



Une année dans la vie
des locataires 3F

DIVERSITÉS CITÉS

ESSENTIEL 2017-2018

Une taille critique pour mieux répondre aux besoins des territoires

3F Grand Est est l'une des
sociétés de 3F

Entreprise sociale pour l'habitat, 3F (Groupe Action Logement) détient un parc de **plus de 250 000 logements sociaux, places de foyers et commerces en France**. 3F Grand Est s'appuie sur la solidité financière et sur l'expertise des équipes 3F pour proposer des solutions de logement et d'hébergement aux personnes qui ne peuvent se loger sur le marché libre. Elle bénéficie des nombreuses synergies rendues possibles par l'envergure du Groupe, tant sur le plan de la construction que sur celui de la gestion, et peut offrir à ses locataires des **opportunités de mobilité dans toute la France**.

3F Grand Est est née de la fusion, en juin 2017, de deux sociétés de 3F, Immobilière 3F Alsace et Est Habitat Construction. Aujourd'hui, 3F Grand Est, grâce à ses 106 salariées et salariés, dont 39 personnels de proximité, gère **un patrimoine de 8 755 logements sociaux** (et équivalents logements) dans la région Grand-Est et met chaque année près de 250 logements en chantier.



Carlos Sahun, directeur général

« Nous avons commencé dès cette année à accélérer notre rythme de développement »



Henri Baumert, président

« L'Eurométropole de Strasbourg et le Sillon mosellan sont deux secteurs prioritaires pour 3F Grand Est. »

ÉDITO

2017 a été une année de fort développement pour 3F Grand Est, née en juin du rapprochement d'Immobilière 3F Alsace et Est Habitat Construction. Nous avons commencé dès cette année à accélérer notre rythme de développement et, plus largement, à engager **une dynamique forte** dans toutes les dimensions de notre activité de bailleur social. En 2017, nous avons ainsi déposé 277 demandes d'agrément et notre objectif pour 2018 est de 300 demandes. Nous avons lancé en 2017 notre première opération en construction passive, un ensemble de 20 logements à Kingersheim. Fin 2018, nous aurons réhabilité thermiquement 1 322 logements de notre patrimoine, avec **l'objectif d'éradiquer les étiquettes E, F et G**. Enfin, en 2018, nous avons pour objectif de vendre 50 logements à nos locataires.

Sur un territoire riche de sa diversité, nous souhaitons nous développer principalement sur quatre secteurs : l'Eurométropole de Strasbourg est pour nous une priorité ; le Sillon mosellan est aussi un axe important ; nous sommes présents dans certaines « niches » autour de Mulhouse ; enfin, sommes présents à Nancy, autre pôle régional majeur.



Social

La nouvelle vie de la famille Schekatunov

Refaire sa vie en France, quand on a le statut de réfugié, passe d'abord par un accès au logement. Avec le soutien de 3F Grand Est, une famille ukrainienne a pu s'appuyer sur le dispositif de « bail glissant » pour faciliter son insertion.

La famille Schekatunov a quitté l'Ukraine pour la France en 2014, au début du conflit entre la Russie et l'Ukraine. Monsieur Schekatunov était conducteur de train et son épouse, professeure en biologie. Ils ont une fille, Anastasia, qui a aujourd'hui 14 ans. À son arrivée et en attendant d'obtenir le statut de réfugié, la famille a été hébergée dans un centre d'accueil pour demandeurs d'asile. En octobre 2015, un an après son arrivée en France, elle a obtenu ce statut et, à partir de janvier 2016, a pu bénéficier de l'accompagnement de l'association France Horizon, qui a proposé à la

famille d'être logée via le dispositif « bail glissant », le temps de s'insérer socialement et professionnellement. Elle a donc été, pendant un an, sous-locataire d'un logement de trois pièces en rez-de-chaussée, où elle disposait d'un jardin. Aujourd'hui, la famille s'est parfaitement intégrée et s'est approprié son logement en démarrant même un petit potager.

Se loger et travailler

Professionnellement, la famille a su également s'insérer : depuis 2016, Monsieur Schekatunov travaille à temps plein en tant qu'agent

d'entretien pour une entreprise d'insertion professionnelle, tandis que sa femme, qui continue à apprendre le français, est agent d'entretien à temps partiel depuis novembre 2016. Quant à Anastasia, elle a intégré le collège. Les efforts de la famille ont porté leurs fruits : depuis février 2017, le bail de leur logement n'est plus au nom de France Horizon mais à leur nom !

Territorial

Se développer au plus près des besoins

Immobilière Grand Est propose des réponses adaptées et des programmes de qualité pour faire face aux défis du logement social dans les différents secteurs où il est implanté.



« 3F Grand Est et l'architecte retenu ont très bien géré l'une des difficultés du projet, qui était d'intégrer ces logements dans un quartier pavillonnaire.

