parallèle, les enfants ont aussi participé à un atelier de semis et de plantations animé par la chargée de mission cohésion et innovation sociale de 3F Sud.

JARDINS PARTAGÉS

📍 MARSEILLE (13)
• Jardin des Tuileries

Les carrés potagers du jardin des Tuileries à Marseille ont reçu la visite du jury du concours national des jardins potagers organisé par la section potagère de Société nationale d'horticulture de France. L'animatrice jardinière – dont le travail sur place est cofinancé par le biais d'une convention avec le centre social du quartier – a inscrit le jardin au concours, ce qui lui a permis d'être sélectionné pour une visite et une audition ! Les jardins sont évalués selon plusieurs critères : pratiques de jardinage, connaissance et diversité des plantes cultivées, pertinence du choix des espèces et des variétés, esthétique et motivation.



APICULTURE



Le miel et les abeilles

📍 MARSEILLE (13)

• Le Clos Fleuri

Les 20 000 abeilles installées en 2021 sur le toit du Clos Fleuri, en plein centre-ville de Marseille, n'ont pas chômé ! En mai 2022, l'association HOP a récolté six kilos de miel de tilleul, puis six kilos supplémentaires mi-juin. Fin juin, en présence de l'apiculteur, 55 pots de miel ont été distribués à l'ensemble des habitants.

L'association a déplacé les deux ruches en transhumance vers le plateau d'Albion, avec ses cultures de lavandes (seule culture monoflorale à proximité).

Après l'été, l'apiculteur a présenté aux locataires l'implantation des ruches, leur écosystème. Les locataires ont également assisté à l'extraction du miel et à la mise en pot du miel de printemps et de tilleul... et ont bénéficié d'une dégustation ! 211 pots de miel ont été distribués au siège de 3F Sud en octobre 2022.

20 000
abeilles installées
en 2021

12 KILOS
de miel récolté

CONSTRUIRE DURABLE

Gignac-la-Nerthe,
une résidence primée

📍 GIGNAC-LA-NERTHE (13)

• Résidence Pèiro

Situé à l'entrée de ville, ce programme de huit appartements (trois PLAI et cinq PLUS) associe la pierre de taille, le béton et le bois, ce qui lui confère une identité propre. L'utilisation d'un matériau local, la pierre massive de Vers-Pont-du-Gard, l'inscrit dans l'histoire du territoire. Le programme répond à la RT 2012 -10 %, avec notamment des panneaux solaires installés en toiture.

Livré en mars 2022, le projet qui comprend deux bâtiments en R+2 a été conçu par l'atelier Régis Roudil-architectes. Il est lauréat du prix d'architecture 10+1 en 2022 et a participé aux Trophées de la construction en 2023.



SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE



tiko

3F Sud
Groupe ActionLogementRéduisez votre facture
de chauffage électrique

Grâce à cette innovation offerte par 3F Sud, vous :



- Bénéficiez d'un équipement gratuit sans abonnement ni engagement de durée.
- Pilotez vos radiateurs électriques à distance pièce par pièce et suivez votre consommation en temps réel.
- Économisez jusqu'à 35% d'énergie de chauffage, sans changer votre fournisseur d'énergie.

3 étapes pour économiser :

- 1 Choisissez votre rendez-vous sur bailleur.tiko.fr/3fsud
- 2 Notre installateur vous équipe et vous explique tout
- 3 Programmez vos radiateurs, visualisez votre consommation et économisez

Des questions ?

Écrivez-nous à contact.fr@tiko.energy
ou appelez nous au 01 85 90 06 58Scannez pour
en savoir plus
et choisir votre
rendez-vous :

> Piloter à
distance sa
consommation

Déjà expérimenté lors d'un projet pilote à Gardanne, « tiko » est un dispositif de pilotage à distance du chauffage électrique, à partir d'un boîtier connecté installé sur chaque radiateur.

Il a été déployé dans l'ensemble des résidences de 3F Sud équipées en radiateurs électriques à partir d'octobre 2022. Sa généralisation concerne 150 résidences soit près de 3 000 locataires éligibles à ce dispositif qui leur permet de programmer et contrôler la température et la consommation de chaque pièce

depuis une application mobile gratuite et simple d'utilisation.

