



# RAPPORT ANNUEL 2023

# CHIFFRES CLÉS



**9 980**

logements  
et commerces gérés



**71,2 M€**

de chiffre  
d'affaires



**792**

logements  
attribués



**338**

logements  
livrés



**86,23 %**

des logements attribués  
à des salariés



**96,5 %**

des logements en étiquettes  
A, B, C ou D



**131**

logements  
réhabilités



**3,6 M€**

investis pour  
l'amélioration du parc



**120**

collaborateurs

## PRÉSENTATION

3F Seine-et-Marne est l'une des sociétés de 3F - Groupe Action Logement, entreprise majeure du logement social en France. Intervenante reconnue de l'habitat social dans le département, **elle gère aujourd'hui près de 10 000 logements**. En tant qu'opérateur global, elle **facilite l'accès au logement** des ménages modestes, **accompagne** les salariés dans leur mobilité résidentielle

et professionnelle et **construit** des logements sociaux et intermédiaires, ainsi que des logements en accession sociale à la propriété. 3F Seine-et-Marne mène des **projets ambitieux et durables** tout en relevant des **défis environnementaux** et **technologiques** pour répondre aux besoins du territoire et de ses habitants.

## ÉDITO

### 3F SEINE-ET-MARNE, UN BAILLEUR QUI FAIT RÉFÉRENCE



**FRANCK VIVIER**  
Président de 3F Seine-et-Marne

3F Seine-et-Marne va franchir cette année le cap des 10 000 logements. C'est une belle réussite. Entre 2018 et 2023, nous avons signé près de 550 agréments et livré près de 400 logements chaque année. En 2023, 3F Seine-et-Marne a attribué 86 % de ses logements à des salariés et 34 % à des jeunes de moins de 30 ans. Ce développement solide est le fruit d'un dialogue sincère et constant avec les élus du territoire. Grâce à cette relation, mais

aussi à la qualité des produits et à l'engagement des équipes, 3F Seine-et-Marne est aujourd'hui un bailleur qui fait référence auprès des acteurs locaux, élus, associations, professionnels du bâtiment. À l'heure de passer le relais à un nouveau président, j'ai donc toute confiance dans la capacité de 3F Seine-et-Marne à poursuivre sa mission et à incarner sa raison d'être : une adresse pour chacun, un avenir pour tous.

### ÊTRE AGILE DANS UN ENVIRONNEMENT OÙ LES DÉFIS NE MANQUENT PAS

Sur un territoire qui compte plus de 500 communes, 3F Seine-et-Marne, présent aujourd'hui dans 70 d'entre elles, s'attache à répondre à une grande diversité de besoins. Avec le logement locatif intermédiaire (LLI), notre gamme de solutions s'est élargie. Dans un département jeune et dynamique en matière d'emploi, cette offre trouve son public, notamment chez les jeunes actifs. Nous nous sommes également donné les moyens de développer notre offre de logement à destination des

publics fragiles et très fragiles (PLAI adapté), en étoffant notre équipe de chargés d'accompagnement social. Partenaires des collectivités, à l'écoute de leurs habitants, nos équipes font ainsi preuve d'une grande agilité dans un environnement où les défis ne manquent pas. Aujourd'hui, elles se mobilisent aussi pour accompagner les communes dans l'évolution majeure que représente la gestion en flux des droits de réservation.



**VIRGINIE  
LEDREUX-GENTE**  
Directrice générale  
de 3F Seine-et-Marne

# PATRIMoine

## AU 1<sup>er</sup> JANVIER 2024

**77 SEINE-ET-MARNE**

ARMENTIÈRES-EN-BRIE	1
AVON	327
BAILLY-ROMAINVILLIERS	160
BRIE-COMTE-ROBERT	154
BROU-SUR-CHANTEREINE	17
CESSON	460
CHAMPS-SUR-MARNE	657
CHANTELOUP-EN-BRIE	255
CHAUCONIN-NEUFMONTIERS	3
CHELLES	204
CHESSY	172
CHEVRY-COSSIGNY	37
CITRY	1
CLAYE-SOUILLY	38
COCHEREL	1
COLLÉGIEN	88
COMBS-LA-VILLE	169
CONCHES-SUR-GONDOIRE	15

