

3F Résidences

Groupe ActionLogement

**BÂTIR
DES LIENS DURABLES**



3F Résidences est la filiale de 3F dédiée aux logements en structures collectives. 3F (Groupe Action Logement) est une entreprise majeure du logement social en France avec un parc de plus de 266 000 logements sociaux, places d'hébergement et commerces.

3F Résidences opère sur l'ensemble de la France, en complément de l'offre des filiales 3F en logement familial. À l'écoute des besoins des territoires, notre expertise se déploie depuis plus de 10 ans dans le montage immobilier et financier d'opérations complexes. La gestion de nos résidences est confiée à des partenaires spécialisés. Notre filiation avec le groupe nous permet de mener des projets ambitieux et durables, de relever des défis environnementaux et technologiques et d'assurer notre mission première : loger les personnes les plus modestes.



PRÉSIDENT



2019 a vu 3FR s'engager dans une vingtaine de nouveaux projets, tournés vers les étudiants, les jeunes actifs, les salariés en mobilité, mais aussi les publics les plus fragiles, avec une diversité géographique dans six régions permettant notamment à terme un renforcement en Nouvelle-Aquitaine et des premières implantations dans le Vaucluse et en Corse.»

Jean Tournoux,
Président 3F Résidences

DIRECTEUR GÉNÉRAL



La pandémie du Covid-19 a diversement touché les gestionnaires de 3FR : résidences étudiantes et hôtelières vidées de leurs occupants, fermetures des espaces collectifs dans les résidences sociales, protections renforcées dans les résidences autonomie et les Ehpad, gestion de la suroccupation dans les centres d'hébergement. Cette crise nous amènera à repenser les contours de notre offre, dans un contexte social où le besoin de logements à prix abordables se fera plus encore sentir...»

Didier Jeanneau,
Directeur général 3F Résidences





52

COLLABORATEURS
ET COLLABORATRICES



228

RÉSIDENCES



102

GESTIONNAIRES



864

LOGEMENTS
LIVRÉS



1 617

ENGAGEMENTS
FONCIERS

→ CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 07/05/2020

PRÉSIDENT

Jean TOURNOUX

DIRECTEUR GÉNÉRAL

Didier JEANNEAU

ADMINISTRATEURS ET ADMINISTRATRICES

Michel GOYER, vice-président

Karim BOUHADDAD

Sébastien GIRAUD

Nathalie MARCHAND

Gabrielle MOCQUET

Philippe SCHNEIDER

Jean-François FUSCO

Marc PARROT

Marianne WILFART

Immobilière 3F

Romain SOHET

Action Logement Immobilier

Jean-Marc NATALI

Département de Paris

Fanny GAILLANNE

Communauté d'agglomération

Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart

Catherine BOUQUET

Établissement public territorial

Grand Paris Seine Ouest

Elodie FRANÇOIS

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Ernst & Young Audit



L'équipe de 3F Résidences est composée d'une cinquantaine de collaborateurs et collaboratrices. Développeurs et développeuses, chef-fes de projets, gérant-es, comptables, chargées de gestion, assistantes, tous et toutes sont imprégnés de la dimension sociale de notre activité qui donne du sens à leur engagement et permet à nos clients gestionnaires de proposer des solutions temporaires de logements à des publics souvent fragiles.

Ci-dessous, une partie de l'équipe, accompagnée du président et d'un administrateur, lors des Rencontres partenariales au musée de l'Histoire de l'Immigration, et ci-dessus, lors d'une séance de Team Building en début d'année.



