



RAPPORT ANNUEL 2023

CHIFFRES CLÉS



11 215

logements



25 000

personnes logées



878

logements mis en services



1 265

baux signés



34

gardiens et employés d'immeuble



152

collaborateurs



883

agréments



168

logements vendus



84 M€

de chiffre d'affaires

PRÉSENTATION

Implantée dans huit départements, 3F Sud gère plus de 11 000 logements en Provence-Alpes-Côte d'Azur et en Corse. Avec une capacité annuelle de production de près 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 mieux aux besoins des locataires et des acteurs locaux.

ÉDITO



ÉRIC AMMAR

Président de 3F Sud

“ LUTTER CONTRE L'HABITAT DÉGRADÉ ”

2023 a confirmé le rôle et l'engagement de 3F Sud au service des territoires, autour d'enjeux majeurs comme la lutte contre l'habitat dégradé. 3F Sud a ainsi été désigné lauréat de l'un des trois lots du premier appel à manifestation d'intérêt de la SPLA-IN, SEM créée par l'État et Marseille Métropole pour résorber l'habitat indigne dans la métropole. 3F Sud a aussi démontré avec une opération très ambi-

tieuse à Gap, la transformation en logements du couvent de La Providence, sa capacité à soutenir la redynamisation des centres-villes de communes de taille moyenne. Ces projets, qui s'inscrivent pleinement dans les priorités d'Action Logement, portent une ambition forte, pour les habitants, les collectivités et les acteurs économiques de la région.

“ 3F SUD, UN DÉVELOPPEMENT TRÈS SOUTENU ”

Avec l'obtention de 883 agréments, la signature de plus de 1 000 engagements fonciers et 648 logements mis en chantier, 3F Sud a connu cette année encore un développement très soutenu. Dans une région PACA fortement carencée en logements sociaux, nous avons mis en service 878 logements, dont 62 en accession sociale, un chiffre exceptionnel au regard de la taille de notre société. Nous avons continué à nous mobiliser, prenant une part active à l'appel à manifestation

d'intérêt « 30 000 logements pour l'emploi » lancé par Action Logement : nous avons ainsi acquis cette année 399 logements en logement intermédiaire, qui viennent répondre à un réel besoin sur nos territoires. Ce développement et ces investissements ont été rendus possibles par le soutien financier et l'accompagnement du Groupe 3F et d'Action logement, illustrés en 2023 par une augmentation de 20 millions d'euros de notre capital.



