



**3F**



**RAPPORT  
ANNUEL  
2023**

# CHIFFRES CLÉS



**8 975**

logements, foyers  
et commerces



**361**

logements mis  
en chantier



**1 257**

logements attribués



**287**

logements neufs  
livrés



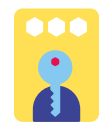
**20 660**

personnes logées



**98 %**

de logements en étiquettes  
A, B, C ou D



**87**

logements vendus



**42,8 M€**

d'investissements dont  
3,7 millions € pour  
l'amélioration du parc



**116**

collaborateurs  
et collaboratrices

## PRÉSENTATION

3F Grand Est est un acteur important dans le domaine du logement social avec ses 8 975 logements en gestion. Présente principalement dans les départements de la Meurthe-et-Moselle, de la Moselle, du Bas-Rhin et du Haut-Rhin et dans les principales agglomérations, Strasbourg, Mulhouse, Nancy et Metz, la société bénéficie de son appartenance au groupe 3F pour conduire des

projets ambitieux et durables. Par son engagement envers la qualité de service, ainsi que par ses efforts de développement et de rénovation, 3F Grand Est, au sein d'Action Logement, prouve quotidiennement son rôle social essentiel et son expertise au profit de ses résidents et des collectivités locales.

## ÉDITO



**DAVID LELEU**  
Président de  
3F Grand Est

**“ JOUER PLEINEMENT SON RÔLE DANS LES TERRITOIRES ”**

3F Grand Est a continué en 2023, dans une période difficile pour l'économie et pour les ménages, à jouer pleinement son rôle dans les territoires, au service de ses différentes parties prenantes. En logeant les salariés des entreprises, elle a en effet contribué, aussi bien en Alsace qu'en Lorraine, à maintenir l'attractivité des entreprises de notre région. Elle a

également participé largement, à la mesure de ses moyens, à l'appel à manifestation d'intérêt d'Action Logement « 30 000 logements pour l'emploi », incarnant ainsi à la fois la raison d'être du groupe 3F, « une adresse pour chacun, un avenir pour tous » et l'ambition d'Action Logement.

**“ UNE NOUVELLE STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT ET DE QUALITÉ DE SERVICE ”**

Dans un contexte de plus en plus incertain, 3F Grand Est a été de nouveau au rendez-vous de ses objectifs, les dépassant pour certains, comme la production, avec 325 agréments pour un objectif de 270, ou la vacance logements avec un taux de 1,17 % pour un objectif de 1,5 %. 2023 a par ailleurs vu l'ensemble de nos collaborateurs

s'approprier le projet d'entreprise 3F 2030, en travaillant notamment sur une nouvelle stratégie de développement et sur la qualité de service. Chacun a ainsi pu décliner de façon opérationnelle la raison d'être de notre groupe : « une adresse pour chacun, un avenir pour tous ».



