



3F

RAPPORT ANNUEL 2023

3F Normanvie 
Groupe ActionLogement

89%

de satisfaction
client24 000
logements50 000
personnes logées708
logements réhabilités222
logements livrés324
logements mis en chantier743
agréments obtenus

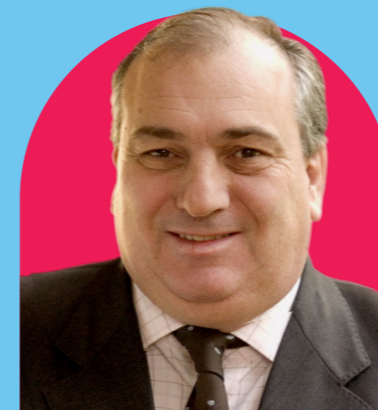
UN ACTEUR INCONTOURNABLE DU LOGEMENT EN NORMANDIE

Avec quelque 24 000 logements répartis sur quatre des cinq départements normands, 3F Normandie est désormais un acteur incontournable du logement social de notre région, en capacité de proposer une offre diversifiée à ses locataires et à ses différents territoires, de Dieppe à Cherbourg en passant par Val-de-Reuil, Fécamp, Port-Jérôme-sur-Seine, Rouen, Le Havre ou Caen. 3F Normandie dispose aujourd'hui d'un maillage territorial fort et est structurée pour répondre aux nombreux enjeux sociaux et sociétaux actuels.

3F Normandie est en outre un véritable acteur global du logement en capacité d'apporter des réponses en matière de production d'offre locative (logement social et logement intermédiaire), d'accession à la propriété (dans l'ancien comme dans le neuf) ou encore en matière de production d'équipement et de gestion de copropriété avec son Syndic Social créée en 2022 et dont l'activité a été fortement consolidée en 2023.

3F Normandie se positionne ainsi en soutien des territoires en développement et en besoin de logements (secteur littoral touristique, accompagnement des grands projets économiques et énergétiques, bassin d'emploi en mutation...). 3F Normandie vient en appui de ses locataires sur les grands sujets de société que sont la transition environnementale et la transition démographique.

ÉDITO



JEAN-JACQUES GASLY
Président 3F Normandie

“ 3F NORMANDIE, UN ACTEUR ESSENTIEL DU LOGEMENT EN NORMANDIE ”

3F Normandie est née de la fusion de deux sociétés centenaires. Cette expérience cumulée devait faire de cette nouvelle entreprise un bel outil pour la Normandie. Et l'année 2023, la première de plein exercice pour la société, a dépassé ces attentes. La région, et c'est nouveau, fait face à la fois à de très importants projets de développement économique et à un manque de logements. Pour répondre à ces enjeux, 3F Normandie a donc poursuivi l'accélération de sa croissance de manière massive. 222 logements ont été livrés : 324 ont été mis en chantier et 743 ont

été « agréés » et seront donc mis en chantier principalement sur 2024 et 2025 ! Parallèlement, l'entreprise a engagé les études pour de très importants projets de réhabilitation sur deux ensembles résidentiels de son patrimoine : 1 062 logements à Dieppe-Neuville et 621 logements dans le centre-ville de Rouen. Avec l'ensemble de ces interventions, 3F Normandie se positionne d'ores et déjà comme un investisseur majeur du territoire normand au service des entreprises et des salariés.

“ ANTICIPATION, ADAPTATION, DIALOGUE ”

Anticipation, adaptation, dialogue, telles sont les qualités qui guident l'ensemble de nos équipes. Les résultats de l'entreprise, obtenus dans un contexte de fusion et de migration informatique, démontrent la capacité de celle-ci à s'adapter au changement et à se mobiliser pour relever les défis de demain. Les résultats des enquêtes de satisfaction 2023 montrent ainsi que la société a su maintenir, voire améliorer la qualité de service délivrée aux locataires. Très ancrée sur ses territoires historiques, 3F Normandie continue donc,

et continuera, à développer une proximité forte avec ses locataires. Plus largement, nous avons conscience que nos partenaires attendent de nous des réponses aux différents défis qui s'imposent à tous pour préparer ensemble l'avenir des Normands. À cet effet, dès cette année, comme vous le verrez dans ce rapport, nous avons particulièrement investi les champs de la transition démographique et de la transition environnementale.



