



3F



**RAPPORT
ANNUEL
2023**

3F Immobilière 
Rhône-Alpes
Groupe ActionLogement

CHIFFRES CLÉS



20 477

logements gérés



324

logements mis en chantier



1915

logements attribués



385

logements livrés



36 145

personnes logées



520

logements agréés



68

logements vendus



129,4 M€

de chiffre d'affaires



294

collaborateurs et collaboratrices

PRÉSENTATION

Implantée dans sept départements et dans plus de 200 communes parmi lesquelles Lyon, Annecy, Annemasse et Grenoble. **Immobilière Rhône-Alpes gère plus de 20 000 logements**, ce qui fait d'elle une intervenante majeure du secteur du logement social dans la région.

Filiale du groupe 3F, elle mène des projets ambitieux et durables tout en relevant les défis environnementaux et technologiques, au service de sa mission première : **loger et accompagner les personnes les plus modestes.**

ÉDITO



ORIANE VIGUIÈRE
Présidente Immobilière Rhône-Alpes

“ PROPOSER UN LARGE PANEL DE SOLUTIONS POUR LOGER LES SALARIÉS ”

Immobilière Rhône-Alpes a pleinement joué en 2023, au sein d'Action Logement, son rôle de soutien à la production de logements abordables, dans un contexte économique particulièrement difficile, pour répondre à une demande en croissance. À travers l'acquisition de logements locatifs intermédiaires en complément de la production de logements sociaux,

nous avons ainsi pu proposer un large panel de solutions pour loger les salariés des territoires dans lesquels nous sommes implantés. Dans une période de crise qui les fragilise encore davantage, nous avons continué à apporter des solutions à nos locataires, tout en poursuivant nos efforts en matière de performance environnementale et énergétique.

“ FACE À LA GRANDE DIVERSITÉ DES BESOINS, NOUS NOUS SOMMES ADAPTÉS ”

Adaptation : c'est peut-être le mot qui résume le mieux notre action en 2023. Face à la grande diversité des besoins, nous nous sommes adaptés. Nous avons par exemple soutenu en Haute-Savoie une solution d'habitat participatif, continué à accompagner le vieillissement de la population en déployant notre politique senior ou encore intégré dans nos opérations de réhabilitation des aménagements

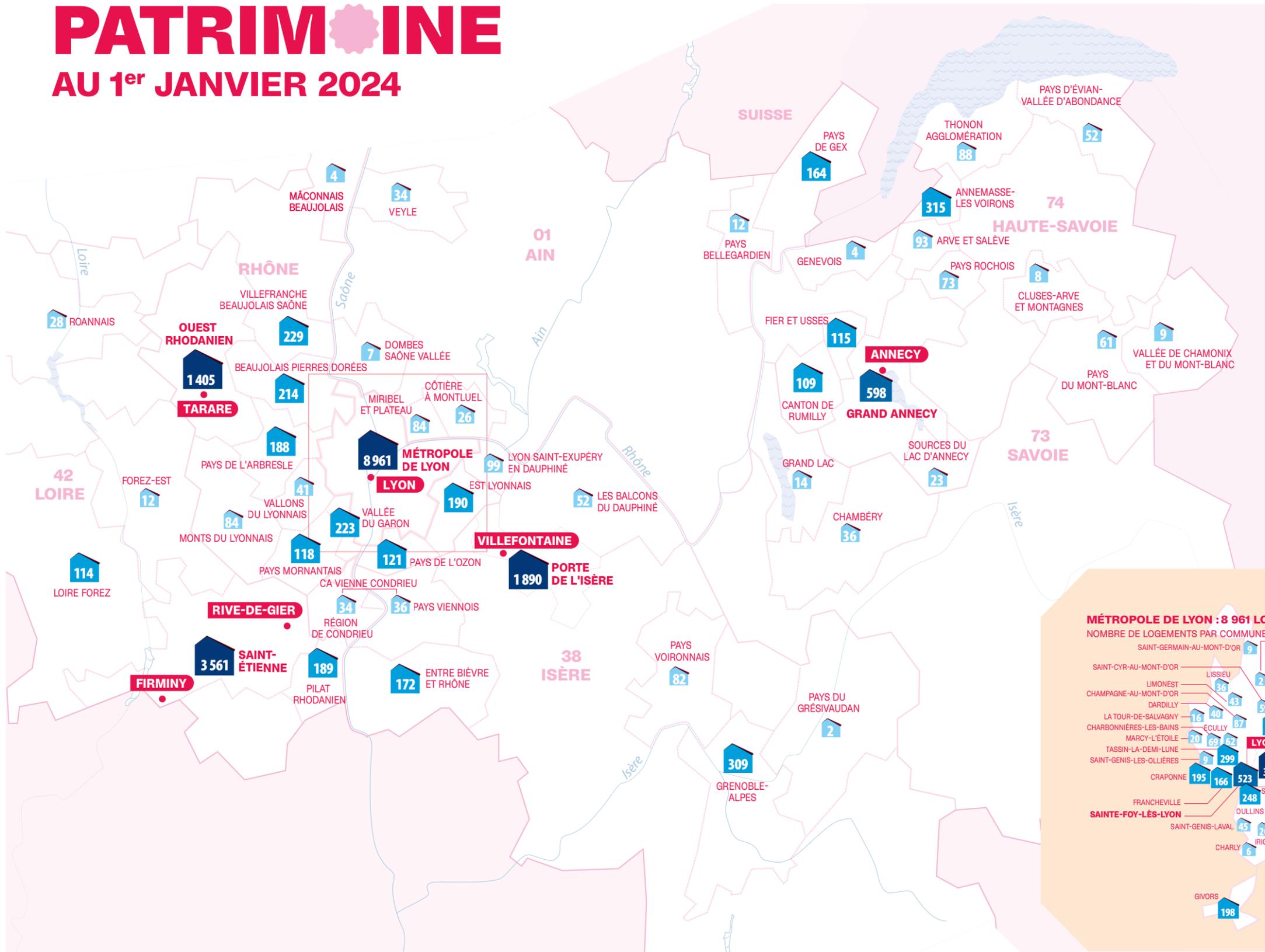
destinés aux personnes à mobilité réduite. Cette attention portée à chaque parcours de vie, nous la devons à l'engagement de nos équipes, à leur présence, leur proximité avec nos locataires et avec les acteurs locaux, élus et associations. Elle nous permet, jour après jour, de répondre de façon pertinente aux défis auxquels sont confrontés territoires et habitants.