**FRANÇOIS BAKONYI**  
Directeur général de  
3F Grand Est

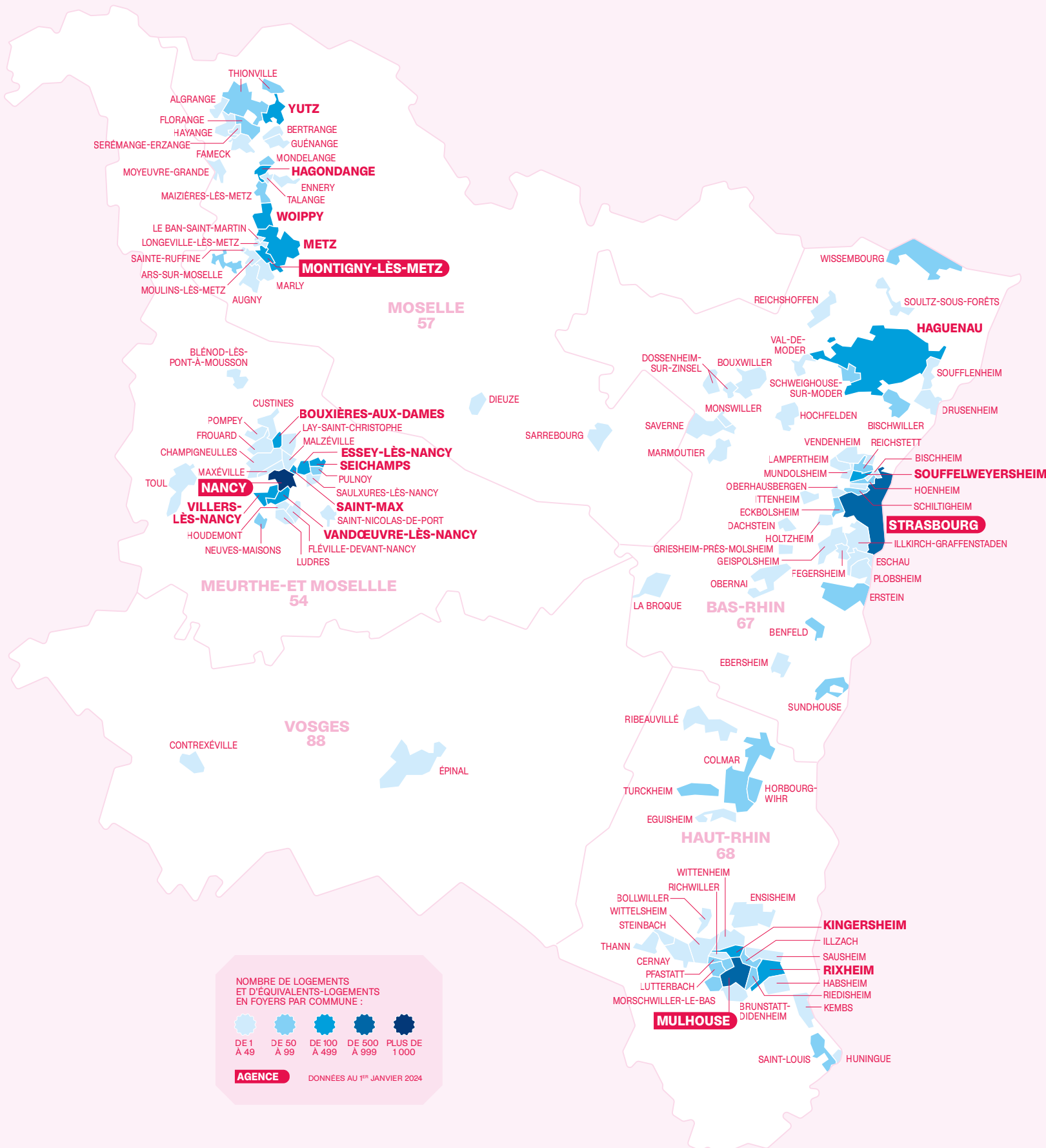


# PATRIMoine

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

<b>54 MEURTHE-ET-MOSELLE</b>	<b>2 641</b>	AUGNY	19	BISCHHEIM	28	REICHSTETT	63	ILLZACH	72
BLÉNOU-LÈS-PONT-À-MOUSSON	44	LE BAN-SAINT-MARTIN	23	BISCHWILLER	62	SAVERNE	32	KEMBS	43
BOUXIÈRES-AUX-DAMES	142	BERTRANGE	29	BOUXWILLER	13	SCHILTIGHEIM	75	KINGERSHEIM	194
CHAMPIGNEULLES	30	DIEUZE	15	LA BROQUE	14	SCHWEIGHOUSE-SUR-MODER	53	LUTTERBACH	52
CUSTINES	45	ENNERY	8	DACHSTEIN	10	SOUFFELWEYERSHEIM	177	MORSCHWILLER-LE-BAS	51
ESSEY-LÈS-NANCY	173	FAMECK	23	DOSSENHEIM-SUR-ZINSEL	8	SOUFFLENHEIM	21	MULHOUSE	834
FLEVILLE-DEVANT-NANCY	48	FLORANGE	50	DRUSENHEIM	6	SOULTZ-SOUS-FORÊTS	27	PFASTATT	98
FROUARD	15	GUÉNANGE	1	EBERSHEIM	10	STRASBOURG	991	RIBEAUVILLÉ	6
HOUEMONT	16	HAGONDANGE	100	ECKBOLSHEIM	64	SUNDHOUSE	57	RICHWILLER	9
LAY-SAINT-CHRISTOPHE	16	HAYANGE	49	ERSTEIN	62	VAL-DE-MODER	27	RIEDISHEIM	79
LUDRES	14	LONGEVILLE-LÈS-METZ	27	ESCHAU	38	VENDENHEIM	20	RIXHEIM	126
MALZÉVILLE	26	MAIZIÈRES-LÈS-METZ	64	FEGERSHHEIM	20	WISSEMBOURG	64	SAINT-LOUIS	80
MAXÉVILLE	48	MARLY	20	GEISPOLSHEIM	17			SAUSHEIM	8
NANCY	1 202	METZ	170	GRIESHEIM-PRÈS-MOLSHEIM	15	<b>68 HAUT-RHIN</b>	<b>2 039</b>	STEINBACH	21
NEUVES-MAISONS	74	MONDELANGE	71	HAGUENAU	361	BOLLWILLER	24	THANN	18
POMPEY	33	MONTIGNY-LÈS-METZ	298	HOCHFELDEN	14	BRUNSTATT-DIDENHEIM	8	TURCKHEIM	60
PULNOY	61	MOULINS-LÈS-METZ	48	HÖNHEIM	92	CERNAY	14	WITTELSHEIM	12
SAINT-MAX	129	MOYEUVE-GRANDE	3	HOLTZHEIM	36	COLMAR	79	WITTENHEIM	19
SAINT-NICOLAS-DE-PORT	20	SAINT-E-RUFFINE	36	ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	27	EGUISHEIM	30		
SAULXURES-LÈS-NANCY	46	SARREBOURG	13	ITTENHEIM	16	ENSISHEIM	17	<b>88 VOSGES</b>	<b>9</b>
SEICHAMPS	130	SÈREMANGE-ERZANGE	9	LAMPERTHEIM	14	HABSHEIM	21	CONTREXÉVILLE	3
TOUL	9	TALANGE	12	MARMOUTIER	4	HORBOURG-WIHR	61	ÉPINAL	6
VANDŒUVRE-LÈS-NANCY	177	THIONVILLE	66	MONSWILLER	15	HUNINGUE	3		
VILLERS-LÈS-NANCY	143	WOIPPY	179	MUNDOLSHEIM	13				
<b>57 MOSELLE</b>	<b>1 584</b>	<b>67 BAS-RHIN</b>	<b>2 678</b>	OBERNAI	30				