COULOMMIERS	185
COUPVRAY	110
COURTRY	80
CRÉCY-LA-CHAPELLE	26
CROISSY-BEAUBOURG	14
DAMMARTIN-EN-GOËLE	101
ÉMERAINVILLE	64
GRETZ-ARMAINVILLIERS	152
GUIGNES	41
JOUARRE	1
LA FERTÉ-SOUS-JOUARRE	44
LA ROCHETTE	43
LAGNY-SUR-MARNE	67
LE MÉE-SUR-SEINE	153
LIEUSAIN	162
LOGNES	102
MAGNY-LE-HONGRE	60
MEAUX	1523

MELUN	297
MOISSY-CRAMAYEL	67
MONTEREAU-FAULT-YONNE	174
MONTÉVRAIN	158
MORMANT	86
MOUSSY-LE-VIEUX	15
NANDY	176
NANTEUIL-LÈS-MEAUX	4
OTHIS	9
PONTAULT-COMBAULT	155
PONTCARRÉ	16
PRINGY	30
RÉAU	40
ROISSY-EN-BRIE	149

SAÛCY-SUR-MARNE	4
SAINT-CYR-SUR-MORIN	2
SAINT-FARGEAU-PONTHIERRY	336
SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX	2
SAINT-THIBAUT-DES-VIGNES	193
SAMOIS-SUR-SEINE	13
SAVIGNY-LE-TEMPLE	122
SERRIS	256
THORIGNY-SUR-MARNE	92
TORCY	269
VAIRES-SUR-MARNE	299
VARREDES	1
VERT-SAINTE-DENIS	204
VILLEPARISIS	955

