

The logo consists of the numbers '3' and 'F' in a bold, white, sans-serif font, positioned inside a red hexagon.

3F

A photograph of a modern residential building with a facade of vertical wooden slats and large glass windows. The building is set against a clear blue sky. The image is framed by a teal-colored border with a white, irregular shape cutout that reveals the building.

**RAPPORT
ANNUEL
2023**

3F Résidences 
Groupe ActionLogement

CHIFFRES CLÉS



23 704

places d'hébergement
en patrimoine



273

résidences



113

gestionnaires



1177

logements livrés



875

logements agréés



57

collaborateurs

PRÉSENTATION

Filiale du groupe 3F dédiée aux logements en structures collectives, **3F Résidences répond depuis plus de 15 ans aux besoins temporaires de logements pour des publics spécifiques, étudiants, jeunes actifs, salariés aux revenus modestes ou en mobilité, personnes fragiles, seniors, personnes handicapées.**

Nous mettons notre expertise du montage immobilier et financier d'opérations complexes au service des territoires et nous nous appuyons, pour la gestion de nos résidences, sur un réseau de partenaires spécialisés.

ÉDITO



JEAN TOURNOUX

Président de
3F Résidences

3F Résidences a encore une fois réalisé une année 2023 record en termes de livraisons, avec 11 nouvelles résidences totalisant 1177 logements, poursuivant un développement exceptionnel depuis quatre ans avec une progression de près de 30 % de son parc. Et cela en conservant des ratios financiers à un niveau élevé grâce à l'optimisation de nos financements, dont nous faisons bénéficier nos gestionnaires.

Pour autant, n'occultons pas les nuages qui se sont accumulés sur les bailleurs ces dernières années : hausse des coûts de construction et des taux d'intérêt, réticences de certains élus, chute drastique des rythmes de commercialisation des promoteurs... Ce contexte a



3F RÉSIDENCES RÉALISE UNE ANNÉE RECORD AVEC 11 NOUVELLES RÉSIDENCES EN 2023

rendu l'équilibre de nos nouvelles opérations de plus en plus tendu, et en définitive conduit à la diminution brutale des agréments de logements sociaux constatée en 2023 : 3F Résidences ne fait pas exception, avec néanmoins 875 agréments obtenus, un record chez les opérateurs de logements thématiques.

Et pour finir, comme toujours chez 3F Résidences, une touche d'optimisme selon la formule britannique : « *every cloud has a silver lining* », que nous pourrions traduire par notre « après la pluie le beau temps » : nos engagements fonciers ont représenté en 2023 plus de 1440 logements, certains d'entre eux ayant fait l'objet de dépôts d'agrément jusqu'à fin décembre pour tenir compte des lignes de crédits supplémentaires dégagées par l'État sur les zones les plus tendues et les produits les plus sociaux, hélas en définitive non entièrement confirmées. Mais ce n'est que partie remise pour 3F Résidences, plus que jamais mobilisée pour répondre sur l'ensemble du territoire national aux besoins en logement accompagné

des jeunes, des salariés en mobilité, des publics fragiles, des seniors ou des personnes handicapées.

Chez 3F Résidences, nous sommes décidément très fiers de faire vivre au jour le jour la raison d'être de 3F : « une adresse pour chacun, un avenir pour tous ».