ALGRANGE	22	BENFELD	52	PLOBSHEIM	12				
ARS-SUR-MOSELLE	56			REICHSHOFFEN	2				

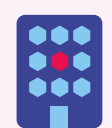
**3F Grand Est**  
Groupe ActionLogement



NOMBRE DE LOGEMENTS ET D'ÉQUIVALENTS-LOGEMENTS EN FOYERS PAR COMMUNE :

DE 1 À 49 DE 50 À 99 DE 100 À 499 DE 500 À 999 PLUS DE 1000

AGENCE DONNÉES AU 1<sup>er</sup> JANVIER 2024



**8 975**

logements, foyers et commerces



**317**

places d'hébergement



**49**

commerces



**4**

départements couverts



**124**

communes d'implantation



**4**

antennes territoriales

# UNE ADRESSE POUR CHACUN



## UNE OFFRE AUSSI DIVERSE QUE LES PARCOURS DE VIE

Opérateur local reconnu, 3F Grand Est poursuit une stratégie de développement ciblée, en Lorraine, dans les communes du sillon mosellan, et en Alsace, notamment dans les zones frontalières, en proposant une offre diversifiée qui répond aux besoins de ces territoires. Son objectif : offrir les meilleures conditions de vie et de logement à toutes les générations et à tous les publics, y compris les plus fragiles, tout au long de leur parcours de vie. Les opérations livrées en 2023 et les réhabilitations en cours témoignent de cet engagement, tout comme le choix de modes constructifs innovants et durables, comme le hors-site.



## LOGER LES HABITANTS DE MULHOUSE ALSACE AGGLOMÉRATION (M2A)

**Riedisheim et Habsheim (68)**

Rue de Bâle & rue du Général de Gaulle

3F Grand Est a continué en 2023 à se développer dans l'aire de la Communauté de communes de Mulhouse (M2A). À Riedisheim, une commune de 14 000 habitants, elle a acquis en VEFA 21 logements (12 PLUS, 9 PLAI) auprès du promoteur AXIS. Le projet comprend un bâtiment collectif de douze logements et neuf maisons individuelles. Il est situé à 800 mètres du centre-ville, de toutes les commodités, et des transports en commun, dans un environnement essentiellement constitué de maisons individuelles. À Habsheim, commune très bien desservie par les transports en commun et proche de l'A35, 3F Grand Est a également réalisé une première opération, un ensemble de 11 logements, huit en PLUS et trois en PLAI.