### 3F Seine-et-Marne

#### Groupe ActionLogement



**64**

communes d'implantation



**9 811**

logements gérés



**169**

commerces et locaux d'activité



**641**

agréments en 2023



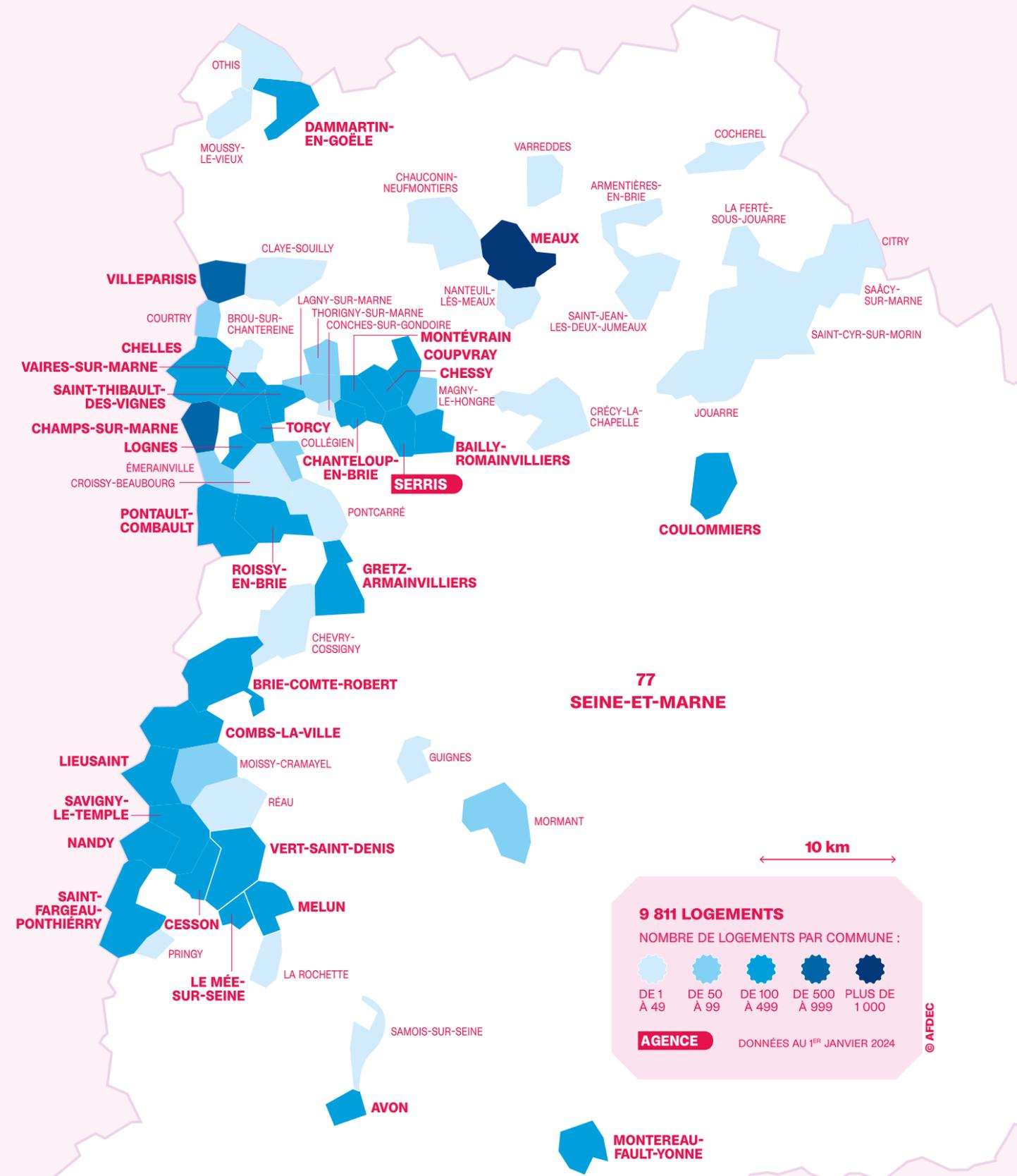
**34,34 %**

des logements attribués à des jeunes de moins de 30 ans



**33**

logements vendus



# UNE ADRESSE POUR CHACUN



## UN BAILLEUR EXIGEANT ET ENGAGÉ

Avec une grande diversité d'offres et de solutions, 3F Seine-et-Marne a répondu présent en 2023 en accompagnant les communes de son territoire dans leurs besoins de logements. Nous nous sommes attachés à prendre en compte **les attentes de chaque génération** et à développer la **mixité sociale**. Nous sommes mobilisés pour aider ceux qui le souhaitent, malgré des revenus modestes et un contexte économique très difficile, à acquérir leur logement. Par notre exigence, notre **approche partenariale**, l'engagement de nos équipes, nous souhaitons être **l'interlocuteur privilégié des collectivités en Seine-et-Marne**.



## DEVENIR PROPRIÉTAIRE DE SA MAISON

**Claye-Souilly (77)**

3F Seine-et-Marne a commercialisé en 2023 en PSLA (prêt social location accession) une première tranche de **10 maisons avec jardins privés** au sein des Villas du Bois, dans la ZAC de la Grange au Bois. À proximité de Paris, **bien desservis** par les transports en commun, ces logements bénéficient d'un **cadre de vie animé**, proche de nombreux commerces et services.



**10**  
pavillons  
en PSLA

## HABITAT PARTICIPATIF, UNE AUTRE FAÇON D'HABITER

**Montévrain (77)**

3F Seine-et-Marne a livré fin 2023 une résidence de 40 logements locatifs intermédiaires (LLI) qui offre, dans un environnement remarquable, à mi-chemin entre ville et campagne, **un cadre de vie unique** à ses habitants. Récompensé en 2021 par **deux Pyramides d'argent de la Fédération des promoteurs immobiliers de France (FPI)**, cet ensemble de qualité intègre notamment un dispositif de récupération des eaux pluviales, des boîtes aux lettres connectées et des équipements dédiés à l'électromobilité.



