RAPPORT ANNUEL 2023

3F Notre Logis
Groupe ActionLogement

CHIFFRES CLÉS

12 171
logements gérés

23 097
personnes logées

1 355
logements attribués

372
logements neufs livrés

331
logements mis en chantier

156
collaborateurs

327
logements agréés

36
logements vendus

83,2 M€
chiffre d'affaires

PRÉSENTATION

Dans un contexte national complexe, les 156 collaborateurs de 3F Notre Logis se sont particulièrement mobilisés en 2023 pour atteindre des objectifs ambitieux et cohérents avec les attentes de la gouvernance et les besoins du territoire. Reconnue pour la qualité de ses opérations et pour sa coopération avec la Métropole européenne de Lille, la société gère un patrimoine de 12 171 logements sociaux dans les Hauts-de-France. Avec un nombre de demandeurs de logement social en constante augmentation, elle a pour double objectif, conformément à la mission qui lui a été confiée par Action Logement, de proposer un logement à proximité des bassins d'emploi des entreprises et de loger les publics plus défavorisés. A travers la qualité de service, le développement et la réhabilitation, 3F Notre Logis démontre chaque jour son utilité sociale et son savoir-faire au service de ses locataires et des collectivités locales.

ÉDITO

JEAN-MICHEL LEHEMBRE
Président de
3F Notre Logis

« 3F NOTRE LOGIS CONTINUE DE S'AFFIRMER COMME UN ACTEUR MÉTROPOLITAIN DE POIDS »

Au sein d'un territoire dynamique, fier de son passé industriel et qui puise dans ses racines pour se transformer, 3F Notre Logis continue de s'affirmer comme un acteur métropolitain de poids, au savoir-faire reconnu, fer de lance d'Action Logement auprès des collectivités. En 2023 nous avons à nouveau fait la démonstration, à travers de multiples projets, de notre engagement à prendre soin des habitants que nous logeons, des milieux urbains et naturels et de la biodiversité des sites dans lequel nous développons nos opérations mais aussi des équipes expertes et engagées qui font vivre nos valeurs au quotidien, au plus près des habitants et dont je salue ici la mobilisation.

« UNE MEILLEURE QUALITÉ DE SERVICE ET D'ÉCOUTE »

Grâce à l'implication de ses collaborateurs, 3F Notre Logis a continué en 2023 d'apporter à chacun de ses clients la meilleure qualité de service et d'écoute, aussi bien dans l'aire métropolitaine que dans des sites éloignés. Cette proximité territoriale fait notre force, elle nous permet, en répondant aux besoins spécifiques, de faire vivre le premier principe de notre raison d'être, « une adresse pour chacun ». Mais notre raison d'être est aussi de travailler à « un avenir pour tous ». C'est ce que nous avons fait, en accompagnant les élus dans leurs projets de territoire, en nous montrant solidaires, dans une année difficile, de l'écosystème des entreprises du bâtiment dans les Hauts-de-France tout en jouant, auprès de nos locataires, notre rôle d'amortisseur social. Nos décisions d'aujourd'hui préparent demain. Solidaires des générations futures, nous agissons chaque jour, pour les territoires et leurs habitants, en opérateur responsable.