→ BILAN ACTIF AU 31/12/2019

En millions d'euros	2019 net	2018 net
Actif immobilisé	799,9	877,7
Actif circulant	113,5	117,4
Total actif	912,9	995,1

BILAN PASSIF AU 31/12/2019 ←

En millions d'euros	2019	2018
Capitaux propres	346,7	370,0
Emprunts long terme	536,7	601,0
Autres dettes et provisions	29,5	24,1
Total passif	912,9	995,1

→ COMPTE DE RÉSULTAT AU 31/12/2019

En millions d'euros	2019	2018
Loyers	34,6	37,8
Résultat d'exploitation	9,0	9,3
Résultat financier	(5,3)	(5,6)
Résultat exceptionnel	5,5	6,2
Résultat net	9,2	9,9

TABLEAU DE FINANCEMENT AU 31/12/2019 ←

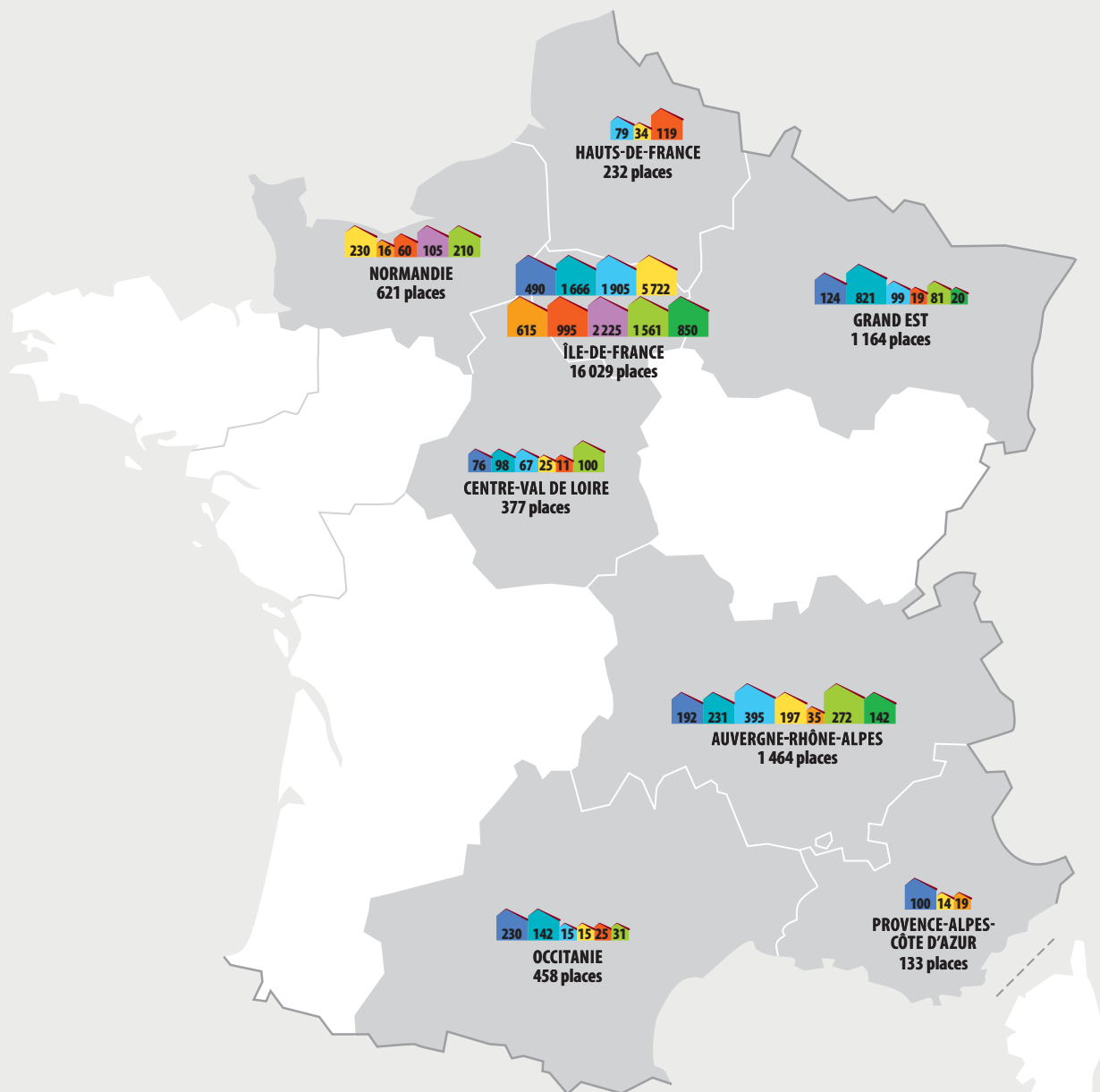
En millions d'euros	2019	2018
Autofinancement net	10,1	9,8
Investissements	106,6	(88,7)
Flux liés au capital	(1,3)	9,2
Autres flux	(1,4)	(6,4)
Variation trésorerie	(2,0)	(4,0)
Trésorerie fin d'année	3,8	5,8