À la clé : plus de 20 % d'économies par an sur leur facture de chauffage, un vrai coup de pouce pour limiter ce budget. 3F Sud participe ainsi à préserver le pouvoir d'achat de ses locataires en limitant les dépenses énergétiques.

Une nouvelle campagne de déploiement est prévue en septembre 2023 dans les nouvelles résidences afin de convaincre encore davantage de locataires !

CHIFFRES CLÉS



165

locataires connectés à
« tiko » à la fin mars 2023

20 %

d'économies par an
sur la facture de chauffage

3 000

locataires éligibles
au dispositif « tiko »



28

LE GROUPE,

29

NOTRE MANIÈRE

D'AVANCER

04

Parce que notre force repose sur l'ancrage local et l'expertise de nos douze filiales, nous développons notre modèle singulier reposant sur le collectif et la gouvernance partagée. Ensemble, nous nous engageons pour améliorer notre efficacité et apporter des réponses toujours plus pertinentes aux territoires que nous servons.

UN GROUPE QUI AGIT POUR RÉPONDRE À LA CRISE DU LOGEMENT



**FABRICE
LE SACHÉ**
Président
d'Immobilière 3F

« Dans un contexte de baisse généralisée de la construction de logements en France en 2022, le groupe 3F a continué de progresser et a démontré sa capacité à produire davantage sur l'ensemble du territoire national (+ 10 018 logements). Ce résultat reflète la mobilisation de l'ensemble des équipes qui innovent et apportent des solutions adaptées aux besoins locaux, notamment dans les zones tendues. L'ancrage et l'enracinement de nos filiales, à cet égard, une force et un socle sur lequel nous appuierons davantage nos actions. Au moment où notre organisation

démontre sa performance, nous avons choisi de faire évoluer sa stratégie. L'accélération des grands enjeux climatiques et sociétaux a renforcé notre conviction : un opérateur global de l'habitat logeant plus de 700 000 personnes et dédié au logement des salariés doit être non seulement acteur, mais aussi force de proposition pour accompagner la transition écologique. Le nouveau plan stratégique construit ensemble ces derniers mois devra être mis en œuvre dès 2023. Vous pouvez compter sur notre détermination à traduire les décisions prises en actions. Merci à tous pour votre engagement. »



**VALÉRIE
FOURNIER**
Directrice générale
d'Immobilière 3F

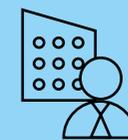
« Production de logements, capacité d'investissement mais aussi qualité de l'accompagnement de nos locataires... 3F poursuit sa route avec détermination, au service de l'accès au logement et des parcours résidentiels. Sur l'ensemble du territoire national, nos indicateurs témoignent de la performance collective de nos équipes. Je tiens saluer leur engagement continu, la qualité de leur action et leur agilité dans un contexte de crise énergétique, qui pèse déjà sur nos locataires. Une nouvelle contrainte qui vient rappeler que notre mission d'utilité sociale consiste à proposer bien plus que du logement. S'il en était besoin, ce contexte valide à nouveau notre engagement

en faveur de la ville durable et résiliente, illustré par notre stratégie bas-carbone. Cette avancée en appelle d'autres. En parallèle à l'action, nous avons imaginé « 3F 2030 » en concertation avec l'ensemble de nos collaborateurs. Ce plan stratégique dessine notre futur. Il inspire une série de transformations profondes, ambitieuses et respectueuses pour mieux accompagner les territoires. Cette évolution s'accompagne d'un travail en profondeur sur notre raison d'être qui à la fois évoque nos racines et nous projette dans l'avenir. Sur ces fondations solides, ensemble, nous avons des raisons d'espérer demain. »

2022, LES CHIFFRES D'UNE ANNÉE RECORD

GROUPE 3F

Premier contributeur en termes de production de logement du Groupe Action Logement, le groupe 3F enregistre en 2022 une progression dans l'ensemble du territoire national et dans tous ses domaines d'activité.



