

3F partie prenante du Plan d'investissement volontaire d'Action Logement en faveur du logement et de la mobilité des salariés

Publié le 10/01/2019

- **Une expérience solide du logement au service des ménages modestes**

Selon Anne-Sophie Grave, directrice générale de 3F, « le groupe 3F mettra son expertise au service de ce grand plan d'investissement que ce soit dans la production d'une offre nouvelle par la transformation de bureaux, la résorption de l'habitat indigne ou son intervention dans les copropriétés dégradées. Il s'agit d'avancer avec les territoires, en co-construction, pour cibler les actions prioritaires ». C'est notamment le cas en la Seine-Saint-Denis grâce à sa société de coordination BâtiPlaine qui intervient activement depuis 2013 avec les villes de Saint-Denis et d'Aubervilliers pour traiter l'habitat indigne en menant des opérations d'acquisitions, démolitions, requalification selon les situations.

- **Transformer les bureaux vacants en logements**

En zones tendues, face à la rareté du foncier et compte tenu des objectifs ambitieux en matière de production de logements sociaux, la transformation de bureaux en logements est une solution très prometteuse pour 3F. Constituant une opportunité pour valoriser le patrimoine, le fait de reconvertir plutôt que démolir et reconstruire a un impact très favorable en termes d'émissions de gaz à effet de serre. Trois exemples.

Montreuil (93) : transformation de bureaux en 12 logements sociaux

À Montreuil, à proximité immédiate de la station de métro Robespierre, Immobilière 3F a livré en octobre 2018 douze logements sociaux, créés grâce à une double opération : la reconversion de bureaux et une surélévation de l'immeuble. Le bâtiment acquis par Immobilière 3F comprenait initialement un commerce en rez-de-chaussée et des bureaux en R+1 et R+2. Signés H2O Architectes, les travaux comprenaient la transformation des deux étages de bureaux en 6 logements (6 T2) et une surélévation en structure bois de 3 niveaux (R+3 au R+5) pour créer 6 logements (2 T1 et 4 T3). Le commerce en rez-de-chaussée a été maintenu. La partie surélevée répond à la RT 2012-10 % et la partie transformée au label HPE Rénovation.

Pantin (93) : chantier de transformation de bureaux en 69 logements sociaux

Pantin - 29-31 rue Delizy - Métro « Eglise de Pantin », RER « Pantin »

Deux bâtiments de bureaux en R+6 / R+7 datant des années 1970. (4 886 m² de surface utile)

Immobilière 3F conduit un chantier de transformation en 69 logements sociaux (4 145 m² de surface utile de logements)

Typologies prévues : 4 T1 / 24 T2 / 28 T3 / 10 T4 / 3 T5

Performance énergétique : RT 2012 -20 %

Conception-réalisation : Croixmariebourdon Architectures et Eiffage

Démarrage des travaux : fin 2018 ; livraison : 1er trimestre 2020

Charenton-le-Pont (94) : transformation de bureaux en 90 logements sociaux

A Charenton-le-Pont, quai des Carrières, Immobilière 3F a transformé en 2016 un immeuble de bureaux de 7 000 m² des années 1970 en une résidence de 90 logements sociaux, destinée en priorité aux jeunes et aux personnes âgées. Un vrai défi architectural, technique et environnemental conduit avec l'Agence Moatti-Rivière.

• Pour un habitat plus inclusif : amplifier les travaux d'adaptation des logements

Face au vieillissement de la population, 3F favorise à la fois le maintien à domicile et la production de résidences intergénérationnelles. Compte tenu des résultats très positifs de ces actions en faveur du "bien vieillir chez soi" et grâce aux nouveaux investissements annoncés par Action Logement, 3F entend amplifier les travaux d'adaptation dans les logements.

Le nombre annuel d'adaptations réalisées a plus que doublé depuis 2010, confirmant la politique d'adaptations des logements et résidences aux besoins des locataires âgés ou en situation de handicap qui ont abouti à plus de 2 700 logements adaptés depuis 2010 en Ile-de-France.

En 2018, plus de 500 logements ont fait l'objet de travaux d'adaptation pour répondre aux demandes de locataires âgés ou en situation de handicap, pour un montant total de 2 353 K€, soit un coût moyen de 4 642 € par chantier. S'ajoutent les logements adaptés suite aux réhabilitations ou dans les programmes neufs (selon les dispositions légales).

• Produire plus et moins cher : favoriser l'accession sociale à la propriété

Depuis cinq ans, 3F a développé son expertise en matière d'accession sociale dans les secteurs dits de « renouvellement urbain » pour y favoriser la mixité sociale. Aujourd'hui 3F compte aller plus loin en lançant un programme d'accession sociale sur un périmètre élargi (zones tendues, "cœur de ville"...)

Action Logement s'engage à financer les Organismes Fonciers Solidaires (OFS) qui le souhaitent, convaincu que les OFS sont un outil pertinent et novateur pour favoriser l'accession à la propriété des plus modestes.

Foncier solidaire : un projet de 17 logements à Lille avec 3F Nord-Artois

A Lille, 3F Nord-Artois porte un projet de 17 logements en accession « bail réel solidaire ». L'objectif de ce nouveau dispositif : proposer en centre-ville des logements accessibles aux familles modestes, en dissociant, sur longue durée, la propriété du foncier et celle du bâti. Du fait du foncier à bas coût, le dispositif de BRS permet de proposer des prix de vente de 20 à 40% inférieurs à ceux d'un logement neuf de même qualité. Ici, rue Renan, le m² devrait être proposé à 2 100 euros TTC aux futurs acquéreurs. Les 17 logements, signés Lalou+Lebec Architectes, seront mis en chantier au 2nd semestre 2019.

[Télécharger le fichier](#)