IMPLANTATIONS

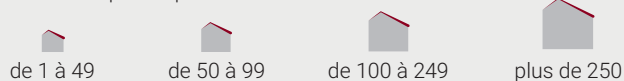
3F RÉSIDENCES

20 478 places, soit 16 764 équivalents-logements

(dont 396 places, soit 131 équivalents-logements propriété d'Immobilier 3F)



Nombre de places par commune :



100 km

© AFDEC

- | | | |
|---------------------------------|-----------------------|--------------------------------------|
| Résidences Mobilité | Résidences sociales | Foyers pour travailleurs migrants |
| Résidences universitaires | Pensions de famille | Résidences autonomie |
| Foyers pour jeunes travailleurs | Hébergement d'urgence | Autres établissements médico-sociaux |

Données au 1^{er} janvier 2020

www.groupe3f.fr/rapport-annuel-2019/
www.groupe3f.fr/3f-residences

JEUNES ACTIFS ET ÉTUDIANT·ES



Bordeaux (33)

RELOCALISATION DU FOYER JEUNES TRAVAILLEURS ET CONCEPTION D'UN CENTRE DE FORMATION SUR LE SITE DE LA JALLÈRE GÉRÉ PAR LES COMPAGNONS DU DEVOIR

La capacité d'accueil des bâtiments des Compagnons du Devoir au centre de Bordeaux ne répondant plus aux besoins, nous avons signé en 2019 un engagement de bail emphytéotique avec l'AOCDTF portant sur **un ancien immeuble de bureaux situé près de Bordeaux-Lac**, à transformer **en un foyer pour jeunes travailleurs de 100 logements** et des espaces de restauration et d'activités socio-éducatives. Cette opération programmatique complexe montre toutes nos compétences à accompagner les partenaires dans leurs projets au-delà du secteur de l'habitat.

Champs-sur-Marne (77)

NOUS AVONS CONSTRUIT UNE RÉSIDENCE UNIVERSITAIRE BAS CARBONE GÉRÉE PAR LE CROUS

Nous avons livré 172 logements (153 T1, 9 T2, 1 T3 et 9 T4), soit près de 207 places dédiées aux apprenti·es et étudiant·es du campus de « La Cité Descartes ». **Le bâtiment écoconçu a obtenu le label BBCA (Bâtiment bas carbone)** grâce à une construction légère mêlant béton pour la structure principale et bois pour l'habillage des façades. Des capteurs thermiques en toiture-terrasse permettent de déclencher un désenfumage et une ventilation automatique de l'atrium principal. Outre les appartements, **les jeunes disposent de nombreux locaux communs** (salle de travail, salle de sport, cafétéria, laverie, etc.) et **d'une épicerie solidaire** en pied d'immeuble pour répondre à leurs besoins essentiels. Un bâtiment écoresponsable qui prend tout son sens dans un quartier universitaire dédié à la « ville durable ».

Monteux (84)

NOUS PROGRAMMONS UNE RÉSIDENCE SOCIALE POUR JEUNES GÉRÉE PAR API PROVENCE DANS UNE ZONE TOURISTIQUE

Pour anticiper la demande en logements de l'écoquartier Beaulieu, site d'intérêt économique et touristique (parcs Spirou et Wave Island, pôle d'artisanat local et zone d'activités) et du Grand Avignon, **nous avons signé un contrat de réservation de 61 logements** (5 T1, 51 T1' et 5 T1 bis) avec le promoteur Amétis destinés aux jeunes actifs de moins de 30 ans dans un programme de grande ampleur mêlant habitat mixte, dont du logement social géré par 3F Sud, des activités, des services et commerces.