CÉDRIC LEFEBVRE
Directeur général
3F Normandie

INDICATEURS 2023



344

collaborateurs et collaboratrices



98,49 %

de taux de recouvrement



2,1 %

de taux de vacances

129

personnels de proximité

8,08 %

de taux de rotation

116

ventes dont 23 à l'ONV

144,6 M€

de chiffre d'affaires

1 978

logements attribués

3F NORMANVIE

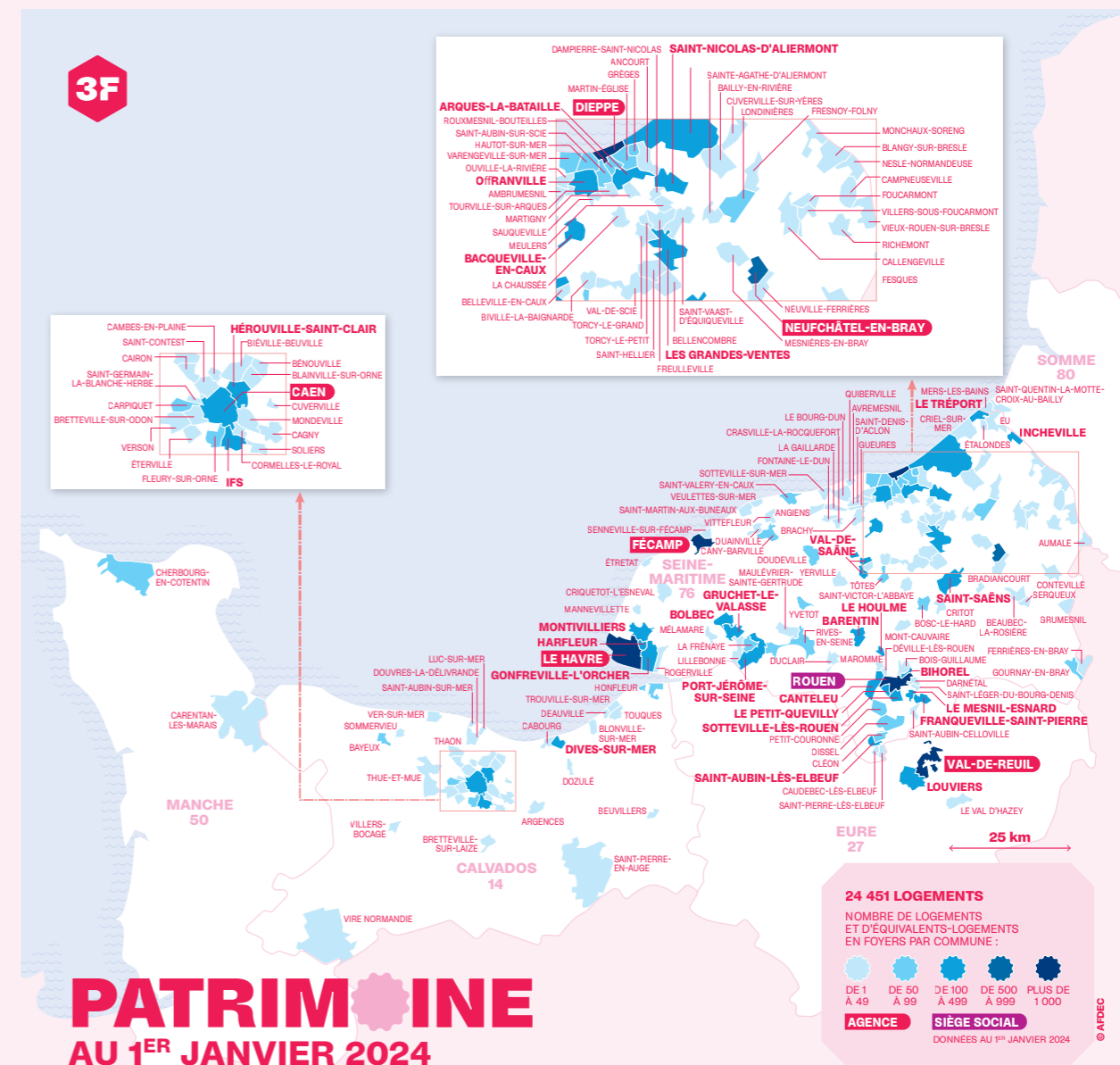
3F Normandie fait de l'accueil de ses locataires une priorité. Cette qualité de service est rendue possible grâce à l'engagement de l'ensemble des salariés de la société et tout particulièrement de ses équipes de proximité. Les résultats de la dernière enquête de satisfaction confirment ainsi notamment un taux de satisfaction global de 89%. En complément, voici quelques autres résultats obtenus :

