

## DÉVELOPPEMENT

## DURABLE

Nous avons le plaisir, avec cette nouvelle Lettre, de vous présenter notre stratégie de **développement durable**. Il s'agit aujourd'hui d'amplifier notre engagement, de le rendre plus visible, concret et mesurable sur trois grands volets : des logements durables, une ouverture sur la ville, une entreprise exemplaire.

L'expertise de 3F lui permet de proposer **des logements durables**, en construction et en réhabilitation, adaptés aux besoins de chacun et respectueux de l'environnement.

**S'ouvrir sur la ville**, c'est contribuer à la vie des quartiers. Notre expérience en matière de développement et de renouvellement urbain est un atout majeur pour soutenir les territoires aux côtés des collectivités sur les questions de mobilité, de commerces, de tissu associatif et de nouveaux services. L'ouverture, c'est aussi le renforcement du lien social dans les résidences.

Enfin, être **une entreprise exemplaire** suppose que tous - salariés, clients, élus, fournisseurs, associations - veillent au développement de relations équitables. Plus que jamais, nous souhaitons être exemplaires dans notre gestion des ressources de l'entreprise : achats responsables,



**Yves Laffoucrière**  
Directeur général  
d'Immobilière 3F



**Christian Baffy**  
Président  
d'Immobilière 3F

limitation des émissions de gaz à effet de serre, etc. Nous allons ainsi contribuer à l'ambitieuse stratégie nationale bas carbone à l'horizon 2030, tout en maintenant un développement soutenu. Au cours des cinq dernières années, nous avons livré 34 000 logements. Notre objectif à dix ans est d'atteindre les 74 000 logements, après les 7 250 livraisons de 2015.

## ACTU

7 250  
**logements livrés**  
en 2015

**Renouveau du quartier  
Grand'Mare à Rouen :  
140 logements réalisés  
par Immobilière Basse Seine**

**À Paris, trois fresques de street art  
choisies avec les habitants**

**La Cité de refuge de  
Le Corbusier restaurée**  
par Résidences Sociales de France

**Le jardin partagé des Mureaux**  
primé par la Société nationale d'horticulture

Immobilier Rhône-Alpes livre  
**60 logements à ossature bois**  
à Rive-de-Gier

# 3F ÉCORESPONSABLE

**En proposant des logements de qualité à ceux qui en ont le plus besoin et en rénovant son patrimoine sur le long terme, 3F s'inscrit naturellement dans une démarche de développement durable. Mais au-delà de sa mission d'intérêt général, voilà près de dix ans que l'entreprise apporte des réponses concrètes aux enjeux écologiques. Tour d'horizon des actions conduites par 3F.**



En 2009, première opération BBC à Garges-lès-Gonesse (95)  
Arch. : Christian Enjolras

**E**n tant que bailleur social, 3F porte une attention particulière à la sobriété énergétique de ses logements. C'est pourquoi le développement durable est devenu une pratique quotidienne, qui concerne l'ensemble de ses activités et de ses sociétés.

## INNOVER EN CONSTRUCTION NEUVE

En construction neuve, afin d'anticiper les dispositions du Grenelle de l'environnement, 3F se lance, dès 2007, dans le Bâtiment basse consommation (BBC) avec 21 opérations pilotes. La première est livrée en 2009 à Garges-lès-Gonesse (95), sur un site en renouvellement urbain. Depuis 2010, 100% des projets sont lancés avec l'objectif d'atteindre le label BBC. En 2013, 3F franchit une nouvelle étape avec la livraison de ses premiers bâtiments à énergie positive (Bepos) - qui anticipent la réglementation thermique 2020 - à Brétigny-sur-Orge (91), Nice (06) et Romorantin-Lanthenay (41). Cette année, trois nouveaux projets Bepos sont lancés en BIM (Building Information Model) à Bretteville-sur-Odon (14), Noisy-le-Grand (93) et Grigny (91). Pour minimiser l'impact environnemental des chantiers, 3F développe également des projets faisant appel à la filière sèche, comme à Ris-Orangis (91) avec 140 logements en structure bois, ou encore à Eaubonne (95) avec 44 logements à ossature métallique. Parallèlement, 3F met en place des outils de suivi de la performance des équipements pour s'assurer de l'efficacité des solutions mises en œuvre, notamment en termes d'économies de charges.

## AGIR SUR LE PATRIMOINE EXISTANT

Avec près de 200 millions d'euros investis chaque année pour l'amélioration de son patrimoine, la même priorité au développement durable est donnée lors des opérations de rénovation. 3F vise systématiquement l'amélioration des étiquettes énergie (mesure de la quantité d'énergie consommée) et des étiquettes climat (mesure des émissions de gaz à effet de serre). Pour ce faire, 3F travaille tant sur le bâti, que sur les équipements de chauffage et leur mode de fonctionnement. Ainsi, pour les 15 000 logements rénovés en Île-de-France au cours des cinq dernières années, la consommation d'énergie et les émissions de CO<sub>2</sub> ont baissé de 33% (soit l'énergie suffisante au chauffage annuel de près de 8 000 logements et 15 000 tonnes équivalent carbone économisées).