JEAN-PIERRE SAUTAREL

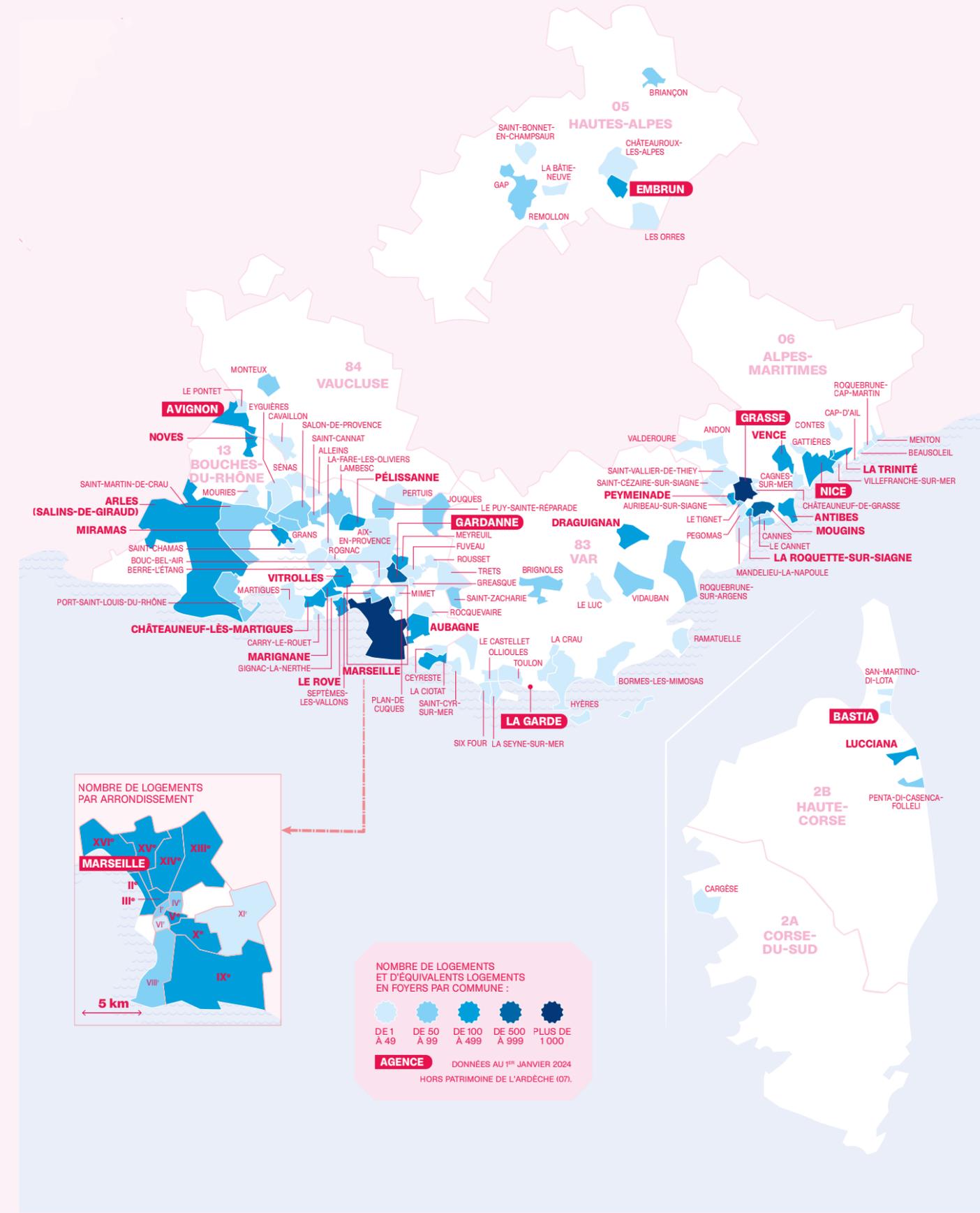
Directeur général de 3F Sud

PATRIMoine

AU 1^{er} JANVIER 2024

05 HAUTES-ALPES 537	NICE 225	LA CIOTAT 110	SAINT-CANNAT 14	LE CASTELLET 12
LA BÂTIE-NEUVE 20	PÉGOMAS 45	EYGUIÈRES 18	SAINT-CHAMAS 6	DRAGUIGNAN 175
BRIANÇON 70	PEYMEINADE 357	LA FARE-LES-OLIVIERS 10	SAINTE-MARTIN-DE-CRAU 56	HYÈRES 15
CHÂTEAUX-LES-ALPES 15	ROQUEBRUNNE-CAP-MARTIN 8	FUVEAU 8	SALON-DE-PROVENCE 65	LE LUC 10
EMBRUN 273	LA ROQUETTE-SUR-SIAGNE 105	GARDANNE 727	SÉNAS 20	OLLIOULES 1
GAP 95	SAINTE-CÉZAIRE-SUR-SIAGNE 30	GIGNAC-LA-NERTHE 26	SEPTÈMES-LES-VALLONS 82	RAMATUELLE 40
LES ORRES 19	SAINTE-VALIÈRE-DE-THIÉY 34	GRANS 78	TRETS 9	ROQUEBRUNNE-SUR-ARGENS 56
REMOLLON 7	LE TIGNET 77	GRÉASQUE 35	VITROLLES 210	SAINTE-ZACHAÏRE 91
SAINTE-BONNET-EN-CHAMPSAUR 38	LA TRINITÉ 198	JOUQUES 77		LA SEYNE-SUR-MER 1
	VALDEROURE 11	LAMBESC 51	2A CORSE-DU-SUD 30	SIX-FOURS-LES-PLAGES 7
06 ALPES-MARITIMES 4 004	VENCE 114	MARIGNANE 310	CARGÈSE 30	SAINTE-CYR-SUR-MER 28
ANDON 13	VILLFRANCHE-SUR-MER 5	MARSEILLE 2 034		TOULON 29
ANTIBES 174			2B HAUTE-CORSE 221	VIDAUBAN 98
AURIBEAU-SUR-SIAGNE 2	07 ARDÈCHE 6	MARTIGUES 30	BASTIA 105	
BEAUSOLEIL 17	LE CHEYLARD 6	MARSEILLE 105	LUCCIANA 18	84 VAUCLUSE 352
CAGNES-SUR-ME 48		MIMET 18	PENTA-DI-CASINCA 118	AVIGNON 182
LE CANNET 6	13 BOUCHES-DU-RHÔNE 5 639	MIRAMAS 118	SAN-MARTINO-DI-LOTA 27	CAVAILLON 19
CANNES 60	AIX-EN-PROVENCE 25	MOURIÈS 27	NOVES 157	MONTEUX 87
CAP-D'AIL 46	ALLEINS 28	NOVES 114	PERTUIS 114	LE PONTET 28
CHÂTEAUNEUF-GRASS 5	ARLES 111	PELISSANNE 73	BORMES-LES-MIMOSAS 16	
CONTES 17	AUBAGNE 397	PORT-SAINTE-REPARADE 69	BRIGNOLES 51	
GATTIÈRES 6	BERRE-L'ÉTANG 14	LA CRAU 26	LA CRAU 46	
GRASSE 1 725	BOUC-BEL-AIR 17			
MANDELIEU-LA-NAPOULE 34	CARRY-LE-ROUET 46			
MENTON 62	CEYRESTE 24			
MOUGINS 580	CHÂTEAUNEUF-LES-MARTIGUES 104			

3F Sud
Groupe ActionLogement



8

départements couverts



304

communes d'implantation



5

agences



3

antennes territoriales



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

- DE 1 À 49
- DE 50 À 99
- DE 100 À 499
- DE 500 À 999
- PLUS DE 1 000

AGENCE DONNÉES AU 1^{er} JANVIER 2024