298 885
logements, foyers
et commerces

64 %
des attributions
à destination des salariés
du privé



698 683
personnes logées



4 639
collaborateurs

88 %
de satisfaction client



6 041
logements réhabilités dont
5 154
réhabilitations thermiques

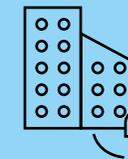


8 026
logements neufs livrés

59 %
du parc classé
en étiquettes A, B ou C



7 160
logements mis en chantier



25 369
logements attribués

71 %
de logements certifiés
HQE en maîtrise d'ouvrage
directe (MOD)

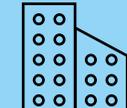


1 484
logements vendus



**1,8 milliards
d'€**
d'investissement

50 %
des attributions
à destination des publics
prioritaires, dont 9 %
dans le cadre du DALO



28 697
places d'hébergement

3F 2030 : UN POSITIONNEMENT CONSOLIDÉ

Nouveau projet d'entreprise, formulation de notre raison d'être...
En 2022, nous avons fixé notre cap : affirmer et enrichir notre positionnement d'opérateur global, guidé par la proximité territoriale et la responsabilité écologique.

› Une élaboration collégiale, une singularité affirmée

Formation d'une communauté de dirigeants, multiplication des points de vue, valorisation des expertises, apport de toutes les entités du groupe... Les dix-huit mois de travail autour de l'élaboration de notre projet d'entreprise « 3F 2030 » ont permis l'émergence d'ambitions dans lesquelles se reconnaissent toutes nos entités.

Une gouvernance qui accroît notre agilité

Fondée sur le partage transversal des expériences et des compétences, sur l'écoute et la compréhension, notre gouvernance impulse et facilite notre démarche de transformation. Elle articule les échelons locaux et nationaux autour de 3 instances : le comité groupe 3F, le comité francilien, les comités métiers.

2021

DÉMARRAGE DE LA RÉFLEXION STRATÉGIQUE SUR LE PROJET D'ENTREPRISE

- **6 séminaires** dirigeants groupe dédiés à un travail collectif par thématique.
- **1 séminaire** gouvernance groupe pour partager les résultats.
- **Livrables** : 54 propositions d'actions autour de 13 thèmes et 6 axes stratégiques définis.

2022

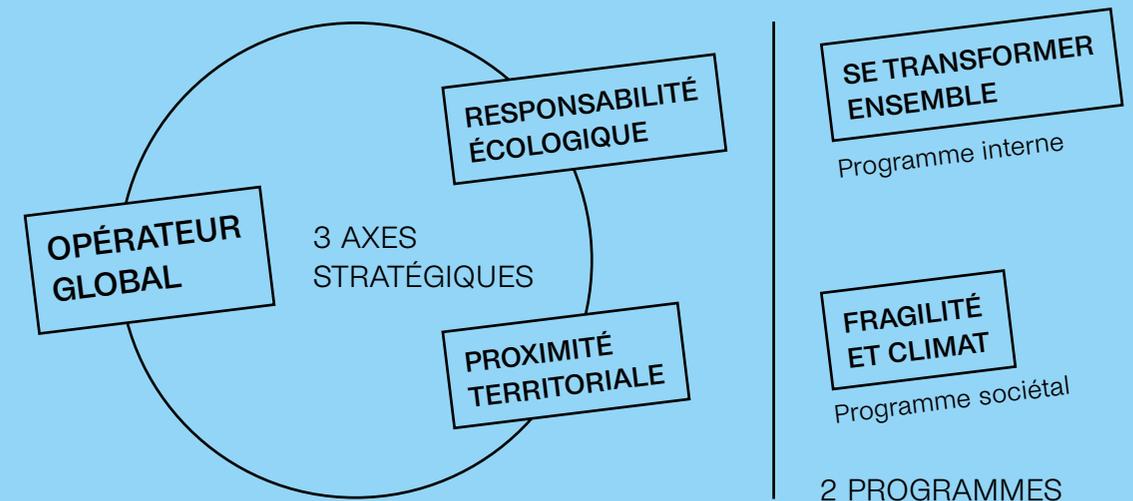
LES RÉFLEXIONS PROJET D'ENTREPRISE ET « RAISON D'ÊTRE » SE REJOIGNENT

- **3 comités** projets pour structurer les travaux « raison d'être ».
- **3 séminaires** dirigeants groupe pour articuler raison d'être et projet d'entreprise et définir une trajectoire.
- **6 ateliers** de 40 personnes du groupe pour confronter les réflexions à la réalité des métiers.