SALARIÉ·ES EN MOBILITÉ

Noisy-le-Sec (93)

ZAC DU QUARTIER DURABLE DE LA PLAINE DE L'OURCQ AVEC MONTEMPÔ

Nous signons avec Linkcity un contrat de réservation de 123 logements répartis sur 9 étages. Outre la résidence mobilité, ce projet retenu par la Métropole du Grand Paris dans le cadre de l'appel à projet « Inventons la Métropole du Grand Paris 1 » comportera un bowling, une maison d'assistantes maternelles et une résidence étudiante privée. La livraison est prévue pour 2022.

+450 000

SALARIÉ·ES CHANGENT
DE DÉPARTEMENT
CHAQUE ANNÉE,
EN FRANCE

11 RÉSIDENCES DONT
4 EN ÎLE-DE-FRANCE
ET 7 EN RÉGIONS
COMPOSENT LE PARC
DE 3F RÉSIDENCES

3 RÉSIDENCES MOBILITÉ
SUPPLÉMENTAIRES
EN 2020

Fresnes (94)

ZAC DE LA CERISAIE NORD AVEC RÉSIDIS

Située à 500 mètres du centre-ville et à 800 mètres du marché international de Rungis, du parc Médicis et de la zone de bureau SILIC, cette résidence livrée en novembre 2019 est une réponse adaptée à la demande en logements temporaires des bassins d'emploi d'Orly (notamment avec l'aéroport) et de Rungis.

Saint-Aignan (41)

NOUS SIGNONS L'AGRÉMENT PLAI POUR UNE NOUVELLE RÉSIDENCE SOCIALE GÉRÉE PAR AGROPOLIS ET TRAVAILLONS DE CONCERT AVEC 3F CENTRE VAL DE LOIRE

Le territoire de Saint-Aignan fait face à une carence de logements pour les jeunes actifs. La nouvelle résidence sociale de 81 logements (61 T', 18 T1bis, 2 T2) pourra accueillir les saisonniers des entreprises locales dont le zoo de Beauval, du secteur agricole, mais aussi des jeunes en apprentissage ou des personnes en reconversion professionnelle. Pour mener à bien le chantier, 3F Résidences a délégué la maîtrise d'ouvrage à 3F Centre Val de Loire pour un accompagnement local et sur-mesure.



PUBLICS FRAGILES ET SENIORS

Architecte : S&V Architecture – © S&V Architecture

Clichy-la-Garenne (92)

UNE RÉSIDENCE SOCIALE ET UNE PENSION DE FAMILLE GÉRÉES PAR LA CANOPÉE POUR ACCUEILLIR DES PERSONNES FRAGILES

Les trajectoires de vie des personnes ne sont pas linéaires, parfois celles-ci doivent pouvoir se construire ou se reconstruire dans des lieux sereins. C'est pourquoi nous avons réhabilité, au cœur du centre-ville, un immeuble de 7 étages en une résidence sociale (32 logements) et une pension de famille (33 logements) dédiées aux femmes isolées et/ou victimes de violence et à leurs enfants. Ces deux structures collectives viennent **compléter l'offre d'hébergement spécifique** du territoire, permettant à La Canopée de mieux adapter son offre aux parcours des personnes qu'elle accompagne.

Lille (59)

REMETTRE DU CONFORT DANS LES LOGEMENTS GÉRÉS PAR L'ARMÉE DU SALUT

Le centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) des Moulins de l'Espoir accueillait uniquement des hommes logés dans des appartements exigus de 2 à 3 personnes. Après plusieurs années de travaux successifs, nous livrons à l'Armée du Salut 100 places d'hébergement et des espaces communs et administratifs réhabilités. **Les nouveaux appartements « tout équipés » et désormais individuels respectent la vie privée des personnes.** Pour répondre à la demande, quelques logements collectifs ont également été créés pour les familles et les couples, permettant ainsi d'élargir les publics bénéficiaires.