MATHILDE TOURNAUX
Directrice générale de
3F Notre Logis

PATRIMOINE

AU 1er JANVIER 2024

02 AISNE	**111**
GAUCHY	15
SAINT-QUENTIN	96
59 NORD	**10 881**
ANZIN	22
ARMENTIÈRES	182
BAILLEUL	131
BAISIEUX	28
BONDUES	290
BOUSBECQUE	265
BRAY-DUNES	48
CAPINGHEM	25
LA CHAPELLE-D'ARMENTIÈRES	259
COMINES	650
CROIX	112
DEÜLÉMONT	94
DOUAI	19
ERQUINGHEM-LE-SEC	4
FACHES-THUMESNIL	81
FOURNES-EN-WEPPES	18
FRELINGHIEN	94
LA GORGUE	8
GRANDE-SYNTHE	143
GRUSON	24
HALLENNES-LEZ-HAUBOURDIN	20
HALLUIN	1 347
HANTAY	42
HAVELUY	39
HOUPLINES	84
LAMBERSART	83
LEERS	26
LILLE	691
LINSELLES	710
LOOS	27
LYS-LEZ-LANNOY	45
LA MADELEINE	76
MARCQ-EN-BARŒUL	230
MARQUETTE-LEZ-LILLE	160
MOUVAUX	159
NEUVILLE-EN-FERRAIN	172
ORCHIES	124
PÉRENCHIES	10
PHALEMPIN	10
PONT-À-MARCQ	25
QUESNOY-SUR-DEÜLE	326
QUIÉVRECHAIN	18
RONCHIN	19
RONCQ	443
ROUBAIX	376
SAILLY-LEZ-LANNOY	34
SAINT-AMAND-LES-EAUX	5
SAINT-ANDRÉ-LEZ-LILLE	74
SALOMÉ	34
TOUFFLERS	3
TOURCOING	1 103
VALENCIENNES	15
VERLINGHEM	42
VILLENEUVE-D'ASCQ	1 025
WAHAGNIES	23
WAMBRECHIES	38
WARNETON	4
WASQUEHAL	127
WATTIGNIES	110
WATTRELOS	25
WAVRIN	42
WERVICQ-SUD	411
WILLEMS	9
62 PAS-DE-CALAIS	**788**
BOULOGNE-SUR-MER	339
CARVIN	65
HAISNES	74
LENS	25
LIÉVIN	17
LONGUENESSE	257
VERQUIN	11
80 SOMME	**391**
ALBERT	27
AMIENS	364