HORS PATRIMOINE DE L'ARDÈCHE (07).

UNE ADRESSE POUR CHACUN



AUX CÔTÉS DES TERRITOIRES ET DE LEURS HABITANTS

Renouvellement urbain, construction neuve, transformation d'usage de bâtiment à caractère patrimonial, accession à la propriété : 3F Sud déploie l'ensemble de ses expertises au service de la diversité des besoins et des publics. Répondant aux spécificités de chaque territoire, les opérations livrées en 2023 témoignent de la volonté de 3F Sud de relever avec les collectivités et les habitants les défis sociaux, environnementaux et économiques du moment.

Bâtitteur durable



Thibaud Guenon,

responsable du pôle travaux de 3F Sud

« C'est avec une vraie fierté que nous avons conduit ce projet qui a permis de **transformer et de valoriser un patrimoine emblématique** de Gap. Lors de l'inauguration, nous avons eu le plaisir de faire découvrir à nos partenaires ce lieu unique, qui a notamment mobilisé de nombreuses entreprises de travaux haute-alpines ».

LA PROVIDENCE, MÉTAMORPHOSE D'UN LIEU PATRIMONIAL

Gap (05)

Résidence La Providence

Dans le centre-ville de Gap, 3F Sud a réalisé une opération exceptionnelle et atypique en transformant l'ancien couvent de La Providence, un bâtiment de 6 000 m² datant de 1886, en une résidence de 86 logements sociaux modernes, fonctionnels et confortables. Respectueuse de l'architecture d'origine, cette transformation a nécessité deux ans de travaux pour créer des logements diversifiés, avec 40 typologies différentes d'appartements au sein de l'immeuble. Le volume exceptionnel des parties communes permet d'accueillir des activités organisées avec les associations locales (chorale, cours du soir...) et d'aménager un très bel espace d'accueil, animé par le gardien. En plein cœur de ville, cette opération qui répond à la forte demande de logements sociaux sur le territoire des Hautes-Alpes s'inscrit dans le cadre du plan national de redynamisation des centres des villes moyennes, « Action Cœur de ville ». Elle témoigne de la volonté du groupe 3F de transformer le patrimoine existant dans une démarche bas-carbone.