**21**

logements locatifs sociaux dont  
12 collectifs et 9 individuels à Riedisheim



**11**

logements collectifs sociaux  
à Habsheim

## LIEN SOCIAL ET QUALITÉ DE VIE : FAIRE COHABITER LES GÉNÉRATIONS

**Montigny-lès-Metz (57)**

Casernes Lizé

Dans un contexte sociétal caractérisé par la perte de lien social, le vieillissement de la population et la baisse du pouvoir d'achat, l'habitat intergénérationnel apparaît comme un levier majeur d'amélioration de la qualité de vie des locataires, permettant de mieux vivre et vieillir ensemble. À Montigny-lès-Metz, commune de la métropole de Metz, 3F Grand Est a acquis en VEFA auprès du promoteur Eiffage Immobilier une résidence intergénérationnelle de 82 logements au sein d'un programme de transformation de neuf hectares sur le site des anciennes casernes Lizé. La résidence est ainsi idéalement située au cœur d'un quartier en pleine rénovation, desservi par les transports en commun, et à proximité des centres-villes de Montigny-lès-Metz et de Metz. Elle offre un cadre de vie privilégié dans un quartier qui mixe bâtis anciens réhabilités, logements neufs collectifs et individuels, espaces commerciaux, parcs et aires de jeux. Elle abrite dans le bâtiment central, au rez-de-chaussée, une maison des projets. Gérée par une gestionnaire-animatrice de l'association Réciprocité, cet espace collectif permet aux résidents de se retrouver autour de repas, d'activités variées et d'événements festifs dont ils seront à l'initiative.



**82**

logements collectifs sociaux



**1**

maison des projets







Construction hors-site



3F

opération hors-site  
de 3F Grand Est

6

logements adaptés  
aux seniors

## LE HORS-SITE, RAPIDE ET DURABLE

**Bouxières-aux-Dames (54)**

Rue des Ferrières

La livraison à Bouxières-aux-Dames d'un ensemble de logements recourant à la construction hors-site est une première pour 3F Grand Est. Tous les logements collectifs sont en ossature bois. Le bois utilisé est majoritairement de l'épicéa (80 % a minima des bois utilisés sont issus de la filière française). Les murs ossature bois ont été préfabriqués par Arkedia, une entreprise située à Turckheim. Pour cette opération, le gain de temps sur chantier par rapport à une construction dite traditionnelle est de quatre à cinq mois.

## QU'EST-CE QUE LE HORS-SITE ?

**Grâce à l'utilisation d'éléments préfabriqués en usine, la construction hors-site est l'un des moyens pour lutter contre la crise du logement tout en accélérant les solutions en faveur de la transition écologique. Elle permet également de réduire de façon significative la durée et les nuisances des chantiers.**

## VERS DES COTEAUX PLUS VERTS

**Mulhouse (68)**

Quartier des Coteaux

Le quartier des Coteaux, à Mulhouse, fait l'objet d'un ambitieux chantier de renaturation des dalles d'immeubles, inscrit dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Au cours de sa visite à Mulhouse le 16 juin 2023, Catherine Vautrin, Présidente de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), a été accueillie par l'équipe de 3F Grand Est qui lui a présenté le chantier. En transformant les espaces urbains existants avec un programme de végétalisation (notamment des fosses à arbres), propice à la détente et à la convivialité, et en créant un environnement harmonieux, ce projet de renaturation va sensiblement améliorer la qualité de vie des résidents. Pour 3F Grand Est, il s'agit d'une étape significative de son engagement en faveur de la durabilité environnementale et de l'amélioration de la qualité de vie dans les quartiers.

Biodiversité



## FAVORISER L'INCLUSION

**Nancy (54)**

Résidence Le Totem, quai Claude-le-Lorrain

En partenariat avec l'association Vivre avec l'autisme en Meurthe-et-Moselle, 3F Grand Est a restructuré 25 studios en 10 logements inclusifs pour jeunes autistes au cœur de la résidence étudiante Le Totem, qui accueille également au rez-de-chaussée les locaux de l'association. Les jeunes pourront ainsi vivre en autonomie partielle et créer du lien avec les autres locataires de la résidence. Le bâtiment comprend également des espaces communs (cuisine, laverie, salle de loisirs) et un logement pour un accompagnateur spécialisé. C'est le premier projet d'hébergement inclusif pour ce public à l'échelle du département.