3F Notre Logis
Groupe ActionLogement

12 171
logements gérés

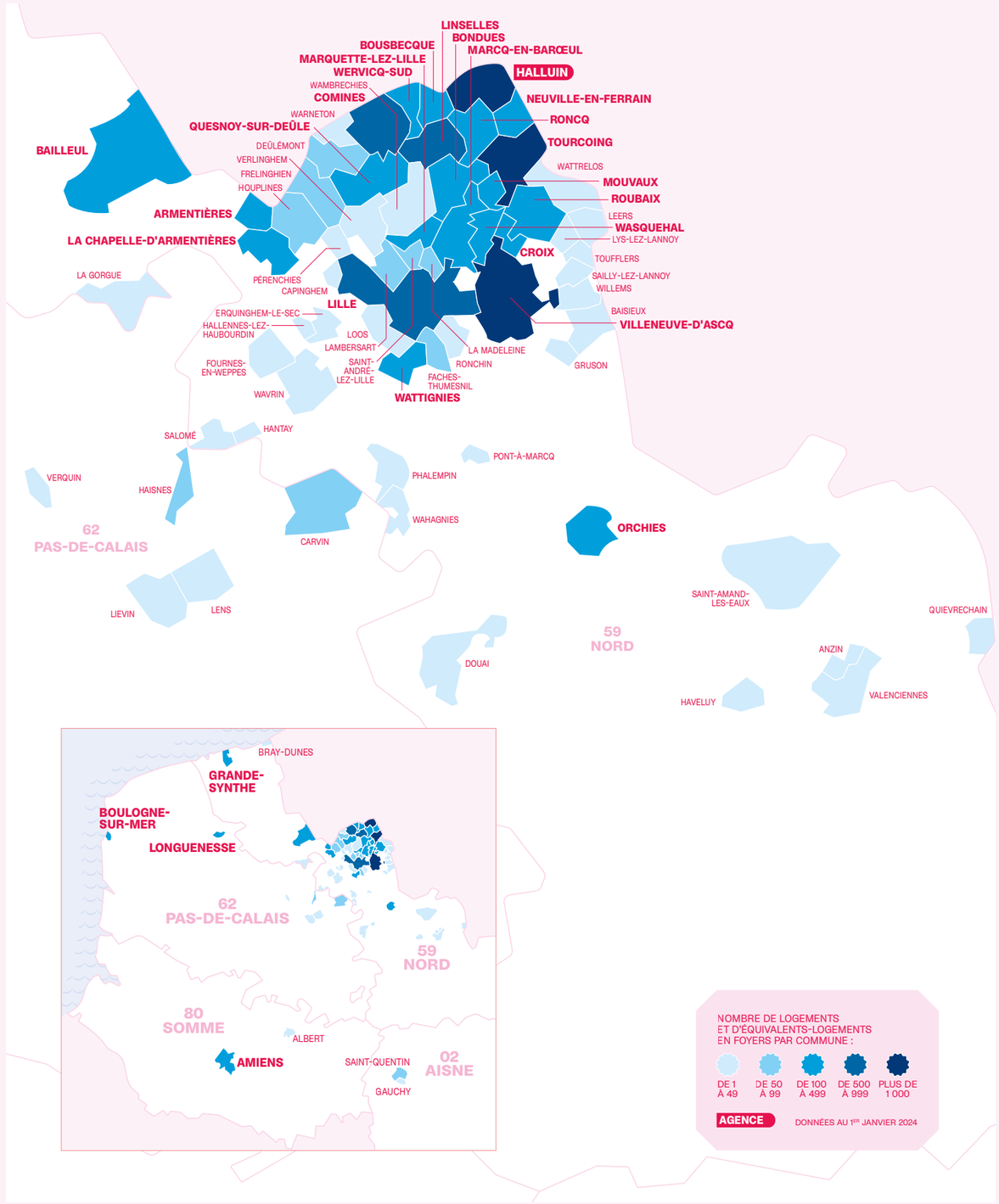
196
places d'hébergement

42
commerces

4
départements couverts

74
communes d'implantation

1
antenne territoriale



UNE ADRESSE POUR CHACUN

ACCOMPAGNER LES PARCOURS DE VIE

3F Notre Logis a développé une expertise sur l'ensemble de la chaîne du parcours résidentiel. Son ambition : proposer à chacun, en fonction de ses besoins, un logement où bien vivre, qu'il s'agisse d'un logement neuf ou d'un logement réhabilité en location, ou encore d'un projet d'accession sociale à la propriété. Personnes âgées, publics spécifiques, personnes portant un projet d'habitat participatif : les réponses sont multiples et s'adaptent finement à la grande diversité des parcours de vie, à travers des solutions innovantes, qui peuvent être déployées aussi bien dans l'environnement métropolitain que dans des communes de taille moyenne.

Construction

18
logements sociaux collectifs

24
logements adaptés pour les seniors

LOGER CHACUN SELON SES BESOINS

Linselles (59)

Linselles, commune dynamique de 8 300 habitants qui fait partie de la métropole européenne de Lille, propose une offre de logements à la fois adaptée aux familles avec enfants et également aux personnes âgées. 3F Notre Logis y a construit 18 logements neufs, rue de l'Abbé-Guichard, sur un terrain cédé par la commune qui abritait d'anciens bâtiments municipaux. La société a également livré en janvier 2023 Cœur de Vie, une résidence Senior connectée de 24 logements pour personnes âgées ou en situation de handicap en collaboration avec Myriad pour l'accompagnement de 12 appartements. Tous les logements de cet ensemble construit en centre-ville sur le site de l'ancienne école Sainte-Marie sont connectés et équipés d'un contrôle d'accès Intratone avec ouverture par bras automatisé de la porte d'entrée. Au rez-de-chaussée, une salle communale avec accès direct au hall d'entrée des logements permet à la commune d'organiser des temps conviviaux avec les résidents. 3F Notre Logis répond ainsi au problème d'isolement des personnes âgées, en leur proposant un logement en cœur de ville et un accompagnement social adapté.