86

logements sociaux

UN LOGEMENT À SOI, MÊME EN SITUATION DE HANDICAP

Mougins (06)

Les jardins d'Epione

L'habitat inclusif constitue une véritable alternative entre un logement isolé et un établissement spécialisé puisque les habitants y vivent dans des logements privatifs tout en partageant des espaces communs et un projet de vie sociale. 3F Sud a inauguré en septembre 2023 le tout premier programme de ce type dans le département des Alpes-Maritimes. Pour accompagner au mieux les habitants des 12 logements vers l'autonomie, ces derniers bénéficient de l'aide d'une animatrice à temps plein. Des actions collectives seront organisées avec eux et gérées de manière participative.



Habitat inclusif

RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER DE LA SAVINE DANS LE 15^{ÈME} ARRONDISSEMENT

Marseille (13)

Après près de deux années de travaux, 3F Sud a livré en 2023 les bâtiments Proue et Bosphore, de respectivement 27 et 39 logements, à l'entrée du quartier de La Savine. En plus de participer directement à l'effort de relogement du projet de renouvellement urbain global, ces bâtiments accueillent 500 m² de locaux d'activités et apportent une nouvelle centralité au quartier et une nouvelle offre de proximité à ses habitants.



Renouvellement urbain



Nouvelle implantation



Accession



Accession

BIENVENUE À LA VILLA PLAISANCE

Nice (06)

Route de Canta Galet

Située près du quartier de Magnan, la Villa Plaisance vient répondre aux besoins de logements accessibles dans la Métropole Nice-Côte d'Azur. Conformément à sa stratégie de logements conventionnés, 3F Sud a acquis 49 des 69 logements disponibles de cette nouvelle résidence. Certifiée « bâtiment énergie environnement + », la Villa Plaisance dépasse de 12 % les normes environnementales RE 2020, conciliant confort thermique des logements, maîtrise des charges de consommation énergétique et faible empreinte environnementale. Avec un jardin collectif, des balcons et terrasses et des places de stationnement sécurisées, elle offre un confort de vie optimal à ses habitants.

Confort de vie



POUR RÉNOVER L'HABITAT ANCIEN, L'UNION FAIT LA FORCE

Marseille (13)

Aux côtés d'Unicil Logis méditerranée, ICF Habitat et CDC Habitat social, 3F Sud a signé en juillet 2023 une convention de coopération avec la SPLA-IN (Société publique locale d'aménagement d'intérêt National). Cette signature marque le début d'une action d'ampleur visant à agir massivement pour rénover et améliorer l'habitat ancien du centre-ville de Marseille. La convention prévoit en effet la coopération de la SPLA-IN et du groupement des cinq bailleurs sociaux pour intervenir sur neuf immeubles dégradés dans le centre-ville marseillais. La SPLA-IN pilotera la maîtrise foncière, les travaux de structure et le gros œuvre, puis transférera la maîtrise d'œuvre et les immeubles aux bailleurs qui auront la charge du second œuvre et de la gestion. La SPLA-IN et les bailleurs coopéreront dès les phases en amont pour piloter les études.



Partenariat

PARTENARIAT ET PATRIMOINE RENFORCÉS

Le Castellet (83)

3F Sud a inauguré cette année sa première réalisation dans la commune varoise, la résidence Vista Bella, une opération de construction en maîtrise d'ouvrage directe de 12 logements locatifs sociaux. Sur une autre parcelle, la première pierre d'un programme de 11 logements sociaux, Les Jardins du Brûlat, a été posée en présence du maire du Castellet, de représentants de la communauté d'agglomération Sud Sainte-Baume, du conseil départemental et de riverains. La livraison de ces logements est prévue au premier trimestre 2025.