DIDIER JEANNEAU

Directeur général de
3F Résidences

CONSEIL D'ADMINISTRATION

AU 30 AVRIL 2024

PRÉSIDENT

Jean
TOURNOUX

VICE-PRÉSIDENTE

Carole
BELLADONNA

CENSEUR

Jacques-Nicolas
de WECK

ADMINISTRATEURS & ADMINISTRATRICES

Aziz
HAMOR

Jean-François
FUSCO

Sébastien
GIRAUD

Nadia
GIUNTA

**ACTION LOGEMENT
IMMOBILIER**

Gabrielle
GODON

Marc
PARROT

Philippe
SCHNEIDER

IMMOBILIÈRE 3F

Romain
SOHET

Olivier
MAY

Marianne
WILFART

**DÉPARTEMENT
DE PARIS**

Maxime
COCHARD

**COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION
PARIS - VALLÉE DE LA MARNE**

Guillaume
LE LAY-FELZINE

**ÉTABLISSEMENT PUBLIC
TERRITORIAL GRAND-ORLY
SEINE BIÈVRE**

Lamia
BENSARSA REDA

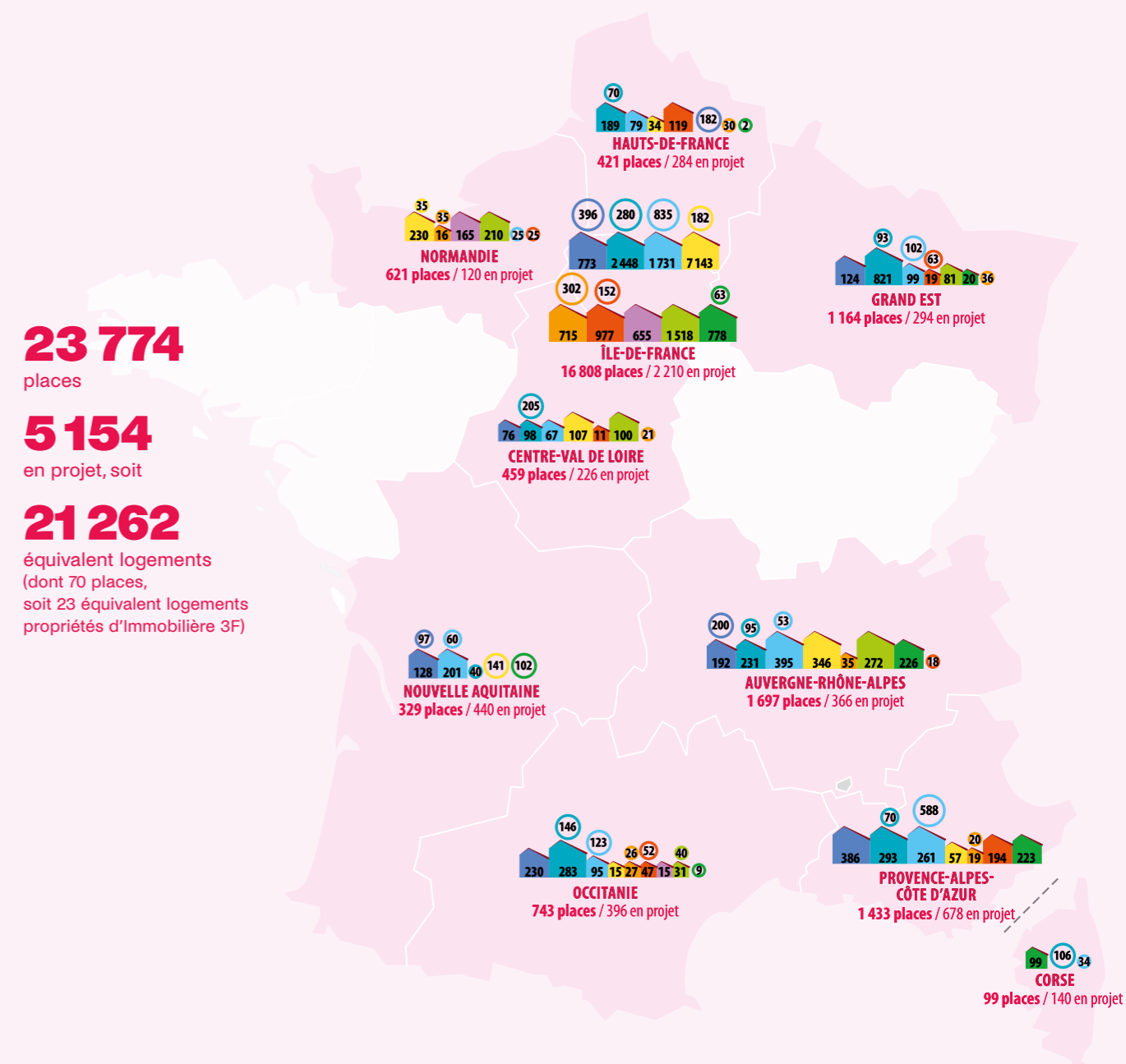
PATRIMoine

AU 1^{er} JANVIER 2024

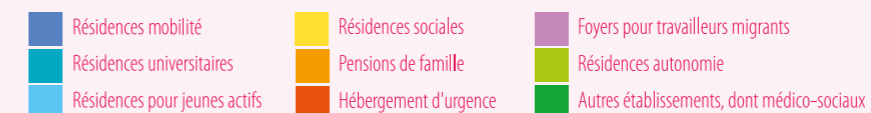
23 774
places

5 154
en projet, soit

21 262
équivalent logements
(dont 70 places,
soit 23 équivalent logements
propriétés d'Immobilière 3F)