## IMPLIQUER LES LOCATAIRES

3F implique également ses locataires dans sa démarche de développement durable. À l'occasion de la COP21, 3F leur a demandé d'imaginer le logement durable de demain. Sur le site [www.3f-ecoresponsable.fr](http://www.3f-ecoresponsable.fr), plus de 500 locataires ont posté des contributions pour lutter, au sein des résidences, contre le réchauffement climatique. Détecteurs de présence pour l'éclairage des parties communes, optimisation du tri des déchets, covoiturage entre voisins, jardins partagés ou bacs à compost... Les propositions les plus « likées » sont étudiées par 3F en vue de leur réalisation.

**« Plus de 500 locataires ont posté des contributions pour lutter, au sein des résidences, contre le réchauffement climatique »**



À Romorantin-Lanthenay (41), 19 logements Bepos livrés en 2014 - Arch. : Atria

## ALLER ENCORE PLUS LOIN EN 2016

En 2016, pour contribuer à la stratégie nationale bas carbone, 3F a choisi d'aller encore plus loin dans sa politique de développement durable. Sa stratégie se décline en treize actions mesurables et quantifiables et s'articule autour de trois axes. Premier pilier, « des logements durables », qui concentre les enjeux de réhabilitation et de construction de logements énergétiquement plus performants. Dorénavant, toute construction neuve ou toute réhabilitation d'envergure comprendra au moins une énergie renouvelable. L'expérience réussie des murs photovoltaïques sera déclinée sur d'autres projets du même type. 3F intensifiera également ses opérations de construction biosourcées. Cependant, compte tenu du poids important du patrimoine construit dans les années 1970, il reste encore beaucoup à faire sur les logements encore classés E, F, G. L'objectif est d'améliorer la performance de ces immeubles au plus tard en l'espace de dix ans.

**« Dès 2016, toute construction neuve ou toute réhabilitation d'envergure comprendra au moins une énergie renouvelable »**

Autre point clé, les locataires seront mis au cœur des actions de 3F, grâce à des concertations plus en amont et à une communication renforcée sur les grands projets intéressant leur résidence. Deuxième pilier, « l'ouverture sur la ville », avec le renforcement des collaborations avec les collectivités locales sur les questions de transport, d'implantation de commerces, d'associations... Une ouverture également synonyme de renforcement du lien social dans les résidences, avec la mise en place d'espaces partagés ou encore la création de réseaux sociaux à l'échelle d'une résidence ou d'un quartier. Enfin, le socle de cette politique de développement durable : « être une entreprise exemplaire ». Toutes les parties prenantes - salariés, clients, élus, fournisseurs, associations - sont concernées par la problématique environnementale et 3F s'engage pour le développement de relations équitables.

## Stratégie de développement durable de 3F

### Trois axes stratégiques

#### DES LOGEMENTS DURABLES

Un axe sur la qualité des logements et la place centrale des locataires

#### UNE OUVERTURE SUR LA VILLE

Un axe qui met en valeur les actions locales

#### UNE ENTREPRISE EXEMPLAIRE

Un axe qui traduit l'importance pour 3F de sa propre exemplarité

## 3 QUESTIONS À

### Hélène Subrémon

sociologue de l'habitat,  
Saint-Gobain Recherche



#### - Les Français sont-ils de plus en plus sensibles à l'écologie ?

Les derniers sondages tendraient à dire que non : près d'un quart des Français affirment ne pas s'intéresser à l'écologie et se détourner des gestes écoresponsables<sup>1</sup>. Toutefois, ces enquêtes indiquent aussi que d'autres groupes de la population sont beaucoup plus impliqués, voire militants. Il serait alors plus juste de parler d'une polarisation du rapport à l'écologie. Dans mes études, j'ai pu constater qu'effectivement, les écogestes étaient disqualifiés. C'est, selon moi, le résultat d'une promesse non tenue : celle qui prêtait à penser que l'adoption d'écogestes donnerait lieu à des économies financières pour les ménages. Aujourd'hui, la hausse des prix de l'énergie, l'individualisation des charges (notamment) ont concouru à fragiliser les ménages alors même qu'ils cherchaient à se conformer à ce discours. Mais l'abandon des écogestes n'est peut-être pas une mauvaise nouvelle ! Après tout, on sait désormais qu'ils sont peu efficaces : le vrai gisement d'économie se trouve dans une approche plus globale !