12
logements

EDENYA, UNE ACCESSION BIEN SITUÉE

Mougins (06)

Fin 2023, 3F Sud a livré la résidence Edenya à Mougins, dans les Alpes Maritimes. Cette résidence mixte qui accueille 15 ménages acquéreurs et 10 locataires est idéalement située, au cœur du quartier prisé de Saint-Basile, entre le vieux village et l'étang de Fontmerle, et à proximité immédiate de la technopole Sophia Antipolis.



25
logements



15
accession à la propriété



10
locations

VILUMIA, PREMIÈRE OPÉRATION D'ACCESSION SOCIALE À MARSEILLE

Marseille (13)

En septembre 2023, 3F Sud a remis les clés de leur nouveau logement à 32 ménages, la plupart primo-accédants, dans le 3^e arrondissement de Marseille, au cœur du quartier Euroméditerranée. Vilumia est la première opération d'accession sociale à la propriété (TVA 5,5%) réalisée sur Marseille par 3F Sud en maîtrise d'ouvrage directe. Raccordée au réseau Thassalia, première centrale française de géothermie marine, la résidence offre également à ses occupants des jardins potagers sur la terrasse partagée.



32
logements

UN AVENIR POUR TOUS



ACCOMPAGNER, COLLECTIVEMENT ET INDIVIDUELLEMENT

L'accompagnement des locataires est une dimension majeure de la mission de 3F Sud. Son expertise en ingénierie sociale s'adapte aux caractéristiques de chaque territoire pour impulser une dynamique de développement social et urbain et apporter des réponses concrètes aux besoins particuliers de certains ménages logés. Elle lui permet aussi de travailler, avec des partenaires spécialisés, sur des difficultés spécifiques : santé mentale, femmes victimes de violences, aides financières...

INTERVENTION DU PÔLE DÉVELOPPEMENT SOCIAL DE 3F SUD

128

nouvelles situations de locataires
en difficulté en 2023

61 %

des situations orientées par les
agences 3F Sud

responsable
et solidaire

LUTTER CONTRE LES VIOLENCES FAITES AUX FEMMES

En 2023 le pôle développement social de 3F Sud a déployé auprès des équipes de gestion de proximité, les axes d'intervention préconisés dans le cadre de la convention entre 3F et la fédération nationale solidarité femmes (FNSF) signée fin 2022. En partenariat avec l'ARHLM et Solidarité Femmes 13 dans le cadre du dispositif FNAVDL d'accompagnement à l'accès au logement des femmes et de leurs enfants victimes de violence, les équipes du pôle se sont formées de façon à pouvoir venir régulièrement en appui auprès des équipes de proximité 3F Sud. En 2023, six logements ont été mis à la disposition du dispositif FNAVDL à Marseille.

RÉHABILITATION DE LA RÉSIDENCE SAVIGNAC

Marseille (13)

Résidence Savignac

Dans le 10^{ème} arrondissement de Marseille, 3F Sud a achevé en fin d'année 2023 les travaux de réhabilitation de la résidence Savignac, comprenant 70 logements. Cette opération d'envergure a inclus un programme exhaustif de travaux visant à atteindre plusieurs objectifs clés. Tout d'abord, il s'agissait d'assurer la durabilité de l'immeuble, garantissant ainsi la pérennité des structures et des installations. Parallèlement, les parties communes et les espaces extérieurs ont été modernisés afin d'améliorer à la fois l'apparence et la fonctionnalité des espaces partagés. Une attention particulière a été portée à la performance énergétique, permettant de rehausser la classification énergétique des logements de l'étiquette E à l'étiquette B. L'amélioration du confort des habitants a également été une priorité, avec des aménagements destinés à optimiser le bien-être des résidents. Enfin, le dernier étage a été restructuré pour créer trois nouveaux logements en réorganisant l'espace existant. Ces travaux illustrent l'engagement de 3F Sud à améliorer la qualité de vie des résidents tout en contribuant au développement durable.