- **1 atelier** CSE central pour partager l'ambition du projet « raison d'être ».
- **1 questionnaire** pour engager les 4 639 collaborateurs du groupe, 2 collaborateurs sur 3 ont contribué.
- **40 entretiens** avec les parties prenantes du groupe pour interpellier notre écosystème : administrateurs, élus, fournisseurs, concurrents, actionnaire, experts, institutionnels.

› Notre boussole pour les années à venir

Deuxième opérateur de logement en France, le groupe 3F affirme aujourd'hui **une position d'opérateur global du logement pour tous**, à chaque moment de la vie et au service du lien emploi et logement. Nous déployons tous les métiers de la chaîne du logement réglementé : de l'aménagement à la gestion locative ou à l'accession et de l'hébergement temporaire au logement intermédiaire. Nos trois axes stratégiques engagent toutes les entités du groupe pour les huit ans à venir.



NOUS ENTENDONS :

- **Défendre une proximité territoriale** où l'échelon local exerce ses compétences auprès des élus territoriaux et dans l'économie locale.
- **Affirmer notre responsabilité écologique** comme une dominante transversale de toutes nos actions futures, qui embrasse la multiplicité des sujets à traiter.

NOUS ENGAGEONS :

- **Un programme interne de transformation** pour faire évoluer nos processus et nos outils tout en assurant une juste concertation interne et en revisitant notre promesse aux collaborateurs.
- **Un programme national de réflexion sociétale** visant à concilier les enjeux de fragilité et de climat. Véritable instrument au service du groupe et de la société française, cette communauté de réflexion devra à la fois nous ouvrir aux débats externes et projeter nos savoirs dans le débat national.

NOUS SOMMES UN GROUPE NATIONAL AU SERVICE DU LOCAL

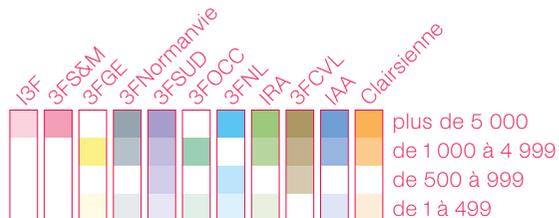
Composé de douze entreprises sociales pour l'habitat (ESH) engagées dans les territoires, notre groupe gère près de 300 000 logements sociaux, foyers et commerces en France. Riches de leur diversité et de leur complémentarité, nos ESH construisent en proximité les meilleures réponses aux attentes de leurs publics.