HABITAT PARTICIPATIF, UNE AUTRE FAÇON D'HABITER

Lille (59)

De nouveaux modes d'habiter, comme l'habitat participatif, se développent un peu partout en France. 3F Notre Logis, qui accompagne cette évolution, a réalisé en 2023 une troisième opération de ce type dans l'écoquartier de Fives-Cail, à Lille. Pour favoriser les parcours résidentiels, la société a lancé, courant novembre 2023, la commercialisation de 14 logements en accession (PSLA & VEFA). L'opération comprendra également six logements locatifs PLS, qui permettront de compléter l'offre d'accession et d'offrir une mixité de produits répondant à la demande de nos clients et aux besoins du territoire métropolitain. L'ensemble, qui comprend des typologies de logements allant du T2 au T5 et des espaces communs pour une vie collective conviviale, a été conçu avec un groupe de futurs habitants, les Cailloux verts.

Habitat participatif

14
logements en accession sociale à la propriété

ACHETER SON LOGEMENT

Lille (59)

Rue Georges-Clemenceau

3F Notre Logis, qui a réalisé en maîtrise d'ouvrage directe les Jardins de Clémenceau, une opération d'accession à la propriété (VEFA Tva à 5,5 %) de 44 logements rue Georges-Clemenceau à Lille-Sud, quartier prioritaire de la ville, a remis fin novembre 2023 les clés de leur nouveau logement à 28 ménages, dont 75 % de primo-accédants.

44

logements en accession sociale à la propriété

28

ménages accueillis

LA DEUXIÈME VIE D'UNE FRICHE

Halluin

(59)

Redonner vie à une ancienne friche en permettant à des familles de vivre dans un écrin de verdure, c'est tout le sens de l'opération réalisée par 3F Notre Logis à Halluin. 3F Notre Logis, qui a implanté son siège sur une friche, le site Bodez, le long d'une ancienne voie ferrée destinée à devenir une voie verte reliant Halluin à Tourcoing, n'avait utilisé qu'une partie des 25 000 m² du site. Avec le promoteur Astrid promotion, la société transformera ce foncier en un écoquartier qui favorise la mixité sociale, en proposant 88 logements collectifs et 30 individuels. Les appartements et maisons, de classe énergétique A, bénéficient d'une architecture de qualité, associant des formes contemporaines au matériau traditionnel du Nord, la brique. Ils viennent s'insérer dans un aménagement paysager qui privilégie les circulations douces et le partage des espaces.

A

Classe énergétique

88

logements sociaux collectifs

30

logements sociaux individuels

ENTRE CIEL ET PARC

Tourcoing

(59)

À Tourcoing, le quartier de l'Union est une emprise de 80 hectares d'anciens sites industriels implantés au début du XX siècle à la croisée de Roubaix, Tourcoing et Wattrelos. Aménagé depuis 2007 par Ville renouvelée, une SEM lilloise tournée vers l'aménagement urbain durable, il est en pleine transformation. C'est sur ce site, à proximité d'un parc urbain, que 3F Notre Logis a acquis auprès d'Icade promotion au sein de Cime & Parc un programme de 223 logements d'une grande qualité urbaine, 57 logements collectifs et 5 maisons individuelles à ossature bois. Ce patrimoine lui permet de proposer à des familles de la Métropole des logements en accession sociale et en locatif social.

223

logements

57

logements collectifs

5

maisons individuelles

Légende photo
Le programme Cime & Parc a été conçu pour répondre à un cahier des charges inspirant : Habiter le ciel, habiter le parc

UN AVENIR POUR TOUS

PRÉPARER L'AVENIR, DÈS AUJOURD'HUI

Pleinement inscrit dans la trajectoire bas-carbone du groupe 3F, 3F Notre Logis s'attache notamment à faire évoluer ses modes constructifs par le recours à des matériaux biosourcés et locaux : bois, brique ou tuile. Ces matériaux sont à l'honneur dans plusieurs réalisations de 2023, qui portent une ambition forte en matière de performance énergétique.
Les investissements en réhabilitation, avec 343 logements terminés en 2023, contribuent aussi à cet objectif. Ces efforts ont un double impact vertueux : pour l'environnement et pour les résidents, qui bénéficient de charges maîtrisées.