85 % Qualité du logement

83 % Écoute accordée

87 % Relation contact bailleur

89%
de satisfaction client



14 CALVADOS 1 608	SOLIERS 36	BIVILLE-LA-BAGNARDE 11	FREULLEVILLE 10	MONTVILLIERS 178	SAINTE-AGATHE-D'ALIERMONT 9
ARGENCES 3	SOMMERVIEU 8	BLANGY-SUR-BRESLE 57	GONFREVILLE-LE-HAUVILLE 242	NEUFCHÂTEL-EN-BRAY 19	SAINTE-AGATHE-D'ALIERMONT 9
BAYEUX 52	THAON 2	BOIS-GUILLAUME 340	GOURNAY-EN-BRAY 90	NEUVILLE-FERRIÈRES 19	SAUQUEVILLE 1
BÉNOUVILLE 2	THUE-ET-MUE 4	BOLBEC 54	GREGES 59	OFFRANVILLE 1	SAUQUEVILLE 1
BEUVILLERS 45	TOUQUES 3	BOSC-LE-HARD 9	GRUCHET-LE-VALASSE 162	OISSEL 63	SENNEVILLE-SUR-FÉCAMP 1
BIÉVILLE-BEUVILLE 12	TROUVILLE-SUR-MER 4	BRACHY 1	GRUMESNIL 2	OUVILLE-LA-RIVIÈRE 8	SOTTENVILLE-SUR-MER 30
BLAINVILLE-SUR-ORNE 17	VERSON 19	BRADIANCOURT 5	GRUMESNIL 2	OUVILLE-LA-RIVIÈRE 8	SOTTENVILLE-SUR-MER 22
BLONVILLE-SUR-MER 30	VER-SUR-MER 5	CALLENGEVILLE 3	GUÉURES 14	PETIT-CAUX 226	SOTTENVILLE-SUR-MER 22
BRETTEVILLE-SUR-LAIZE 5	VILLERS-BOCAGE 7	CAMPNEUSEVILLE 1	HARFLEUR 485	PETIT-COURONNE 83	TORCY-LE-GRAND 32
BRETTEVILLE-SUR-ODON 32	VIRE NORMANDIE 14	CANTELEU 131	HAUTOT-SUR-MER 52	PETIT-COURONNE 83	TORCY-LE-GRAND 32
CABOURG 45	27 EURE 1 471	CANY-BARVILLE 58	INCHÉVILLE 117	PORT-JÉRÔME-SUR-SEINE 439	TORCY-LE-PETIT 1
CAEN 413	LE VAL D'HAZEY 23	CAUDEBEC-LES-ELBEUF 50	LA CHAUSSEE 3	ROUEN 2 600	TÔTES 77
CAGNY 7	LOUVIERS 225	CLÉON 52	LA FRENAYE 62	ROUEN 2 600	YVERVILLE 32
CAIRON 12	VAL-DE-REUIL 1 223	CONTEVILLE 9	LA GAILLARDE 9	ROUEN 2 600	YVETOT 56
CAMBES-EN-PLAINE 9	50 MANCHE 60	CRASVILLE-LA-ROCQUEFORT 14	LE BOURG-DUN 32	ROUEN 2 600	
CARPIQUET 78	CARENTAN-LES-MARAIS 9	CRICQUETOT-L'ESNEVAL 14	LE HAVRE 3 299	ROUEN 2 600	
CORMELLES-LE-ROYAL 8	CHERBOURG-EN-COTENTIN 51	DAMPRIÈRE-SAINTE-NICOLAS 6	LE HOULME 284	ROUEN 2 600	
DEAUVILLE 19	14 SEINE-MARITIME 21 273	DARNÉTAL 11	INCHÉVILLE 117	ROUEN 2 600	
DIVES-SUR-MER 141	AMBRUMESNIL 2	DÉVILLE-LES-ROUEN 17	LA CHAUSSEE 3	ROUEN 2 600	
DOUVRES-LA-DÉLIVRANDE 10	ANCOURT 8	DIEPPE 4 607	LA FRENAYE 62	ROUEN 2 600	
DOZULE 2	ANGIENS 22	DOUDEVILLE 72	LA GAILLARDE 9	ROUEN 2 600	
ÉTERVILLE 8	ARQUES-LA-BATAILLE 241	DUCLAIR 11	LE BOURG-DUN 32	ROUEN 2 600	
FLEURY-SUR-ORNE 60	AUMAILE 14	ÉTALONDES 11	LE HAVRE 3 299	ROUEN 2 600	
HÉROUVILLE-SAINTE-CLAIRE 206	AVREMESNIL 8	ÉTRÉTAT 14	LE HOULME 284	ROUEN 2 600	
HONFLEUR 58	BACQUEVILLE-EN-CAUX 141	EU 38	INCHÉVILLE 117	ROUEN 2 600	
IFS 114	BAILLY-EN-RIVIÈRE 1	FÉCAMP 2 107	LA CHAUSSEE 3	ROUEN 2 600	
LUC-SUR-MER 1	BARENTEIN 226	FERRIÈRES-EN-BRAY 1	LA FRENAYE 62	ROUEN 2 600	
MONDEVILLE 49	BEAUBEC-LA-ROSIÈRE 8	FONTAINE-LE-DUN 13	LE BOURG-DUN 32	ROUEN 2 600	
SAINTE-AUBIN-SUR-MER 1	BELLENCOMBRE 45	FOUCAUMONT 30	LE HAVRE 3 299	ROUEN 2 600	
SAINTE-CONTEST 22	BELLEVILLE-EN-CAUX 9	FRANQUEVILLE-SAINTE-PIERRE 108	LE HOULME 284	ROUEN 2 600	
SAINTE-GERMAIN-LA-BLANCHE-HERBE 4	BELLEVILLE-EN-CAUX 9	FRESNOY-FOLNY 22	LE HOULME 284	ROUEN 2 600	
SAINTE-PIERRE-EN-AUGE 8	BIHOREL 219		LE HOULME 284	ROUEN 2 600	

3F Normandie
Groupe ActionLogement

UNE ADRESSE POUR CHACUN

3F NORMANVIE RÉPOND AUX BESOINS DE TOUS

Avec une gamme de produits adaptés aux différentes cibles de locataires, 3F Normandie a répondu aux besoins des territoires et des habitants en 2023. Logements intermédiaires, pour les seniors, ou encore pour accueillir les jeunes salariés, 3F Normandie propose une offre diversifiée en prenant en compte les attentes de chaque génération et le principe de mixité sociale.

Dans le cadre du parcours résidentiel, les équipes de 3F Normandie se mobilisent également pour aider ceux qui le souhaitent à acquérir leur logement.



UNE PREMIERE RÉSIDENCE LABELLISÉE HABITAT SENIOR SERVICE SUR UN TERRITOIRE EN TENSION

Bayeux (14)

La résidence Bellevue, construite sur un ancien EHPAD, est composée de quatre bâtiments collectifs et propose 90 logements avec balcon et/ou terrasse dont 19 labellisés HSS (Habitat senior service). Ils sont équipés pour les seniors et/ou personnes en situation de handicap d'une salle de bains et d'une cuisine au mobilier adapté et de volets roulants motorisés dans la chambre et le séjour.

La résidence offre une performance 20 % supérieure à la réglementation thermique en vigueur et est labellisée NF Habitat HQE. Le chauffage de la résidence est assuré via une chaufferie bois, améliorant très sensiblement son bilan environnemental et participant à la maîtrise des charges des locataires.