**40**

logements locatifs  
intermédiaires



## RUE DE LA MARQUISE-DE-SÉVIGNÉ

**Coupvray (77)**

Une résidence située dans un **environnement privilégié**, en bordure de forêt et composée de bâtiments collectifs et de maisons individuelles : c'est le programme livré en octobre 2023 par 3F Seine-et-Marne. Réalisé en conception/réalisation avec le groupement Architecte Sémon Rapaport et l'entreprise Demathieu et BARD, ce projet conçu en ossature bois présente de **très bonnes performances énergétiques** et respecte les labels **Effinergie+**, **E2C1** et **biosourcé niveau 1**.



Performance énergétique

## FAVORISER LA MIXITÉ GÉNÉRATIONNELLE

**Torcy (77)**

ZAC des Coteaux

À Torcy, le **projet d'aménagement** de la ZAC des Coteaux s'insère dans une zone pavillonnaire ponctuée d'espaces verts, en limite de la Marne et de l'île de loisirs Vaires-Torcy. 3F Seine-et-Marne y a inauguré en 2023 une **résidence intergénérationnelle sociale** de 45 logements dont un tiers dédiés à des seniors autonomes. Dotée de **locaux communs** et d'**espaces partagés**, la résidence permet aux différentes générations de se côtoyer. Le programme comprend aussi 25 logements du promoteur Atland. Pour permettre aux futurs copropriétaires et locataires de créer du lien, une balade inaugurale a été organisée le 23 septembre 2023 dans le cadre du projet « Habiter les Coteaux ».



**45**

logements dans une résidence intergénérationnelle sociale



Logement intermédiaire

## DIFFUS ET INTÉGRÉS

**Champs-sur-Marne (77)**

Proches de la mairie et de la poste, les **17 logements en LLI** livrés en mai 2023 sont des logements **en diffus**, ce qui permet une bonne mixité avec les logements en accession sociale à la propriété de la commune. L'eau chaude des logements est produite par des pompes à chaleur et des ballons thermodynamiques.



Architecture

## DES IMMEUBLES ART DÉCO BIEN DANS LEUR QUARTIER

**Chessy (77)**

À proximité de la gare du RER A, 3F Seine-et-Marne a livré en octobre 2023 **50 logements locatifs sociaux** et un **espace d'accueil**. Avec des bâtiments de **style Art déco** conformes à l'exigence architecturale en vigueur sur la ZAC, le programme s'inscrit harmonieusement dans le quartier.



# UN AVENIR POUR TOUS

## AU SERVICE DU MIEUX-VIVRE

Qualité de vie, confort et respect de l'environnement : notre démarche est celle d'un bailleur responsable, attentif au quotidien de ses locataires et à la préservation de leur cadre de vie, dans un département entre ville et campagne. En 2023, nous avons donc poursuivi nos efforts d'amélioration de notre patrimoine. Nous avons continué d'accompagner les habitants pour leur permettre de se connaître, de mieux vivre ensemble dans leur quartier et dans leur ville et de faire face aux difficultés qu'ils peuvent rencontrer.



Acquisition



## ACQUÉRIR POUR AMÉLIORER

**Avon (77)**

Lauréate de la consultation lancée par la société d'économie mixte (SEM) du Pays de Fontainebleau, 3F Seine-et-Marne a acquis auprès de celle-ci la résidence de la Butte-Montceau, un ensemble de **260 logements** construit dans les années 1960. Après une analyse approfondie de ce patrimoine dont les étiquettes DPE varient de D à E, 3F Seine-et-Marne investira dans des travaux de rénovation énergétique pour atteindre une classification C « confortable », voire le niveau BBC Rénovation. Avec cette nouvelle implantation en lisière de la forêt de Fontainebleau, **3F Seine-et-Marne répond au besoin de logements à loyer raisonnable dans un secteur en carence.**

## APRÈS LA DÉMOLITION, UN NOUVEAU SOUFFLE

**Melun (77)**

Construites dans les années 1960, abritant chacune 84 logements, les deux tours du quartier des Mézereaux ont longtemps dominé le paysage urbain de Melun. 3F Seine-et-Marne a mené à bien leur démolition en 2023 après avoir relogé l'ensemble des familles entre 2020 et 2022. Ce projet, hors périmètre ANRU, représente **un engagement financier important** pour 3F Seine-et-Marne, qui le porte majoritairement **sur fonds propres**. Cette démolition doit permettre au quartier de trouver un nouveau souffle et d'entrer dans une nouvelle phase de développement.