GAGNER EN CONFORT ET ÉCONOMISER L'ÉNERGIE

Amiens (80)

Résidence Dorgelès

3F Notre Logis a poursuivi en 2023 la réhabilitation de son patrimoine. À Amiens, la résidence Dorgelès, qui compte 302 logements a fait l'objet d'un investissement de 800 000 euros de travaux. L'isolation et la réhabilitation des façades et des toitures, la rénovation des halls d'entrée et la requalification des cheminements piétons et voiries, notamment, ont permis d'améliorer le confort et la qualité du cadre de vie des résidents. À Wervicq, grâce à une réhabilitation ambitieuse, la résidence Touraine-Anjou, un ensemble de 64 logements construit en 1974, vise la labellisation BBC Rénovation. Les travaux ont porté sur la rénovation des parties communes et la modernisation des logements. Le remplacement des menuiseries extérieures, la pose de nouvelles chaudières et de radiateurs performants et l'isolation des façades vont générer d'importantes économies d'énergie, de l'ordre de 30 %, le diagnostic énergétique de la résidence passant de l'étiquette E avant réhabilitation à l'étiquette C après travaux.

302 logements réhabilités

30 % d'économie d'énergie estimée

7 logements sociaux

CHOISIR LE BOIS, MATÉRIAU BAS-CARBONE

Lille (59)

En présence de Marc Fesneau, ministre de l'Agriculture et de la Souveraineté alimentaire, et d'Olivier Klein, ministre délégué à la Ville et au Logement, et sous l'égide de Fibois Hauts-de-France et de CD2E, 3F Notre Logis a signé, lors du 12e forum International Bois Construction qui s'est tenu à Lille en avril 2023, la charte du Pacte bois-biosourcés avec 27 autres professionnels du bâtiment et du logement. Les signataires s'engagent à investir dans des ouvrages en bois et/ou en matériaux biosourcés, à hauteur d'au moins 20 % des surfaces réalisées en construction ou en réhabilitation, durant les cinq prochaines années. Cet engagement trouve naturellement sa place dans la politique de construction bas-carbone de la société et du groupe 3F. Pour 3F Notre Logis il est déjà une réalité, comme en témoigne la livraison en 2023 de la résidence Georges-Bizet. Cette opération de sept logements sociaux financés en PLAI et PLUS fait la part belle au bois, et notamment à du bois local, utilisé pour les poteaux-poutres et les murs d'ossature. Très ambitieuse sur le plan environnemental, elle vise le label E+C niveau E3C1, conciliant performance énergétique grâce à des panneaux solaires photovoltaïques et faible empreinte carbone. Pour les habitants, c'est la garantie de logements économes en énergie et donc de charges locatives maîtrisées.

Biodiversité

FLEURIR POUR EMBELLIR

Halluin
(59)

3F Notre Logis a organisé au printemps 2023 une plantation de fleurs dans la résidence « Manoir ». Les locataires, adultes comme enfants, ont participé à l'embellissement des parterres de la grande cour intérieure et aux abords des entrées tout en partageant un moment de convivialité.

Jardins partagés

UN JARDIN, ÇA SE PARTAGE

Marquette-lez-Lille
(59)

À la demande des locataires de la résidence de la rue de Cassel 3F Notre Logis a accompagné au printemps 2023 la réalisation d'un projet de potager partagé, géré pour et par les locataires. Ce projet a permis de retrouver du lien social et d'instaurer une meilleure communication entre les voisins pour organiser au mieux la gestion des différentes parcelles en bac.