Réhabilitation



70

logements



Vivre-ensemble

DES ANIMATIONS AU SERVICE DU VIVRE-ENSEMBLE

Vidauban (83), Draguignan (83), Grasse (06), Gap (05), Gardanne (13), Marseille (13)

De nombreuses actions ont rythmé la vie du parc 3F Sud en 2023 : « graph », en partenariat avec AlexZ, à Vidauban et Draguignan ; jardin potager animé par Soli-cités et ateliers artistiques dans deux résidences à Grasse, fête de Noël à la Providence, à Gap, et spectacle musical à Oreste Galetti à Gardanne, avec l'École des mines et les associations UFF et BASE. À Marseille plusieurs animations collectives multi partenariales ont été organisées au Moulin de mai ainsi que des ateliers de concertation autour du projet Les Tuileries et la SEMM (Société des eaux de Marseille) est intervenue aux Docks libres 2. À travers ces interventions conviviales de proximité, c'est un travail de fond qui est mené, sur le respect du vivre-ensemble, l'embellissement des espaces communs, la sensibilisation à la biodiversité, ou encore l'information sur la gestion de la ressource en eau...

DÉMOLIR ET RELOGER

Grasse (06)

Les Fleurs de Grasse

3F Sud a engagé en avril 2023 la première phase de relogement de l'opération de démolition des 542 logements des Fleurs de Grasse, concernant 103 logements occupés. Au 1er avril 2023, 396 logements étaient occupés ; en considérant un besoin potentiel de décohabitations, le besoin a été évalué à 419 relogements à réaliser. Une chargée d'accompagnement dédiée au relogement a été recrutée en février 2023 et une charte de relogement signée avec l'ensemble des partenaires concernés. En 2023, 13 relogements ont été comptabilisés, dont 10 au sein du parc 3F Sud existant et 3 en inter-bailleurs dont 2 sur un programme neuf.



Concertation



419

relogements



Accompagner le vieillissement ou handicap



Biodiversité

VIEILLISSEMENT, HANDICAP : CONCEVOIR OU ADAPTER LE LOGEMENT

À la demande de locataires âgés ou présentant un handicap, 3F Sud pilote le processus d'adaptation de logements en veillant à la mobilisation des financements dédiés à ces aménagements. En 2023, 24 logements ont ainsi bénéficié d'une adaptation de salle de bains. La société veille également à intégrer dans ses programmes neufs des logements dédiés au public senior ou présentant un handicap tout en veillant à l'accueil et l'accompagnement des familles qui y seront logées. À Mougins, 3F Sud a ainsi livré Les Jardins d'Epione. Ce programme d'habitat inclusif de 12 logements, alternative entre un domicile isolé et la vie en établissement, est l'aboutissement d'une collaboration étroite, formalisée par une convention de partenariat entre 3F Sud, le CCAS de la ville de Mougins et l'association Trisomie 21.

DE NOUVEAUX PARTENARIATS AVEC L'ÉCOSYSTÈME LOCAL

Marseille (13)

3F Sud a noué plusieurs nouveaux partenariats en 2023 avec des associations et des acteurs locaux : avec Familles en action, à Moulin de mai, dans le 3^e arrondissement de Marseille, pour développer des interventions sociales de proximité, avec le centre social de Draguignan pour organiser dans la résidence Trois Côteaux des animations mensuelles et une fête de quartier, et avec Soli-cités pour créer au sein de la résidence Les Jasmins à Grasse un jardin potager en pied d'immeuble. 3F Sud a également signé une convention avec Harpèges, couvrant l'ouest du département, pour des mesures d'accompagnement social individualisées de courte durée auprès de ménages fragiles. Enfin, 3F Sud a expérimenté avec succès en 2023 le recours à SOLID'R, entreprise solidaire qui accompagne les personnes en situation de handicap, les seniors et les aidants dans leurs déménagements/vidé-logements et désencombrements, un premier pas qui aboutira à une convention en 2024.