Habitat  
Inclusif

10

25 studios transformés  
en 10 logements inclusifs



# UN AVENIR POUR TOUS



## RESPONSABLES ET SOLIDAIRES

Engagée depuis plusieurs années auprès d'une quarantaine d'associations locales actives dans les domaines de la réinsertion, du relogement ou encore de l'aide aux femmes victimes de violences, 3F Grand Est accompagne au quotidien la vie de ses locataires en difficulté avec ses partenaires associatifs et avec les collectivités. Pleinement intégrée dans le tissu local, elle a à nouveau pu compter en 2023 sur la mobilisation de ses équipes pour développer des actions participatives avec les habitants, en particulier autour des enjeux environnementaux, et pour mener à des actions de solidarité, avec pour horizon une société plus inclusive.



## CULTIVER LE VIVRE-ENSEMBLE AU PIED DE L'IMMEUBLE

**Vandœuvre-lès-Nancy**  
(54)

Résidence Europe Vélodrome

Au pied de l'immeuble Europe Vélodrome, un espace central jusqu'alors peu investi se transforme année après année en place pédagogique et participative, avec le soutien et l'accompagnement du conseil syndical de la copropriété, de la Métropole Grand Nancy et de la ville de Vandœuvre. Depuis 2019, la place a progressivement été équipée de bacs à compost, de bacs à planter et d'un récupérateur d'eau de pluie et elle accueille régulièrement des ateliers de sensibilisation à la pratique du potager. Nouveauté 2023 : une spirale aromatique, construction en pierres sèches inspirée de la permaculture et destinée aux plantes aromatiques.



## GARDIENS DE LA BIODIVERSITÉ

**Bouxières-aux-Dames**  
(54)

Avenue de la Paix

3F Grand Est à Nancy a une nouvelle fois fait appel à l'association Des racines et des liens pour animer un atelier pédagogique et participatif autour de l'importance des haies bocagères et fruitières pour la biodiversité dans une résidence 3F Grand Est de Bouxières-aux-Dames. Un plan de gestion différencié des espaces verts a été conçu et déployé avec les locataires. L'objectif ? Gérer les bio déchets sur place, consommer local et viser l'obtention du label Jardin de Noé, grâce à la mise en place d'un panneau pédagogique, de bacs aromatiques, d'un récupérateur d'eau de pluie, d'une haie fruitière et de prairies fleuries. Une haie gourmande de baies comestibles d'amélanchier et argousier, chèvrefeuille a ainsi trouvé sa place dans la résidence. Agrémentée de figuiers, offerts par Manuel Abreu de Oliveira, gardien de la résidence, elle va permettre aux locataires de bénéficier de produits frais.



## PRÉVENIR LES VIOLENCES FAITES AUX FEMMES

Accompagnement social



## DES PRODUITS ESSENTIELS POUR LES FEMMES VICTIMES DE VIOLENCES CONJUGALES

Pour la troisième année consécutive, 3F Grand Est s'est mobilisée pour les femmes en situation de précarité en organisant en août 2023 une grande collecte de produits d'hygiène qui ont été remis à des associations locales.



Sensibilisation



## HANDBASKET, S'INITIER POUR MIEUX COMPRENDRE Nancy (54)

La Semaine européenne pour l'emploi des personnes handicapées a été l'occasion pour quatre collaborateurs de 3F Grand Est de s'initier au fauteuil-basket. Avec la collaboration de GRDF et du SLUC Nancy Basket, ils ont pu vivre une expérience sportive avec cinq autres bailleurs. L'objectif : sensibiliser les collaborateurs à ce que vivent les personnes en situation de handicap et montrer que la pratique du sport reste accessible.

## SOUTENIR LA LUTTE CONTRE LE CANCER



Solidarité

## LES MULHOUSIENNES, ÉLAN SOLIDAIRE Mulhouse (68)

La dixième édition des Mulhousiennes, en septembre 2023, a vu s'élancer 8 000 participants parmi lesquels 100 collaborateurs (hommes et femmes) d'Action Logement Services, 3F Grand Est, Domial et Néolia. Parmi eux, 12 collaborateurs de 3F Grand Est sont venus soutenir la lutte contre le cancer durant cet événement sportif, solidaire et interbailleur.