Lien social

UN CAFÉ, DES IDÉES

Boulogne-sur-Mer
(62)

La formule du Cafés rencontres permet aux locataires de 3F Notre Logis de se retrouver de façon conviviale entre voisins pour partager leurs expériences de parents, leurs problématiques et leurs idées, et imaginer des projets communs.

Ecogestes

JOURNÉE NATURE À PONT DE BOIS

Villeneuve d'Ascq (59)

Le 25 avril, c'était la Fête de la nature à Pont de Bois, une journée organisée par 3F Notre Logis en partenariat avec le Centre social du centre-ville de Villeneuve d'Ascq. Au programme : des stands de sensibilisation à l'environnement, dont un atelier de bombes à graines pour fleurir les espaces verts et favoriser les insectes pollinisateurs, un goûter « auberge espagnole » avec des parents et des enfants fiers de leurs gâteaux maison et pour clôturer la fête, le spectacle « Je préfère user mes baskets » du clown Sirouy, qui chante pour encourager son public à se déplacer écologiquement.

LA FÊTE DES VOISINS ...

Lien social

BON VOISINAGE

Halluin (59) **et Amiens** (80)

La Fête des voisins est un temps fort dans les résidences 3F Notre Logis. Elle a été célébrée comme il se doit à Halluin, au sein de la résidence Drève des Acacias, où 3F Notre Logis avait convié ses locataires et les riverains des maison voisines. À Amiens, c'est sur la pelouse de la résidence Henriville que de nombreux habitants se sont retrouvés pour un moment convivial, animé avec enthousiasme notamment par le gardien de la résidence.

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.

305 042
logements, foyers et commerces

712 000
personnes logées

23 396
logements attribués

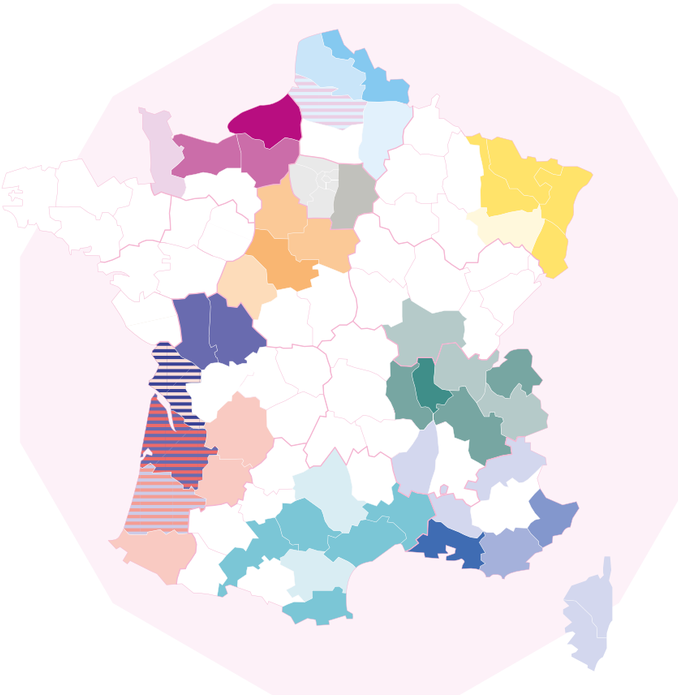
7 948
logements neufs livrés

7 357
logements réhabilités dont 89 % en réhabilitation thermique

1 373
logements vendus

65 %
des attributions à destination des salariés du privé

4 743
collaborateurs



12 SOCIÉTÉS RÉPARTIES SUR LE TERRITOIRE NATIONAL

- Immobilière 3F
- 3F Seine-et-Marne
- 3F Grand Est
- 3F Normanvie
- 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 Notre Logis, Gaëtan Lamarque, Brigitte Bouillot

221 rue de la lys CS 60126
59433 Halluin Cedex
www.groupe3f.fr/3f-notre-logis