#### - Comment favoriser des comportements plus « verts » chez les locataires ?

Justement en desserrant l'étau sur les petits gestes du quotidien ! Les locataires ne peuvent pas, à eux seuls, être responsables de la sobriété énergétique de leur logement. C'est l'affaire de toute la chaîne d'acteurs impliqués dans le logement. Il est temps de prendre en compte les usages de l'énergie dans les choix constructifs et dans les modes de gestion du parc. Il est donc important de mieux connaître ses locataires (leurs modes de vie, leurs attentes) pour mieux les impliquer dans une démarche qui ne les vise pas eux exclusivement, mais montre la démarche globale et cohérente de leur bailleur : l'effort de changement doit être partagé tant par ceux qui habitent les logements que par ceux qui les construisent ou les entretiennent ! Ma position, c'est que les usages en matière d'énergie ont déjà changé et que le discours favorable à l'écologie est connu : reste aux bailleurs à démontrer qu'eux aussi peuvent changer leurs propres pratiques professionnelles, en cohérence avec l'effort soumis aux locataires.

#### - Quels bénéfices observez-vous pour les parties prenantes de tels projets qui prônent l'implication des habitants ?

Les bénéfices sont évidemment partagés ! Les habitants s'en trouvent valorisés puisqu'ils ont la possibilité de devenir acteurs de leur logement, leur cadre de vie. On peut y voir aussi l'occasion de créer du lien social au sein d'une résidence engagée dans un projet. Reste à avoir les garanties, côté bailleur, que cette implication de chacun pourra s'inscrire dans la durée. J'y vois l'occasion, pour le bailleur, de mettre en lumière des métiers parfois peu valorisés, comme ceux de la gestion de proximité ou de la maintenance. /

<sup>1</sup> Étude Greenflex/Ademe, juin 2015





## Une électricité 100 % énergie verte

**3F** est titulaire de nombreux contrats

d'électricité pour ses ascenseurs, éclairages, contrôles d'accès... En Île-de-France, 265 contrats étaient concernés par la fin des tarifs réglementés d'EDF, prévue au 1<sup>er</sup> janvier 2016. Ces contrats correspondaient aux sites les plus électroivores, impactant le plus les charges des locataires.

Pour ces sites, 3F a signé un contrat avec Direct Énergie pour une électricité intégrant 100 % d'énergie verte. Et à la clé pour les locataires : une diminution de 8 % sur leurs charges d'électricité des parties communes. //

À Angers, Immobilière Podeliha a expérimenté un thermostat connecté et intelligent pour optimiser les consommations de chauffage de ses locataires. L'expérience a été conduite sur deux bâtiments parfaitement identiques, comprenant chacun six logements : le premier bâtiment a été

équipé de thermostats intelligents, le second de thermostats classiques. Résultat pour les locataires du premier bâtiment : une économie moyenne de 12 % sur la facture de chauffage et un supplément de confort d'usage puisqu'aucune programmation n'est nécessaire. Immobilière Podeliha va

## Thermostat intelligent et économies d'énergie

poursuivre l'expérience sur un ensemble immobilier à plus grande échelle. À suivre! //

## 93 arbres pour le 93

L'agence de la Seine-Saint-Denis d'Immobilière 3F a planté 93 arbres



répartis dans une trentaine de ses résidences. Cette action s'inscrit dans le cadre de l'initiative nationale « Un arbre pour le climat », qui mobilisait, en marge de la COP21, les citoyens et les communes pour planter des arbres, symboles de biodiversité. //

Lauréat d'un appel à projets de la Région Île-de-France, 3F évalue la qualité de l'air intérieur des logements, avant et après travaux de réhabilitation. Les mesures sont actuellement effectuées dans 40 logements, répartis

dans dix bâtiments et huit communes franciliennes. Des mesures similaires seront réalisées dans des logements neufs. Les résultats permettront de tirer des enseignements sur l'impact sanitaire de certains procédés et

## Qualité de l'air dans les logements : 3F mesure

matériaux et de modifier les pratiques en conséquence. //



## Un restaurant social à Sevrans

À Sevrans (93), Résidences Sociales de France (RSF) a intégré un restaurant social dans l'une de ses résidences. Cette résidence sociale de 225 chambres, gérée par l'Adef et livrée il y a deux ans dans le cadre du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants, est majoritairement occupée par des

travailleurs d'origine africaine. Une cuisine collective informelle s'y était installée. RSF a choisi de la transformer en un restaurant social de 60 couverts. Il emploie aujourd'hui douze salariés en insertion, tous de Seine-Saint-Denis, encadrés par quatre permanents. Ouvert à tous, résidents comme riverains, le restaurant propose de la cuisine africaine, au prix de trois euros le plat. RSF a investi un million d'euros dans le projet. //

À Corbeil-Essonnes (91), la résidence du Pressoir est actuellement réhabilitée, et il s'agit d'une première en France. C'est en effet la première fois que l'on pose du béton cellulaire comme isolant (sur support béton) sur des immeubles collectifs à réhabiliter. Très

utilisé en Allemagne, le béton cellulaire est encore peu développé en France, où le polystyrène et la laine de roche sont privilégiés. Les spécificités de cet isolant : il est incombustible, résistant aux chocs, laisse respirer le bâtiment et est 100 % minéral puisque composé

## Une isolation 100 % minérale

de sable, chaux, ciment et eau. Un chantier innovant, donc, et respectueux de l'environnement. //