Architectes : G.O-Architectes
© G.O-Architectes

Architecte : Arcane Architecture – © Blueprint



Saint-Étienne-de-Saint-Geoirs (38)

MISE EN CHANTIER D'UN NOUVEL EHPAD, EN PARTIE DÉDIÉ AUX MALADES D'ALZHEIMER GÉRÉ PAR LA FONDATION PARTAGE ET VIE

Le projet acquis en VEFA prévoit la réalisation d'un bâtiment de 5 100 m² d'une capacité de 82 lits, comprenant aussi 2 hébergements temporaires et 2 chambres d'hôtes à destination des familles

et des proches (accompagnement de fin de vie). Le bâtiment accueillera deux unités de vie Alzheimer, dont le nombre de cas ne cesse de croître d'année en année, quatre unités de vie classique ainsi qu'un accueil de jour. Le nouveau bâtiment comprendra des espaces communs de soins (médecin, salle ergo, bain thérapeutique) et d'activités (salle à manger, coiffeur, animation). Un pôle administratif et des locaux dédiés au personnel compléteront la fonctionnalité du projet ainsi qu'un grand jardin aménagé.

LES RÉSIDENCES « TOUS PUBLICS »



Architecte : Atelier Téqui Architectes – © 3FR

Coignières (78)

RÉHABILITATION D'UN FOYER DE TRAVAILLEURS MIGRANTS GÉRÉ PAR L'ADEF

Ce foyer accueillait des travailleurs migrants employés en région parisienne. En le transformant **en résidence sociale de 300 logements**, son public s'élargit désormais aux jeunes travailleurs, aux familles monoparentales et aux personnes éprouvant des difficultés sociales et économiques. La complexité de l'opération résidait principalement dans la réalisation de travaux en milieu occupé (3 phases étalées sur 36 mois).

Champigny (94)

POLITIQUES VOLONTARISTES D'AMÉLIORATION DE CONFORT DE VIE DES RÉSIDENCES GÉRÉES PAR L'ADEF

La résidence de 216 chambres avec cuisines et sanitaires collectifs était vétuste. Il n'était plus possible d'assurer des conditions d'habitat satisfaisantes. Nous avons obtenu en 2019 le permis de construire pour démolir entièrement et **rebâtir un immeuble où les espaces communs et les logements seront autonomes et accueillants**. Les livraisons sont prévues pour 2022 (1^{re} tranche) et 2024 (2^{nde} tranche).



Architecte : Atelier Téqui Architectes – © Atelier Téqui Architectes

Le Kremlin-Bicêtre (94)

NOUS RÉPONDONS À LA DEMANDE DE LOGEMENTS DITS « DE PETITES SURFACES » GÉRÉS PAR ADOMA

En zone urbaine tendue, il est de plus en plus difficile de trouver des « petites surfaces ». Pour développer son offre, 3F Résidences a proposé à Adoma la construction **d'une résidence sociale de 57 « petits logements »** (32 T1, 13 T1', 11 T1bis, 1 T2). Les T1 et T1' accueilleront des personnes seules en mobilité professionnelle, des personnes défavorisées, des femmes victimes de violences. Dans les T1bis et le T2 des couples avec un enfant ou des familles monoparentales avec des enfants en bas âge seront accueillis. L'objectif est de permettre à ces hommes et à ces femmes de retrouver leurs marques grâce à un cadre serein et, in fine, repartir vers un logement social de droit commun.



Architectes : Daudré-Vignier & Associés Architectes
© Daudré-Vignier & Associés Architectes

NOS RÉHABILITATIONS PHARE 2019

Salle commune de la pension de famille refaite à neuf.
© 3FR



Paris 14 (75)

EMMAÛS SOLIDARITÉ

Réalisée en 2019, la restructuration de la résidence sociale rue Poirier de Narçay en pension de famille s'est accompagnée de l'isolation thermique des façades, la réfection complète de la toiture, le remplacement des menuiseries extérieures et de la chaudière collective. Nous avons également isolé l'intérieur des 25 logements de ce magnifique immeuble haussmannien et refait à neuf les appartements pour apporter davantage de confort aux résidentes et résidents.