Construction
Habitat Senior



Architecture

Rouen (76) Les Aigles

Cette nouvelle résidence, située dans un quartier en plein essor, est composée de 58 logements. Les 16 T2, 27 T3, et 15 T4 disposent tous d'un balcon et viennent renforcer l'offre rouennaise où 3F Normandie est le deuxième bailleur le plus important. Cette résidence offre une performance supérieure de 20 % à la réglementation thermique en vigueur (labellisée NF Habitat HQE et Effinergie +). Enfin, chaque locataire bénéficie d'une place de stationnement, un atout important dans ce quartier en mutation.



Construction

Le Havre (76) Les Embarcadères

La résidence des Embarcadères voit le jour sur le quartier de l'interface ville-port (les Docks, Saint-Nicolas) en plein renouveau depuis 15 ans. Située à proximité du centre-ville, de la gare et des commerces et services, cette nouvelle résidence propose 34 logements locatifs collectifs répartis sur deux bâtiments de 25 et 9 logements : 20 T2 (à partir de 54 m²), 9 T3 (à partir de 67 m²), et 5 T4 (à partir de 83 m²). Avec cette réalisation, l'offre locative de la société atteint 3 323 logements au Havre.



Démolition
Reconstruction

Lillebonne (76) Rue Goubermoulines

L'opération a été éditée sur un terrain issu de la démolition d'un bâtiment de 50 anciens logements LOPOFA. En lieu et place, 15 logements individuels (10 T4 et 5 T5) ont pris place, permettant ainsi de redonner un second souffle au quartier. L'efficacité énergétique est au rendez-vous avec une opération construite selon la RT2012-20 % et labellisée E3C1 et BEPOS Effinergie 2017. Les pavillons, équipés de chaudières individuelles gaz, possèdent tous un jardin.



Reconversion
ancienne
friche

Fécamp (54) Clos des Bénédictins

3F Normandie, la Ville de Fécamp, la Région Normandie et l'Établissement public foncier de Normandie ont travaillé de concert à la reconversion d'une friche où se situaient les anciens bâtiments d'un institut médico éducatif. Après une période de démolition des anciens bâtiments, un nouveau programme de 32 nouveaux logements locatifs (22 logements collectifs et 10 logements individuels) est venu renforcer et diversifier l'offre locative fécamoise. 3F Normandie propose désormais 2 108 logements au service de près de 4 000 des 19 000 habitants.



EPR 2 À PENLY : FAIRE FACE À L'ARRIVÉE DE NOUVEAUX HABITANTS

Petit-Caux / Berneval-le-Grand (76)

Résidence Duboquet

Près de Dieppe, 3F Normandie accompagne la nouvelle ère qui s'annonce avec le démarrage du chantier de construction de deux réacteurs de type EPR 2 à la centrale nucléaire de Penly. Jusqu'à 7 000 salariés sont attendus durant la phase de construction et près de 2 000 à compter de la mise en exploitation sous 10-15 ans. EDF anticipe un besoin en logements « sur un territoire limité », à moins d'une demi-heure de route de la centrale. 3F Normandie est plus mobilisée que jamais pour répondre aux besoins des territoires et des habitants. Plusieurs constructions ont ainsi été anticipées à seulement quelques encablures du site nucléaire pour répondre à cette problématique. La société dispose aujourd'hui de foncier pour construire environ 1 000 logements. La Résidence Duboquet, qui propose 19 maisons accessibles PMR (7 T3 et 13 T4) fait partie de ces projets. Quatre terrains à bâtir, libres de constructeurs, sont également en vente. Une autre opération, toujours à Petit-Caux, est en cours de construction. Elle proposera 23 logements : 13 appartements et 10 maisons.



LE QUARTIER CHANGE DE VISAGE

Le Havre (76)

Les Tréfilerie

La résidence des Tréfilerie, composée de 122 logements individuels, a bénéficié d'un vaste programme de travaux pour redonner de l'attractivité au site. La résidence souffrait d'un enclavement au centre du quartier. L'accès s'effectuait par des voies étroites, en sens unique et en impasse. Afin d'améliorer cette situation, 3F Normandie et la Ville du Havre, dans le cadre de la convention ANRU portée par la commune, ont procédé à la prolongation d'une voie structurante de la résidence, à la réfection des voiries, à l'amélioration du stationnement ainsi qu'au remplacement du système d'éclairage (par des LED, plus économiques) et des clôtures de jardin. La gestion des ordures ménagères a été améliorée avec la mise en place de points de collecte enterrés. Enfin, un dispositif extérieur de vidéosurveillance a été mis en place.

186 LOGEMENTS DÉMOLIS CAP SUR LA RECONSTRUCTION !

Val-de-Reuil (27)

Quartier du Mail

3F Normandie dispose de 1408 logements à Val-de-Reuil, dont 186 logements sur l'Îlot du Mail. L'ensemble, construit au début des années 1980 et acheté en 2020 au bailleur Eure Habitat, présentait un niveau de vieillissement important. Une réflexion a été menée avec la Ville de Val-de-Reuil et différents urbanistes pour pouvoir relancer l'attractivité de ce secteur. Il est apparu nécessaire de venir déconstruire l'ensemble de l'offre de logements locatifs sociaux et de donner naissance à un nouveau quartier qui sera recomposé autour de trois ensembles résidentiels :

- 39 maisons individuelles, destinées à l'accession sociale,
- 40 logements locatifs LLI (collectifs) face au parc public restructuré dans le cadre de la convention ANRU portée par la commune,
- construction de 40 logements locatifs PLS (collectifs) le long de l'avenue des Falaises, avenue structurante de la commune



Les travaux de construction démarreront à la fin de l'année 2025. Dans l'attente, un écopâturage avec 18 moutons d'Ouessant a été mis en place sur les 2,6 hectares du site. En complément, six ruches ont également pris leurs quartiers sur cette friche intermédiaire au cœur de la ville.