○ Projets en cours



Nombre de places par région :



UNE ADRESSE POUR CHACUN



À CHAQUE SITUATION SA SOLUTION

Une adresse pour chacun, voici une promesse que 3F Résidences veille à honorer à travers la diversité de sa production : jeunes, actifs, seniors, personnes en fragilité, chacun pourra trouver dans l'une de nos 273 résidences l'accueil d'un gestionnaire attentif à sa situation. Besoin d'un studio pour ses études ou pour entrer dans la vie active, besoin d'un toit et d'un accompagnement pour reconstruire sa vie, besoin, dans certains cas, d'une prise en charge médicale, nos résidences sont conçues spécifiquement pour le public qu'elles visent.

Nouveaux
besoins



100
logements

Gestionnaire :
L'Association ouvrière des Compagnons
du Devoir et du Tour de France
Maître d'ouvrage : 3F Résidences
Architecte : Atelier Téqui

Villeneuve-d'Ascq (59)

À proximité de l'hôtel de ville de Villeneuve-d'Ascq, 3F Résidences a transformé Le Péricentre, un ancien immeuble de bureaux des années 70, en 189 logements pour étudiants, apprentis et jeunes actifs. Première opération de 3F Résidences en partenariat avec la Foncière de Transformation Immobilière (filiale d'Action Logement), cette rénovation complexe a été rendue possible par un montage juridique et financier innovant. La FTI a en effet acquis l'immeuble avant travaux puis a consenti à 3F Résidences un bail à construction de 50 ans, moyennant paiement d'une redevance sur la durée du bail.



189
logements

Gestionnaire : Arpej
Promoteur : Eiffage Nord Ouest Immobilier



Transformation
de bureaux

Champigny-sur-Marne (94)

3F Résidences poursuit ses projets de démolition-reconstruction de foyers de travailleurs migrants. À Champigny-sur-Marne, sur le site d'un ancien foyer pour travailleurs migrants, la construction d'une résidence sociale vient reconstituer l'offre de logements de ce type, avec 225 logements en PLAI, une partie du foncier libéré étant allouée à la construction de 34 logements familiaux en PLS, réalisés par Immobilière 3F.



255
logements

Gestionnaire : Adef
Maître d'ouvrage : 3F Résidences
Architecte : Atelier Téqui



Monteux (84)

À Monteux, l'écoquartier Beaulieu vise à dynamiser l'économie et l'emploi du territoire autour des flux créés par deux parcs d'attractions et par les activités nautiques du lac de Monteux, qui s'accompagnent de l'installation d'hôtels, de commerces et de services. Pour répondre aux besoins de logements, 3F Résidences a acquis en Vefa auprès du promoteur Ametis une résidence sociale pour jeunes actifs implantée à proximité du centre-ville. Intégrée dans un programme d'environ 286 logements, dont 90 en accession à prix maîtrisé et 100 locatifs sociaux familiaux portés par 3F Sud, elle est confiée en gestion à API Provence.



61
logements

Gestionnaire : API Provence
Promoteur : Ametis



108
logements

Gestionnaire :
Montempo
Promoteur :
Linkcity

**INVENTONS
LA MÉTROPOLE DU
GRAND PARIS 1**

Noisy-le-Sec (93)

Dans le cadre de l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris 1 », le promoteur Linkcity a été désigné lauréat pour le site du pont de Bondy Triangle ouest, au cœur de la ZAC de la plaine de l'Ourcq. À proximité des transports en commun et des accès aux autoroutes A3 et A83, le site accueille un programme mixte comprenant un bowling, un restaurant, une maison d'assistantes maternelles, une résidence pour étudiants et une résidence mobilité de 108 logements. 3F Résidences s'est porté acquéreur en Vefa de cette résidence auprès de Linkcity et en a confié la gestion à Montempo, qui gère déjà dix de ses résidences mobilité. Principalement dédiés au logement temporaire des salariés en mobilité, ces établissements peuvent aussi accueillir des publics pour lesquels un relogement est prioritaire sans pour autant que leur situation nécessite d'accompagnement social par le gestionnaire.