Fin 2019, nous avons poursuivi notre dynamique de réhabilitation de nos résidences les plus énergivores, notamment grâce aux prêts de haut de bilan bonifiés de la Caisse des dépôts et d'Action Logement. Nous avons pour objectif d'achever le plan d'éradication de ces étiquettes à l'horizon 2020. Cette politique volontariste, associant enjeux écologiques et économiques, a pour ambition de **réduire les charges locatives des gestionnaires et d'améliorer le confort de vie de leurs pensionnaires.**

1 **RÉSIDENCE
ENTIÈREMENT
RESTRUCTURÉE**

4 **RÉHABILITATIONS
LIVRÉES
EN 2019**

PROPOSER DES LOGEMENTS MIEUX ISOLÉS AUX PERSONNES ÂGÉES

Les quatre résidences autonomie « Alice Lemesle » à Orléans (45), « Basilique » à Saint-Denis (93), « Hauts Gravières » à Épinay-sur-Orge (91) et « Octave Landry » à Villeparisis (77), gérées chacune par leur centre communal d'action sociale (CCAS), ont été entièrement réhabilitées. Outre les travaux d'isolation extérieurs « classiques » (isolation des façades, réfection des toitures-terrasses et remplacement des fenêtres), nous avons également remis aux normes les installations électriques et les VMC.

Pour la résidence « Alice Lemesle », une chaudière à condensation a été installée et le système d'eau chaude sanitaire remis à neuf. Autant de travaux de fond, qui apportent une meilleure qualité de vie aux personnes âgées.



© iStockphoto.com/Prostock-Studio

NOS PARTENAIRES EXTERNES

- Anne Gobin
Directrice générale ARPEJ
- Vincent Malfère
Directeur général Société d'Équipement Rhône & Lyon
- Jean-Jacques Pérot
Vice-Président du Comité Régional Action Logement Ile-de-France
- Yves Rauch
Chef de projet logement étudiants et jeunes actifs au Ministère du Logement

© Julien Crégut



Rencontres

NOUS AVONS RÉUNI TOUS NOS PARTENAIRES POUR UNE JOURNÉE D'ÉCHANGE

Cette 3^e édition de la Rencontre partenariale dédiée aux publics à enjeux – les jeunes et étudiant-es, les salarié-es en mobilité et les publics fragiles et seniors – a réuni dans l'amphithéâtre du musée de l'Histoire de l'Immigration l'ensemble des gestionnaires et partenaires (institutionnels, actionnaires, promoteurs, etc.) qui travaillent avec 3F Résidences. Les tables rondes et ateliers participatifs ont permis de croiser les regards, les expériences et les visions, des structures décisionnaires de l'État avec notamment la présence de Sylvain Mathieu, délégué interministériel hébergement et accès au logement, à l'expérience de terrain vécue par les directeurs et directrices de structures collectives.

200 PROFESSIONNEL·LES
RÉUNI·ES

Engagement social

PARIS 13^e (75) 200 M² DÉDIÉS AU LIEN SOCIAL AU CŒUR DE LA CITÉ DE REFUGE

3F Résidences et Alinov donnent un coup de pouce au projet de coworking social de l'Armée du Salut. Ce nouvel espace, au cœur de la Cité de Refuge, mêlant **caféteria « zéro gaspi »**, **épicerie solidaire** et **espaces informatiques**, proposera des animations et événements aux résident-es et populations du quartier. L'aménagement de ce nouveau tiers-lieu permet également la création de 7 emplois durables intégrés à l'expérimentation « territoire zéro chômage de longue durée » menée par l'association 13 Avenir et la mairie du 13^e.

Une démarche qui s'inscrit dans la volonté de 3F Résidences d'élargir ses relations avec ses clients au-delà de la seule relation contractuelle en accompagnant des projets humains ambitieux.



© 3FR

ALINOV, QU'EST-CE QUE C'EST ?

C'est un fonds innovation porté par Action Logement Immobilier destiné à expérimenter de nouvelles pratiques dans le but d'améliorer le service rendu aux locataires ou la performance globale du bailleur. Il s'articule autour de plusieurs axes : l'innovation technique, servicielle, sociale ou managériale.

45K€ DE FINANCEMENT
ALINOV POUR LE
COWORKING SOCIAL

8 PROJETS DÉPOSÉS PAR
LES GESTIONNAIRES DE
3F RÉSIDENCES, 1 LAURÉAT