14 ASCENSEURS INSTALLÉS

Dieppe, Quartier Bel-Air (76)

L'année 2023 aura marqué la fin des travaux de création d'ascenseurs au sein des 14 immeubles situés quartier Bel Air à Dieppe-Neuville. Après le changement des fenêtres, la pose de volets roulants électriques, la sécurisation des caves, le remplacement des portes de halls/interphones et le réaménagement des parties communes, c'est le volet accessibilité qui a été mis à l'honneur avec l'installation et la mise en route de 14 ascenseurs.

Des manifestations ont été organisées pour célébrer l'arrivée de ces derniers. La Compagnie des liftiers poétiques s'est ainsi invitée dans les halls pour proposer un moment de convivialité, poétique et musical avec les habitants.

Enfin, des ateliers de végétalisation ont permis aux locataires, encadrés par l'association On va semer de s'approprier et d'embellir les espaces communs avec des plantes vertes.



VILLA MARIA UN LOGI'SENIOR EN MILIEU RURAL



Les Grandes-Ventes (76)

Un vent de renouveau a soufflé sur la résidence Logi'senior des Grandes-Ventes, composée de 19 logements collectifs. Les travaux ont consisté en l'amélioration de l'accessibilité avec la création d'un ascenseur, la réfection des parties communes et l'amélioration de la sécurité (nouvelle porte d'entrée avec système d'interphonie et mise en place d'éclairages avec détecteurs de présence). Les logements ont également bénéficié d'une réfection avec l'amélioration des salles de bains (WC surélevés, cabines de douche adaptées avec siège et barre de relevage). Les installations électriques ont elles aussi été mises aux normes. Des travaux d'amélioration énergétique ont permis de réduire la facture énergétique des locataires avec le remplacement des fenêtres, l'installation de volets roulants électriques, le remplacement des ballons d'eau chaude, l'installation de nouveaux radiateurs et enfin l'amélioration de l'isolation et de la ventilation. En plus de ces travaux, sept T1 ont été transformés en quatre T2 pour répondre à la demande des locataires désirant disposer de logements plus spacieux.

PARCOURS RÉSIDENTIELS EN MODE RALLYE COMMERCIAL

Bihorel (76)

Après un vaste programme de réhabilitation de la résidence du Chapitre à Bihorel, 3F Normandie a décidé de proposer aux locataires occupants de devenir propriétaires de leur logement. Les équipes de 3F Normandie, accompagnées par leur commercialisateur, ont proposé un rendez-vous portes ouvertes aux 217 locataires en place. Le but : les informer sur la possibilité d'acquérir leur logement dans le cadre de la commercialisation de ce programme de 217 logements. La manifestation commerciale était pour le moins originale puisque c'est sous la forme d'un « rallye » que les locataires occupants ont pu participer à six ateliers thématiques successifs, à leur rythme, en petits groupes, organisés dans les logements vacants de la résidence. Les équipes ont ainsi pu leur délivrer de manière ludique et conviviale toutes les informations relatives à l'acquisition de leur logement, en toute sécurité, et présenter les interlocuteurs qui seront à leurs côtés lors d'une éventuelle accession à la propriété.



FOCUS

LANCÉE EN 2022, L'ACTIVITÉ DU SYNDIC SOCIAL A CONNU SON PREMIER EXERCICE COMPLET EN 2023 : L'OCCASION POUR 3F NORMANVIE DE SE POSITIONNER COMME UN ACTEUR GLOBAL DU PARCOURS RÉSIDENTIEL.



L'exercice 2023 aura été le premier exercice complet pour ce pôle d'activité créé en 2022. Il permet de positionner 3F Normandie comme un opérateur global du logement en capacité de proposer une gamme complète de produits et d'accompagner les Normands tout au long de leur parcours résidentiel. La prise en charge de cette activité de syndic facilite également la gestion courante des résidences en copropriété, tout en proposant des frais de syndic minorés aux copropriétaires.

Ce service a connu un développement important en 2023 puisque la société administrait 1400 lots en décembre 2023 contre 550 à la fin de l'année 2022. Le développement s'est fait au travers de mises en copropriété, mais également par la captation de mandats confiés à des syndicats externes sur des résidences pour lesquelles l'intérêt social justifiait un positionnement de 3F Normandie. Le développement du syndic social est le fruit d'un travail conséquent

avec les syndicats privés dans le cadre des reprises, avec les notaires ou géomètres dans le cadre des mises en copropriété. Le pôle syndic a dû travailler étroitement avec le service en charge des ventes chez 3F Normandie, le service Développement des futures opérations, ainsi qu'avec l'ONV dans l'optique de mise en copropriété de leurs programmes. La société instaure également une collaboration avec d'autres bailleurs sociaux n'ayant pas d'activité de syndic interne, ces derniers étant intéressés par la démarche sociale portée par 3F Normandie.

17 nouveaux ensembles immobiliers sont ainsi venus enrichir le portefeuille du pôle syndic, couvrant ainsi l'intégralité du territoire de Caen à Dieppe en passant par Le Havre ou la région rouennaise. L'objectif des 1300 logements gérés à fin 2023 a ainsi pu être atteint, répartis sur quelque 23 programmes.

UN AVENIR POUR TOUS

3F Normandie, au-delà de la gestion de son parc locatif, s'attache à l'amélioration, notamment énergétique, de son patrimoine.

Par ailleurs, grâce à l'engagement de ses équipes, de nombreuses actions concrètes sont menées pour améliorer le cadre de vie des habitants et la cohésion dans nos quartiers. Cette recherche d'ouverture et de mieux-vivre ensemble se retrouve également dans les initiatives internes.