Démolition



**8 M€**

investis dont 1,3 million  
subventionné  
par Action Logement

**80 %**

des ménages relogés  
au sein du parc  
de 3F Seine-et-Marne

Réhabilitation



## Emerainville (77)

**Rue Alcide Gasperi**

3F Seine-et-Marne a réalisé en 2023 une opération de réhabilitation dans un ensemble de 11 pavillons. Les travaux ont porté sur les façades et charpentes, les espaces extérieurs mais aussi sur l'intérieur des logements. Ils ont permis d'**améliorer le confort et le cadre de vie des habitants**, et de faire passer la résidence de l'étiquette F à l'étiquette C.

**11**

pavillons  
réhabilités



## QUAND L'ART RÉVEILLE UN QUARTIER

### Villeparisis (77)

En partenariat avec la commune, 3F Seine-et-Marne a fait appel à **Stéphane Chissey, un artiste peintre habitant du quartier**, pour réaliser plusieurs **fresques** qui ont littéralement redonné des couleurs au quartier du Parisis. Ces œuvres, évoquant la thématique de **l'intergénérationnel**, ont été inaugurées en présence du maire de la commune.

Cohésion sociale



## CULTIVER LE LIEN SOCIAL

### Meaux (77)

Les équipes de 3F Seine-et-Marne ont multiplié en 2023 les actions destinées à **favoriser la cohésion et le lien social** au sein du patrimoine meldois. De nombreux moments de convivialité ont été organisés à destination des jeunes enfants du quartier : Chandeleur, chasse aux œufs, ateliers de peinture et de poterie, théâtre, musique, animation circassienne... Le fleurissement des squares de la Beauce s'est poursuivi avec les habitants et cinq ateliers autour des jardins partagés leur ont été proposés en partenariat avec l'association **Objectif terre 77**.

## ACCÈS AUX DROITS ET INCLUSION NUMÉRIQUE

### Cesson et Le Mée-sur-Seine (77)

En 2023, dans plusieurs résidences de Seine-et-Marne, un **travail collaboratif de terrain** avec le réseau des **PIMMS Médiation** a permis à nos locataires un meilleur **accès aux droits et à l'outil numérique**. À Cesson, le PIMMS de Melun intervient chaque mercredi au sein de la Résidence intergénérationnelle, pour accompagner les locataires dans l'accès aux droits et à la création de leurs comptes clients internet. Au Mée-sur-Seine, une **permanence hebdomadaire** dans un espace du centre social municipal Yves-Agostini, situé à proximité des patrimoines de 3F Seine-et-Marne, accompagne les locataires d'une résidence en quartier prioritaire de la ville.

Inclusion



## UNE RÉNOVATION 100% INSERTION

### Champs-sur-Marne (77)

Un chantier 100 % insertion a permis de rénover une centaine de logements au sein d'une résidence de 3F Seine-et-Marne, dans un quartier dense en logements locatifs sociaux. Au programme : la rénovation des sols et la remise en peinture des parties communes, au bénéfice des locataires.