ANNE WARSMANN
Directrice générale
Immobilière Rhône-Alpes

PATRIMOINE

AU 1^{er} JANVIER 2024



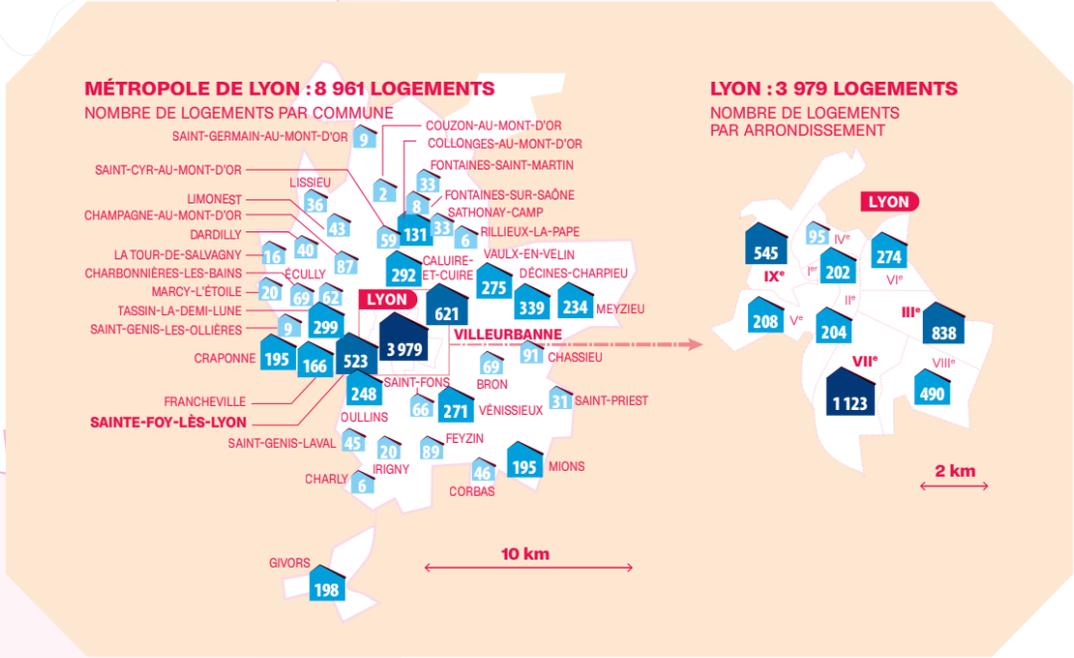
20 283 LOGEMENTS

NOMBRE DE LOGEMENTS ET D'ÉQUIVALENTS LOGEMENTS EN FOYERS PAR INTERCOMMUNALITÉ :