3F NORMANVIE SOUTIENT LA MAISON DU CŒUR

Le Havre (76)

DANS LE CADRE D'UN PARTENARIAT AVEC L'ASSOCIATION, 3F NORMANVIE A MIS À DISPOSITION UNE « MAISON DU CŒUR », SITUÉE DANS UN PAVILLON DU QUARTIER DES TRÉFILERIES AU HAVRE.

Elle a pour but d'aider et d'accompagner les jeunes éloignés ou en rupture avec le système scolaire. Pour cela, l'association et ses bénévoles ont besoin d'un lieu où accueillir les enfants en journée, avant ou après les cours, afin d'y mener un grand nombre d'activités.

Grâce au logement mis à disposition par 3F Normandie, l'association peut travailler à développer un lien social entre les jeunes, les bénévoles et les salariés de l'association. À partir de ce lien, un travail de réinsertion des jeunes dans une vie scolaire plus classique peut ensuite être engagé.

Pour cela, chaque jeune signe une charte et un règlement intérieur. Il est ensuite accompagné par l'association pour réintégrer le système scolaire, à son rythme. Une pédagogie différenciée pour chaque jeune est privilégiée avec de nombreuses activités proposées: culturelles, sportives, socioculturelles, sanitaires, culinaires...

DES SENIORS BRILLEN PAR LEUR PLUME

Dieppe (76)

Résidence autonomie Irénée-Bourgeois

SIX RÉSIDENTES ONT COPARTICIPÉ À LA RÉDACTION D'UN OUVRAGE GRÂCE À LEUR ATELIER ÉCRITURE. L'OUVRAGE A ÉTÉ PUBLIÉ AUX ÉDITIONS LES MOTS DE PLUME. UNE BELLE RÉUSSITE COLLECTIVE !



FOCUS

AU-DELÀ DE PROPOSER DES ANIMATIONS ET D'ENTREtenir LA CONVIVIALITÉ, LES ATELIERS SENIORS DE LA RÉSIDENCE AUTONOMIE ONT PERMIS DE FAIRE NAÎTRE DES VOCATIONS : IL N'EST JAMAIS TROP TARD !

Une effervescence régnait à la résidence autonomie Irénée Bourgeois ! En effet, six résidentes ont été mises à l'honneur aux côtés de Léna Morena, autrice et animatrice de l'atelier écriture proposé aux quelque 60 résidents. L'objet de toutes les attentions : le Palimpseste d'Albâtre, un livre coécrit à 12 mains !

Cet atelier rentre dans le cadre d'un programme d'animations qui se tient chaque semaine tout au long de l'année. « Ces derniers ont pour principal objectif de prévenir la perte d'autonomie. A titre gratuit, les résidents peuvent profiter d'ateliers de mémoire, informatiques, gym etc. » précise Sylvie Colinet, coordinatrice Autonomie chez 3F Normandie.

Neuf mois auront été nécessaires pour donner naissance à cet ouvrage, symbole de leur création collective.

Colette, Jocelyne, Guillermina, Liliane, Thérèse et Muriel se retrouvaient ainsi chaque semaine pour guider la plume de l'écrivaine.

L'ouvrage retrace donc une histoire d'amour entre une fille de banquier et un fils de maçon, des années 60 jusqu'à la pandémie, en passant bien évidemment par une vie à deux à la résidence autonomie ! Le livre, publié aux Éditions Les Mots de Plume, a été distribué à l'ensemble des locataires de la Résidence. Tome 2 or not Tome 2, le projet ne semble pas impossible ...



VIE DE QUARTIER



Nos locataires ont la main verte

3F Normandie a proposé un concours de balcons fleuris sur les villes de Dieppe, Le Havre et Neufchâtel-en-Bray. Il s'agit là d'inciter nos locataires à s'investir pour l'embellissement de leur balcon et de mettre à l'honneur les habitants qui contribuent au fleurissement de leur quartier. Des jurys, composés de salariés 3F Normandie se sont réunis pour élire les plus belles réalisations. Les heureux gagnants se sont vus remettre un bouquet de fleurs ainsi qu'un bon d'achat dans la jardinerie la plus proche de leur domicile.



Le plus beau hall de Noël

Les fêtes de fin d'année sont propices aux moments de convivialité. En 2023, 3F Normandie a proposé un concours du plus beau hall de Noël sur l'ensemble de son territoire. De nombreux participants se sont inscrits et ont rivalisé d'idées pour égayer leur hall pour les fêtes. Beaucoup de locataires se sont rassemblés pour décorer ensemble le sapin. Ainsi, c'est aussi de manière collective que 3F Normandie a récompensé ses locataires en offrant une plante pour fleurir les espaces communs.



Rendez-vous au jardin partagé

Nouvelle initiative de jardinières partagées à Dieppe-Janval. Les équipes de proximité, dont le service espaces verts, se sont investis aux côtés des habitants pour planter légumes et plantes aromatiques dans un espace dédié : l'occasion de redonner aussi une seconde vie à une ancienne friche de jardin d'enfants. Un café a été organisé afin de présenter au plus grand nombre le principe de ce nouvel espace : les locataires peuvent y jardiner à leur guise ou simplement venir se servir de persil ou de basilic pour cuisiner !



Rouen : les Hauts en fêtes !

3F Normandie participe à la vie associative au sein de ses quartiers. La fête des Hauts de Rouen a été co-organisée par 3F Normandie et le Rouen Sapins football club : un après-midi sous le signe du sport, de la cuisine, du jeu et de la bonne humeur ! Au programme, structures gonflables, tournoi de foot, atelier cuisine « la Citrouille sous toutes ses formes », jeux de sensibilisation au tri et aux bonnes pratiques et goûter de clôture !