# 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

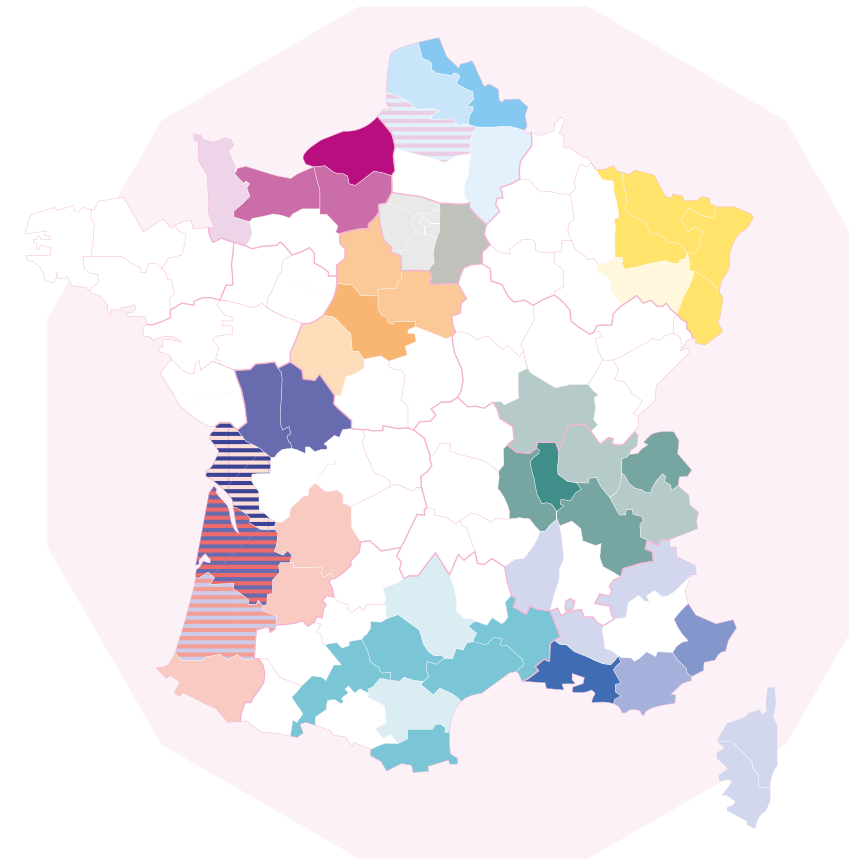
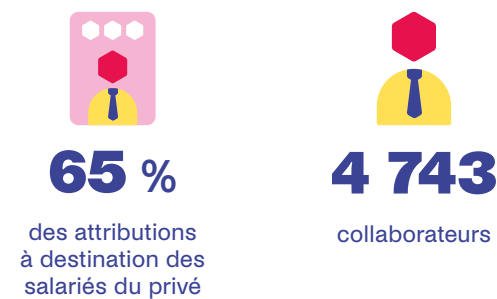
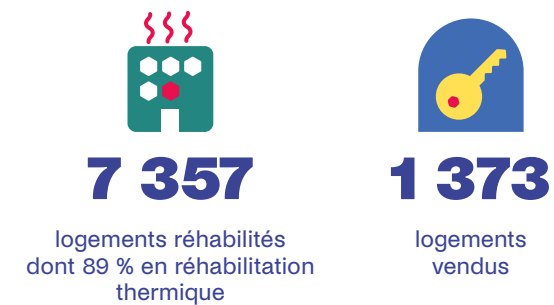
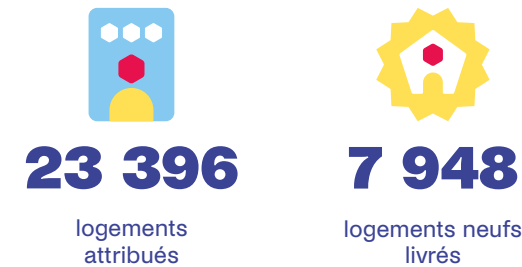
en recourant à de nouveaux modes constructifs. Grâce au déploiement de notre démarche « 3F Climat », nous sommes aujourd'hui en avance de phase de 25 % sur la réglementation RE2020. Nous avons signé un partenariat avec Stonal, une entreprise spécialisée dans la data immobilière, pour exploiter les données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

8 rue Adolphe Seyboth  
67067 STRASBOURG Cedex  
[www.groupe3f.fr/3f-grand-est](http://www.groupe3f.fr/3f-grand-est)