64

logements



27

logements
en pension de
famille

37

logements
d'urgence

**UN CENTRE
D'HÉBERGEMENT
D'URGENCE
ET UNE PENSION
DE FAMILLE**

Montpellier (34)

À Montpellier, 3F Résidences a acquis en Vefa auprès de Nexity Non Profit une résidence de 64 logements, dont 27 pour la pension de famille et 37 pour le centre d'hébergement d'urgence. L'opération se situe dans le quartier Nouveau Saint-Roch, à proximité de l'arrêt de tram des Sabines qui permet de rejoindre le centre-ville et toutes les commodités du quartier des Grisettes, ainsi que l'hôpital. Le centre d'hébergement d'urgence a vocation à accueillir uniquement des femmes, tandis que la pension de famille permettra d'accueillir des personnes stabilisées dans leur parcours d'hébergement mais ne relevant pas de la dynamique d'insertion d'une résidence sociale.

Gestionnaire : SOS Solidarités
Promoteur : Nexity Non Profit



Traitement
des foyers de
travailleurs
migrants

Paris (75017)

Construit en 1965 et propriété de 3F Résidences depuis 2008, le foyer de travailleurs migrants Épinettes ne répondait plus aux besoins actuels. En concertation avec les acteurs du territoire, il a été décidé de le démolir pour construire sur ce site deux bâtiments totalisant 280 logements : une résidence sociale de 250 logements et une pension de famille de 30 logements destinées à des personnes isolées.



280

logements

Gestionnaires : Coallia (résidence sociale) ;
Aurore (pension de famille)
Maître d'ouvrage : 3F Résidences
Architecte :
Agence Baumschlager Eberle Architectes

Taverny (95)

3F Résidences est propriétaire à Taverny d'un bâtiment qui abritait une maison relais de 35 chambres gérée par le CCAS de la ville. Un incendie survenu en 2019 ayant endommagé ce bâtiment, il a été convenu avec la ville et les partenaires de procéder à un changement de destination pour transformer le lieu en un centre d'hébergement d'urgence de 24 logements pour des familles monoparentales ou des femmes isolées avec enfants. Sa gestion est confiée à l'association Espérer 95.



24

logements

Gestionnaire : Espérer 95
Maître d'ouvrage : 3F Résidences
Architecte : LC Architectures



Hébergement
d'urgence

UN AVENIR POUR TOUS



LE LOGEMENT, TREMLIN POUR DEMAIN

Un avenir pour tous, excellente illustration des parcours de nos résidents : très souvent, nos habitats sont temporaires, ce sont des tremplins, des passerelles entre deux situations. Passage de l'adolescence à la vie d'adulte, de la chambre dans l'appartement familial à un logement autonome, mobilité géographique dans le cadre de sa vie professionnelle, arrivée sur un nouveau territoire, reconstruction après un accident de la vie, les hébergements et logements de 3F Résidences sont les promesses d'un nouvel avenir, de nouvelles étapes dans une vie encore à écrire.

Paris (75014)

Pour transformer en centre d'hébergement et de stabilisation un bâtiment situé au sein du site de l'hôpital de Notre-Dame de Bon Secours, à Paris, rue des Plantes, 3F Résidences a signé un bail emphytéotique avec la congrégation de la province de France des Religieuses de l'Assomption. Le projet de 3F Résidences a permis de créer un centre d'hébergement et de stabilisation de 35 logements pour une capacité d'accueil de 50 personnes en situation de précarité et 46 bénévoles. Ce centre offre des places en « colocation solidaire » pour accueillir des personnes précaires accompagnées au quotidien par des bénévoles de l'association APA, gestionnaire du lieu.

Colocation
solidaire



35

logements

Gestionnaire : L'Association pour l'Amitié
Maître d'ouvrage : 3F Résidences
Architecte : Atelier Téqui

Réhabilitation



Thiais (94)

Engagé dans l'amélioration de la performance énergétique de son patrimoine, 3F Résidences a mené une opération ambitieuse dans un ensemble de bâtiments situé à Thiais. Géré par la Fondation Armée du Salut, cet établissement compte une résidence sociale pour l'accueil de femmes seules et une pension de famille.