Le soutien et la co-organisation de manifestations de quartier génèrent non seulement du bien-être pour les habitants, mais cela permet également aux équipes de la société de tisser des liens avec les locataires et les associations travaillant au quotidien au sein des différents secteurs.

MAÎTRISE DES CHARGES LOCATIVES

PROTÉGER LA PLANÈTE ET LE POUVOIR D'ACHAT

L'AMÉLIORATION CONTINUE DU PATRIMOINE ET LA RECHERCHE DE SOLUTIONS POUR FAIRE BAISSER LES CHARGES DES LOCATAIRES FONT PARTIE DES PRIORITÉS DE 3F NORMANVIE.

UN PLAN DE « DÉCARBONATION »

L'année 2023 a été marquée par l'initialisation de la construction du plan de décarbonation à l'échelle de 3F Normandie. La première étape dans l'élaboration du document-guide fut la création d'une base de données exploitable permettant d'avoir un état des lieux du patrimoine. En parallèle de la construction de cette base de données, le plan de décarbonation a été défini dans ses grandes lignes au travers trois grandes étapes : les raccordements aux réseaux de chauffage urbains (RCU) existants, la création de synergies territoriales et la réalisation de travaux diffus à mener dans le cadre de futurs marchés. Un travail d'identification des acteurs pour accompagner 3F Normandie dans la mise en œuvre opérationnelle a par ailleurs été réalisé.

La première étape du plan de décarbonation visant à identifier les raccordements aux RCU existants a été déployée fin 2023 et s'est poursuivie au cours du premier trimestre 2024. Elle intègre notamment la transformation de la distribution de chaleur dans certaines résidences qui passeront d'un équipement individuel à un mode collectif.

OBJECTIF ÉTIQUETTE C !

En 2023, 737 logements sont passés en étiquette C à l'issue des travaux d'amélioration du patrimoine.

À titre d'exemple, 12 logements collectifs ont fait l'objet d'une réhabilitation thermique à Fécamp, résidence Bourgeois. Les principaux travaux ont concerné l'amélioration de la performance énergétique de la résidence avec une isolation thermique par l'extérieur, l'isolation des combles et planchers y compris le remplacement de la couverture, la création d'une VMC collective et le remplacement des menuiseries extérieures.



DES BOÎTIERS CONNECTÉS POUR UNE CONSOMMATION OPTIMISÉE

ELAX

L'année 2023 a été marquée par la continuité du déploiement de boîtiers connectés de la société Elax sur les chauffe-eau électriques de nos résidences. Ils permettent de réduire la consommation. L'installation de ces boîtiers consiste en l'optimisation des consommations électriques des ballons d'eau chaude individuels par l'implantation d'une carte électronique sur les ballons existants. Cela permet de stocker l'énergie au moment opportun, c'est-à-dire quand l'électricité est le moins cher, et de mettre en chauffe quand cela est nécessaire avec la quantité d'énergie utile pour ne pas surchauffer l'eau. Le locataire bénéficie ainsi d'une baisse de sa facture énergétique et de la suppression de l'abonnement jour-nuit auprès du fournisseur d'énergie.

VOLTALIS

En 2023, 3F Normandie a travaillé avec la société Voltalis afin d'installer des boîtiers intelligents dans les résidences équipées de convecteurs électriques. Cette technologie permet d'optimiser la consommation, sans impact sur le confort apporté aux résidents, mais aussi de soulager le réseau électrique lorsque c'est nécessaire.

Ce système est mis en place sous réserve de l'accord des habitants et permet une économie potentielle de consommation de l'ordre de 5 à 8 % (en fonction de l'utilisation du logement par les occupants).

INITIATIVES INTERNES

24

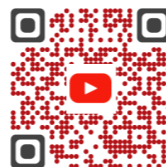
collaboratrices
participantes



AVEC L'AGEFIPH UN FLASHMOB EN LANGUE DES SIGNES

À l'occasion de la cinquième édition de l'Université du Réseau des référents handicap (URRH), événement national qui s'est exceptionnellement déroulé au Havre en mars 2024, l'AGEFIPH (Association nationale de gestion du fonds pour l'insertion professionnelle des personnes handicapées) a sollicité la participation de 3F Normandie et des entreprises normandes dans le cadre du tournage d'un clip en langue des signes. 3F Normandie a bien évidemment relevé le défi !

24 salariées ont suivi trois cours de langue des signes en visio avant de braver les conditions hivernales pour le tournage du clip en décembre dernier sur le parvis du Carré des Docks au Havre : un superbe moment de partage et d'ouverture sur le monde du handicap ! Flashez le QR code pour découvrir la vidéo :



HANDICAP
INCLUSION



PARTICIPATION AU DUODAY 2023

Sept salariés de 3F Normandie ont eu le plaisir de former leur duo d'un jour à l'occasion de la sixième édition de l'opération Duoday pendant la semaine européenne pour l'emploi des personnes handicapées (SEEPH). Il s'agit pour l'entreprise d'accueillir une personne en situation de handicap, en duo avec un professionnel. Elle permet aux employeurs de découvrir les atouts et qualités professionnelles de personnes en situation de handicap tout en leur offrant l'opportunité de découvrir un environnement de travail.