DE 1 À 99 DE 100 À 499 DE 500 À 999 PLUS DE 1 000

AGENCE DONNÉES AU 1^{er} JANVIER 2024

© AFDEC



UNE ADRESSE POUR CHACUN



UN NIVEAU D'INVESTISSEMENT TOUJOURS SOUTENU

En 2023, Immobilière Rhône-Alpes a maintenu, en production neuve comme en réhabilitation-rénovation, **un niveau d'investissement soutenu**, la démolition hors ANRU pour adapter son offre restant également significative. Pour **répondre à une grande variété de publics**, elle a développé une offre diversifiée. Enfin, elle a contribué à l'effort demandé aux filiales d'Action Logement sur l'achat de logements dans les opérations en difficulté, de façon à assurer le maintien d'une offre de logements neufs et la sortie de la part sociale de ces opérations. Pour la première fois en 2023, une proportion importante de ses agréments est constituée de logements locatifs intermédiaires, avec **200 logements intermédiaires agréés sur un total de 520 agréments**.



PRÉSERVER LE LOGEMENT ABORDABLE

Villeurbanne
(69)

Résidence Frédéric Faÿs

À Villeurbanne, Immobilière Rhône-Alpes a acquis en VEFA auprès de Kaufman & Broad **22 logements collectifs, dont neuf en accession sociale**. Dans un secteur qui a connu une forte augmentation des prix, la ville a en effet souhaité réserver neuf logements à l'accession sociale à la propriété (PSLA) pour maintenir une offre de logements abordables. La résidence est située à proximité du métro et de Médipôle, un important centre hospitalier privé. Elle respecte le référentiel « habitat durable » de la Métropole de Lyon, certifiant la prise en compte de **normes environnementales exigeantes**.



UN PARTENARIAT AVEC LA COLLECTIVITÉ

Lyon 7^e
(69)

Rue de la Métallurgie

Dans le 7^e arrondissement de Lyon, Immobilière Rhône-Alpes a livré en secteur tendu, à proximité du quartier de la Part-Dieu, **35 logements collectifs réalisés en maîtrise d'ouvrage directe** et signés par l'agence d'architecture AFAA. Dans ce quartier en plein réaménagement où les prix du foncier sont élevés, cette opération de logement locatif social a été rendue possible par le **portage foncier de long terme** d'Immobilière Rhône-Alpes, pour une partie du terrain, et par **l'intervention de la collectivité**, qui en a préempté l'autre partie.



UNE BELLE TRANSFORMATION D'USAGE

Divonne-les-Bains
(01)

Résidence Villa Beaujeu

Ancienne villa de maître transformée en casino municipal vers 1910, la Villa Beaujeu est un témoin de l'histoire de la ville thermale de Divonne-les-Bains. Immobilière Rhône-Alpes a acquis, auprès du promoteur Capelli, **huit logements locatifs sociaux** dans ce **bâtiment patrimonial entièrement rénové** et **19 dans un bâtiment en construction neuve** à proximité. Ces logements abordables bénéficient ainsi d'**un emplacement privilégié**, dans un parc verdoyant, à proximité des services et commerces de la ville et de la gare.



18

logements
collectifs
sociaux

RAPPROCHER LOGEMENT ET EMPLOI

Thonon-les-Bains (74)

Résidence Vitality

Dans le secteur de Thonon-les-Bains, Immobilière Rhône-Alpes a acquis auprès du promoteur Patrimoine Avenue 18 logements collectifs dans une résidence située sur le site de l'hôpital de la commune. Cet **ensemble de petits bâtiments** s'inscrit dans un **quartier résidentiel, proche des transports rapides vers Genève**, dans un **cadre verdoyant**, avec un espace boisé à proximité. Un travail a été mené **en partenariat avec l'hôpital** pour faciliter les attributions des logements aux salariés qui y travaillent.



DES SOLUTIONS EN SECTEUR TENDU

Poisy
(74)

Résidence Orphéo

Poisy est une **commune agréable à vivre** de l'agglomération d'Annecy. **Très bien équipée**, elle offre tous les services : commerces, crèches, écoles, salle de spectacle, espaces de sport... Dans le secteur du bassin annecien où la demande est forte, l'acquisition par Immobilière Rhône-Alpes auprès du promoteur EDIFIM de six logements collectifs au sein de la Résidence Orphéo permet de **renforcer l'offre locative abordable**. La Résidence Orphéo est une opération de petite taille, qui propose des **logements bien conçus, ouverts sur le paysage**.