PATRIMOINE AU 1^{ER} JANVIER 2023

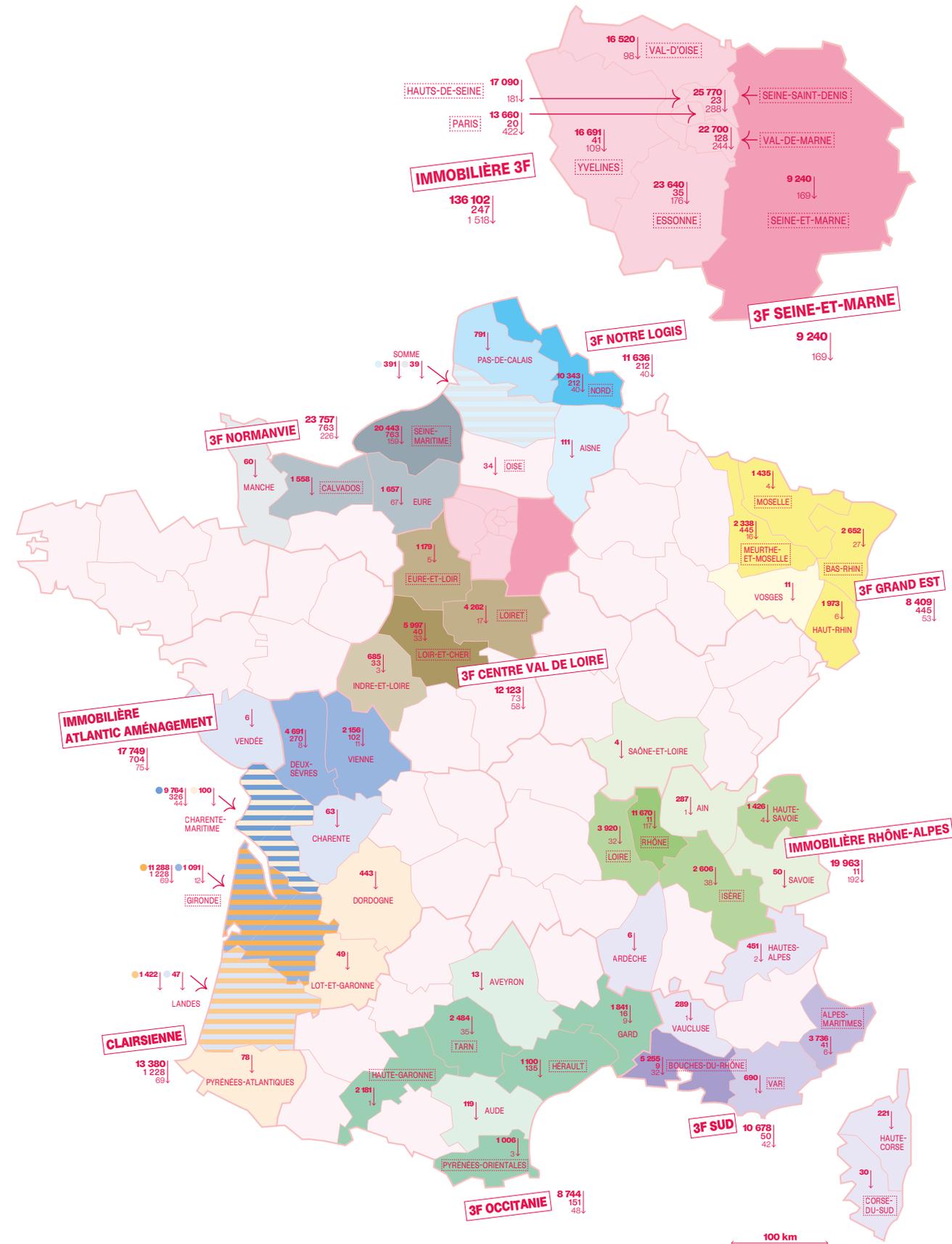
271 818 logements
 24 557 places de foyers (en équivalent-logement)
 2 510 locaux commerciaux et professionnels

| SOCIÉTÉS | LOGEMENTS | PLACES D'HÉBERGEMENT (équivalent-logement) | LOCAUX COMMERCIAUX et professionnels |
|-----------------------------------|-----------|--|--------------------------------------|
| Immobilier 3F | 136 102 | 247 | 1 518 |
| 3F Seine-et-Marne | 9 240 | | 169 |
| 3F Grand Est | 8 409 | 445 | 53 |
| 3F Normandie | 23 757 | 763 | 226 |
| 3F Sud | 10 678 | 50 | 42 |
| 3F Occitanie | 8 744 | 151 | 48 |
| 3F Notre Logis | 11 636 | 212 | 40 |
| Immobilier Rhône-Alpes | 19 963 | 11 | 192 |
| 3F Centre Val de Loire | 12 123 | 73 | 58 |
| Immobilier Atlantique Aménagement | 17 749 | 704 | 75 |
| Clairsienne | 13 380 | 1 228 | 69 |
| 3F Résidences | | 20 673 | 20 |

NOMBRE DE LOGEMENTS PAR DÉPARTEMENT :



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



3F Sud 
Groupe ActionLogement