Chez 3F Normandie, la journée a remporté un franc succès auprès des participants. Valérie, Stéphanie, Gabrielle, Mélanie, Olivier, Julie et Fabienne ont été désireux de faire découvrir leur profession à des personnes souvent éloignées de l'emploi. Samuel, Guillaume, Elisa, Ludivine, Tam-Son et Philippe, avaient envie de s'immerger dans le monde du travail, de découvrir un métier le temps d'une journée et d'avoir l'occasion de faire changer le regard sur leur handicap.

Au final, de belles rencontres, humaines, riches sur le plan de la découverte professionnelle, enrichissantes tant pour les « accueillis » que les « accueillants » !

PREMIER SÉMINAIRE « NOUVEAUX SALARIÉS »

À la suite de la fusion, l'année 2023 a été particulièrement riche en recrutements : 44 externes et 31 en mobilités internes, soit 75 embauches en CDI. Une journée d'intégration pour les nouveaux collaborateurs a eu lieu en septembre dans un cadre bucolique. Cette journée a permis aux nouveaux embauchés de faire connaissance dans une ambiance conviviale, de se familiariser avec l'entreprise, sa culture, ses valeurs et sa stratégie. La journée était divisée en deux parties : présentation du groupe et de l'entreprise le matin, et un moment d'échanges sur l'organisation l'après-midi, le tout entrecoupé d'un cocktail déjeunatoire.

COHÉSION



75

recrutements en CDI en 2023

dont **31** en mobilité interne



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

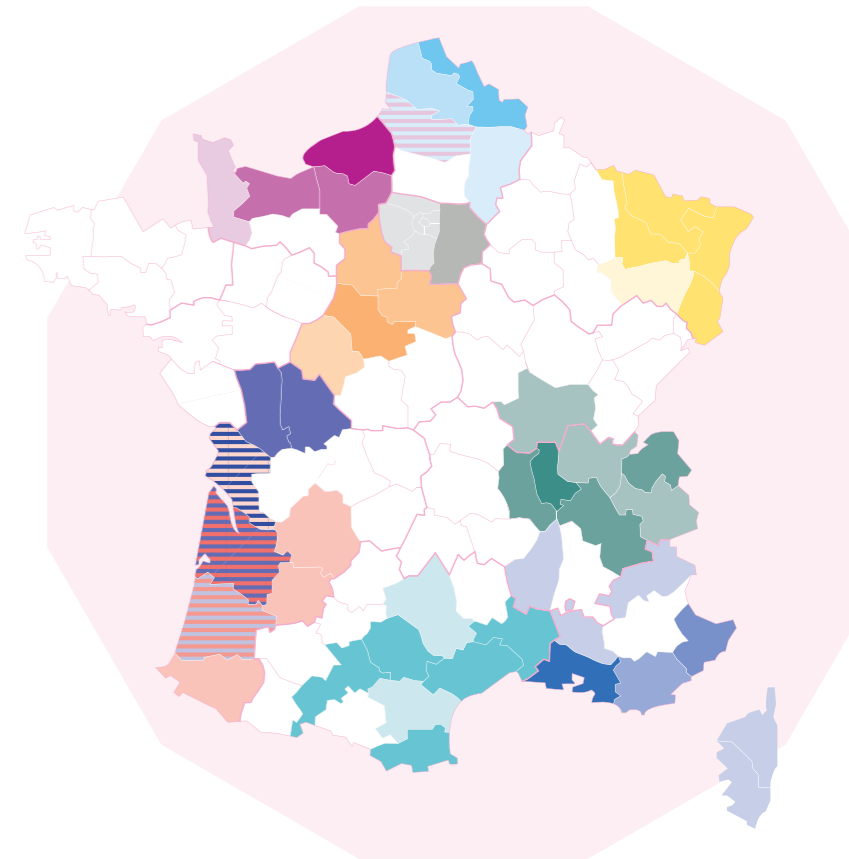
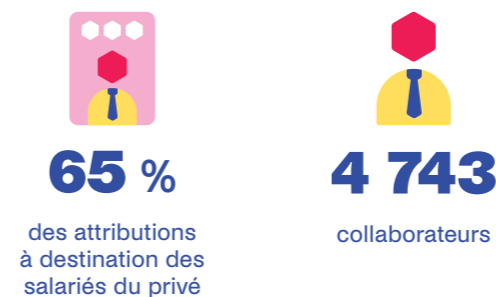
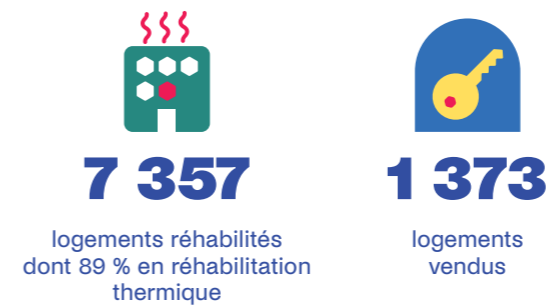
en recourant à de nouveaux modes constructifs. Grâce au déploiement de notre démarche « 3F Climat », nous sommes aujourd'hui en avance de phase de 25 % sur la réglementation RE2020. Nous avons signé un partenariat avec Stonal, une entreprise spécialisée dans la data immobilière, pour exploiter les données 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.



12 SOCIÉTÉS RÉPARTIES SUR LE TERRITOIRE NATIONAL

- Immobilière 3F
- 3F Seine-et-Marne
- 3F Grand Est
- 3F Normandie
- 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 : Julie Voisin-Pequereur

Crédits photo :

3F, 3F Normandie, Adobe Stock, Drones Smart Images, Service Communication - Ville de Dieppe
Vincent'N Photographe, Thomas Roulland

3F Normandie 
Groupe ActionLogement

www.groupe3f.fr/3f/nos-societes/3f-normandie