La question de l'ensoleillement préoccupait les riverains, mais des réunions d'information ont permis de lever les inquiétudes sur ce très beau programme, qui répond à la fois aux préoccupations environnementales de la commune et à son déficit de logements sociaux. »

Daniel Leggeri, premier adjoint à Kingersheim

► DÉVELOPPEMENT DURABLE LE CHOIX DU PASSIF

3F Grand Est a lancé la construction en 2017 de son premier programme passif à Kingersheim. Il s'agit d'un ensemble de 20 logements collectifs labellisés Passivhaus, une certification européenne née en Allemagne et particulièrement exigeante. Tous les logements bénéficient d'une double orientation ou sont traversants, et l'orientation vers le sud a été optimisée. L'isolation est réalisée en matériaux biosourcés. Enfin, le chauffage est assuré par une VMC double flux collective – l'appoint, en particulier pour l'eau chaude sanitaire, est fourni par une chaudière bois.

► MAÎTRISE D'OUVRAGE DIRECTE DES LOGEMENTS DE QUALITÉ

À Lampertheim, en Alsace, 3F Grand Est a réalisé en maîtrise d'ouvrage directe un ensemble de 14 logements. Labellisés BBC Effinergie et certifiés Habitat et Environnement +, les logements, conçus par l'agence d'architecture Ligne Bleue, sont intégrés dans un environnement de maisons individuelles dans un quartier calme, à proximité d'un parc public. Une crèche, une bibliothèque et une école de musique ont été créées en rez-de-chaussée du bâtiment et sont louées à la commune.



► COLLECTIF PROGRAMME NEUF

À Yutz, en Moselle, 3F Grand Est a livré en décembre 2017 une opération de 58 logements collectifs – 40 financés en plus (prêts locatifs à usage social) et 18 financés en PLAI (prêts locatifs aidés d'intégration) – en RT 2012-10 %. Le programme est composé de trois bâtiments collectifs et deux locaux commerciaux ont été créés dans le bâtiment donnant sur l'avenue des Nations.

Numérique

Des outils au service de l'efficacité

La transformation numérique permet d'améliorer le service rendu aux locataires, mais aussi de mieux valoriser l'offre de logements de 3F Grand Est.

► TERRAIN JAMAIS SANS MA TABLETTE



Dans le cadre de la stratégie numérique de 3F, toutes les gardiennes et tous les gardiens de 3F Grand Est sont désormais équipés de tablettes, ce qui permet un gain de temps et d'efficacité dans la communication avec les locataires et les prestataires, et donc une amélioration de la qualité du service rendu, notamment pour établir les états des lieux.



► RÉSEAUX SOCIAUX PARLER AUX 18-26 ANS

3F Grand Est dispose de quatre résidences étudiantes à Nancy. Pour augmenter leur visibilité auprès du public des 18-26 ans, 3F Grand Est a créé Stud'Easy, un concept de marque autour du logement étudiant. Une identité (nom, positionnement, charte graphique) a été définie et une page Facebook créée, pour mettre en avant les logements disponibles et positionner 3F Grand Est en tant que bailleur proposant des solutions de logements adaptés aux étudiantes et

étudiants et les accompagnant tout au long de leur parcours. La création de cette page Facebook permet aussi de mieux lisser la « saisonnalité » de recherche de logements étudiants (mai-juin), les périodes de logements vacants et la location de logement en courte durée pour les étudiantes et étudiants Erasmus.



Environnemental

Du bon usage de la transformation

Transformer un bâtiment est aussi une démarche d'écoresponsabilité, puisque l'on consomme moins de ressources en restructurant l'existant. Deux projets IGE de 2017 illustrent cette approche vertueuse.

Rien ne se perd, tout se transforme. C'est un peu cet adage qui a présidé à deux projets de transformation très différents au sein du patrimoine de 3F Grand Est en 2017. Au centre de Strasbourg, rue Peirottes, dans le quartier de la Krutenau, le premier étage d'un immeuble acquis en 2007 était occupé par une agence d'architecture, tandis que le reste du bâtiment comprenait des logements sociaux aux deuxième, troisième et quatrième étages, et des commerces au rez-de-chaussée. Après le départ de l'agence, le plateau a été entièrement réaménagé pour donner naissance à sept logements supplémentaires. Le parquet massif et les fenêtres d'origine ont été conservés. Tous les logements sont traversants, lumineux et disposent de belles hauteurs sous plafond. Les circulations

communes ont été optimisées et sont éclairées naturellement. Une terrasse assure aujourd'hui l'accès aux nouveaux logements et offre un espace de vie commun. Enfin, l'ascenseur existant a été adapté pour desservir le premier étage.

De l'école au logement

À Bouxières-aux-Dames, dans le bassin de Pompey, en Lorraine, c'est une ancienne école communale, l'école Franchi, qui a fait l'objet d'une restructuration complète. La structure de cette « barre », construite dans les années 60 et à l'abandon depuis plusieurs années, a été conservée et isolée par l'extérieur. Quatre îlots de quatre logements intermédiaires, disposant chacun d'une entrée individuelle, ont été implantés dans l'ancienne cour de l'école.

Cette opération de 3F Grand Est s'inscrit dans une opération plus globale de requalification d'un quartier, sur un site proche des transports et des équipements publics.



3F Grand Est 
Groupe ActionLogement

8 rue Adolphe Seyboth - 67 000 Strasbourg

@3F_Officiel

www.groupe3f.fr/immobiliere-3f-grand-est

www.3fetvous/rapport-activite-2017