46

logements

Gestionnaire : Fondation Armée du Salut
Maître d'ouvrage : 3F Résidences
Architecte : A2R Concept

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

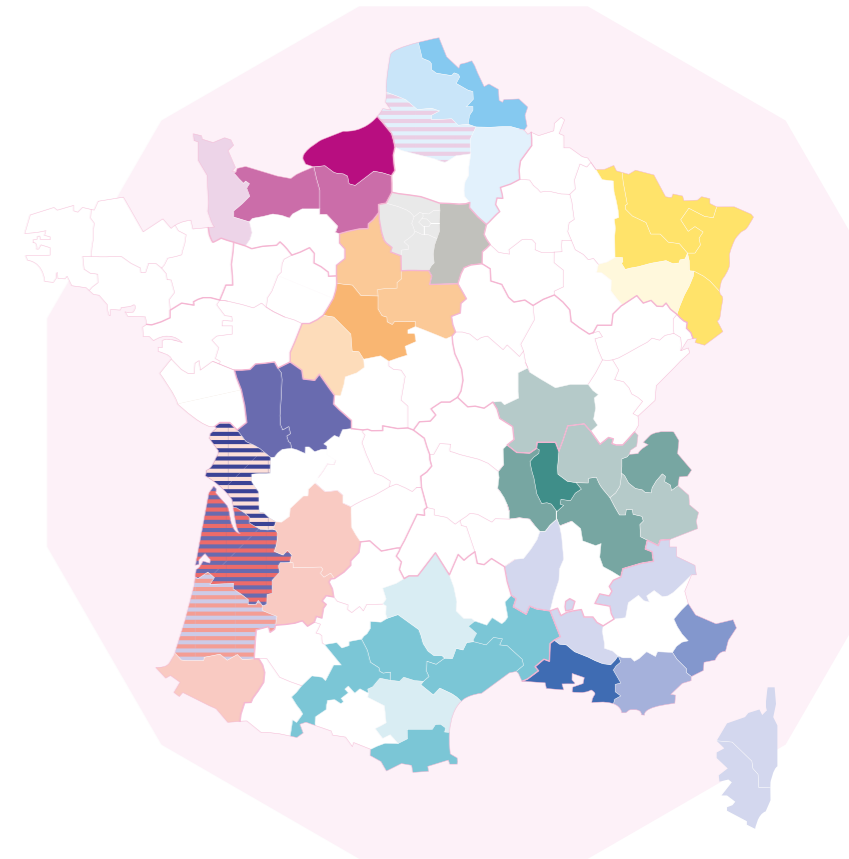
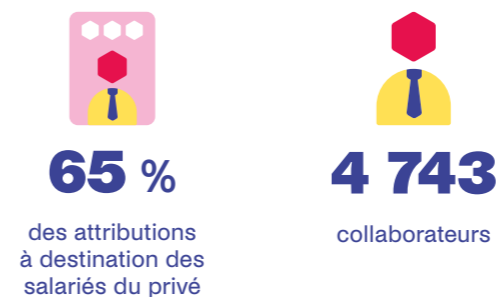
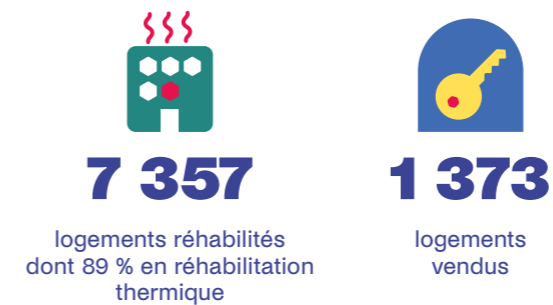
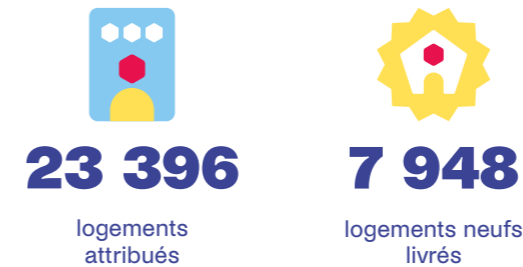
en recourant à de nouveaux modes constructifs. Grâce au déploiement de notre démarche « 3F Climat », nous sommes aujourd'hui en avance de phase de 25 % sur la réglementation RE2020. Nous avons signé un partenariat avec Stonal, une entreprise spécialisée dans la data immobilière, pour exploiter les données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

Crédits photo :

Photo de couverture : Bordeaux - résidence pour jeunes travailleurs réalisée pour les Compagnons du Devoir ©11h45 ;
Bruno Levy ; Gabriel Gorgi ; Studio Erick Sallet ; Atelier Téqui ; Brigitte Bouillot ;
Alexis Toureau ; David Coppieters ; Annabelle Avril.