# 106

logements concernés

# 9

personnes en insertion

# 3 048

heures d'insertion en partenariat avec l'AIP

# 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

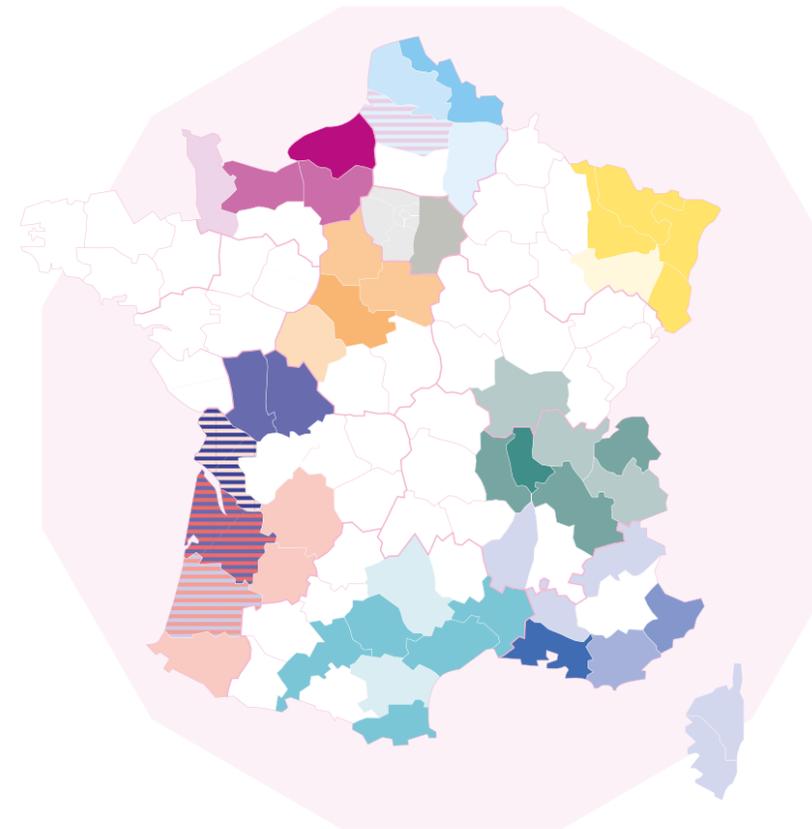
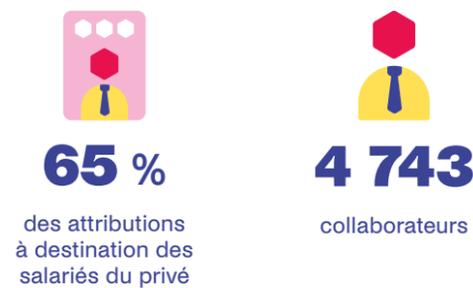
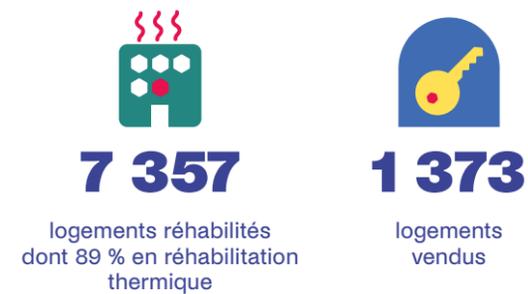
en recourant à de nouveaux modes constructifs. Grâce au déploiement de notre démarche « 3F Climat », nous sommes aujourd'hui en avance de phase de 25 % sur la réglementation RE2020. Nous avons signé un partenariat avec Stonal, une entreprise spécialisée dans la data immobilière, pour exploiter les données 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 Notre Logis
- 3F Seine-et-Marne
- Immobilière Rhône-Alpes
- 3F Grand Est
- 3F Centre Val de Loire
- 3F Normandie
- Immobilière Atlantic Aménagement
- 3F Sud
- Clairsienne
- 3F Occitanie
- 3F Résidences présente sur tout le territoire national

**Conception éditoriale :**  
Direction de la marque et de la communication  
**Conception graphique :** Agence Bastille  
**Création graphique :** Estelle Burgelin  
**Rédaction :** Françoise Moinet  
**Crédits photo :**  
3F Seine-et-Marne, cabinet Silvert,  
ComOp Groupe, Gaëla Blandy, Brigitte Bouillot

3F Seine-et-Marne  
32, cours du Danube  
77706 SERRIS MARNE LA VALLÉE Cedex 04  
[www.groupe3f.fr/3f/nos-societes/3f-seine-et-marne](http://www.groupe3f.fr/3f/nos-societes/3f-seine-et-marne)