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



FABRICE LE SACHÉ
Président

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

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

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

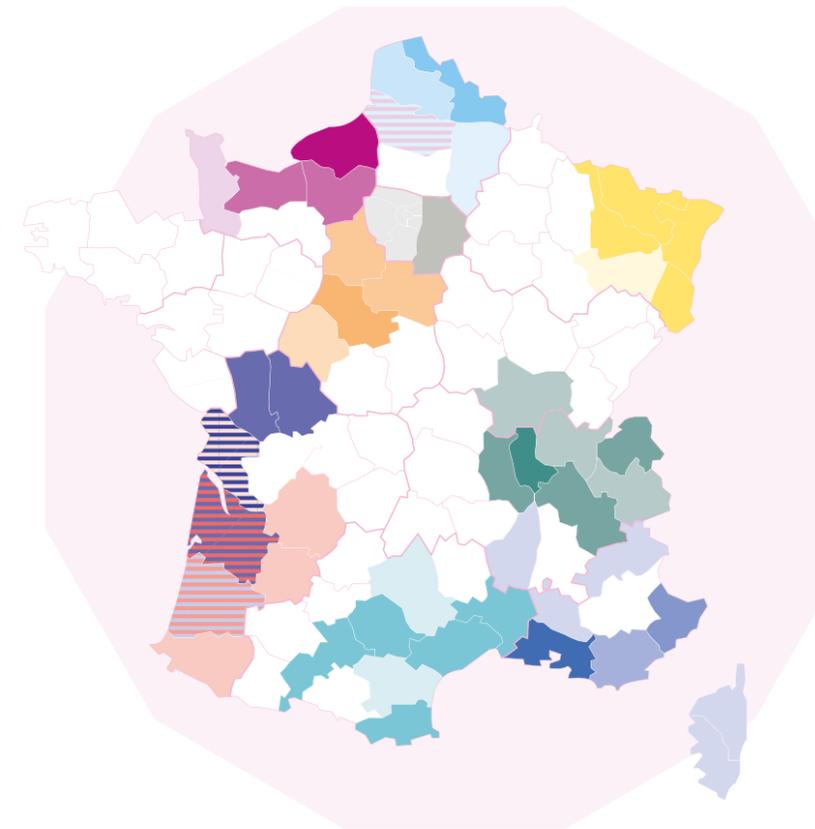
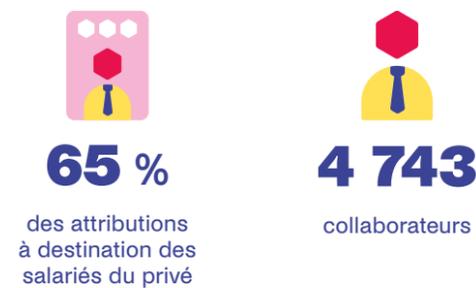
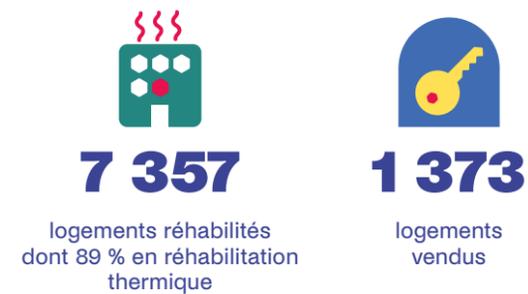
en recourant à de nouveaux modes constructifs. Grâce au déploiement de notre démarche « 3F Climat », nous sommes aujourd'hui en avance de phase de 25 % sur la réglementation RE2020. Nous avons signé un partenariat avec Stonal, une entreprise spécialisée dans la data immobilière, pour exploiter les données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



VALÉRIE FOURNIER
Directrice générale

2023 EN CHIFFRES

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



12 SOCIÉTÉS RÉPARTIES SUR LE TERRITOIRE NATIONAL

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

Conception éditoriale :

Direction de la marque et de la communication

Conception graphique : Agence Bastille

Création graphique : Arnaud Berroy

Rédaction : Françoise Moinet

Crédits photo :

3F Sud, Brigitte Bouillot, Stéphanie Têtu, Métropole AMP

72 avenue de Toulon
13006 MARSEILLE

www.groupe3f.fr/3f/nos-societes/3f-sud