6

logements
collectifs

TERRITOIRE, EMPLOI, LOGEMENT, TOUT EST LIÉ

Passy
(74)

Résidence Le Domaine des cimes

Pour répondre au besoin de logement des salariés sur un territoire où l'activité touristique joue un rôle majeur, Immobilière Rhône-Alpes a acquis 61 logements collectifs auprès du promoteur Kaufman & Broad dans une résidence proche du centre de Passy. Composée de trois bâtiments, elle est située dans un cadre résidentiel et comporte un espace d'accueil pour les locataires. Les logements sont **destinés à des salariés de la vallée de l'Arve ainsi qu'à des saisonniers des stations de ski** (attribution sur les réservations d'Action Logement).



61

logements
collectifs
sociaux

UN AVENIR POUR TOUS



CONJUGUER AU QUOTIDIEN LE DURABLE ET L'ABORDABLE

Pour sa production nouvelle comme pour ses réhabilitations, **Immobilier Rhône-Alpes** vise l'**exemplarité sur le plan environnemental et en matière de performance énergétique**. Conception, construction, réhabilitation : elle déploie l'expertise de ses équipes sur l'ensemble de sa chaîne de valeur et travaille, en phase de gestion, à accompagner les locataires vers des pratiques de respect de l'environnement, de traitement des déchets ou encore d'économie d'eau ou d'énergie. Ces actions de proximité en faveur de l'environnement ou de la biodiversité deviennent ainsi **le ferment d'un nouveau vivre-ensemble**.

POURUIVRE LES RÉHABILITATIONS

Immobilier Rhône-Alpes conduit une **politique d'amélioration de son patrimoine** depuis de nombreuses années. En matière de réhabilitation, les quelques grandes résidences dont elle est propriétaire sont aujourd'hui traitées. Les opérations menées en 2023 concernent donc des ensembles de plus petite taille : à Brignais (69), la **résidence Brignais**, qui compte 50 logements collectifs, a été **renovée et ses espaces extérieurs aménagés**. Des travaux de **traitement des façades** ont été réalisés à **Caluire-et-Cuire** (69), au 19 rue Jean Moulin, dans un ensemble de 33 logements, **et à Saint-Fons** (69), au sein de la résidence Bourrelrier, qui compte 24 logements collectifs. Enfin à **Villefranche** (69), la résidence Belleruche (67 logements collectifs) a fait l'objet, dans le cadre de l'ANRU, d'une **réhabilitation** qui lui a permis d'obtenir le **label BBC Effinergie**.

EXPERTISE CROISÉE

Lyon 1^{er} (69)

À Lyon, Immobilier Rhône-Alpes a acheté 23 logements en copropriété dans un immeuble situé sur le boulevard de la Croix-Rousse dans le 1^{er} arrondissement. Deux directions expertes se sont mobilisées pour mener les opérations d'investissement, de conventionnement, et de conception et conduite d'une opération de **renovation thermique**.

23

logements
réhabilités



20 %

d'économie
d'énergie
estimée



Rénovation
thermique



Économie
d'énergie

EAU, ÉNERGIE, NATURE : APPRENDRE À LES PRÉSERVER

Rive-de-Gier (42)

Quartier du Grand-Pont

Pour sensibiliser les habitants du Grand-Pont aux problématiques de préservation des ressources en eau et en énergie et de protection de l'environnement, et accompagner pendant un an les familles qui le souhaitent dans leur démarche de réduction des factures énergétiques, **Immobilier Rhône-Alpes** a imaginé avec l'**association citoyenne pour la promotion des dynamiques locales (ACDYL)** un projet dédié, avec l'objectif qu'au moins 50 % des bénéficiaires soient des femmes. Immobilier Rhône-Alpes a mis à disposition de l'association un local en pied d'immeuble pour des **séances de sensibilisation** et un **kit économies d'énergie** a été remis aux locataires.



400

logements sociaux

Un chantier
pour leur
quartier



Lyon 9^e (69)

La Dargoire, avenue Douaumont

En partenariat avec le **Pôle 9 MJC** centre social Saint-Rambert, Immobilière Rhône-Alpes a proposé aux **jeunes de 14 à 17 ans** du quartier de la Dargoire un **chantier loisirs** pour remettre en état les espaces verts de trois devantures d'allées à la Dargoire.

Un vrai
marché
de quartier



Annecy (74)

Ilette – Minoteries

En partenariat avec l'**association Le cri de l'œuf** (association d'éducation populaire écologique) et en collaboration avec la **SA Mont-Blanc**, propriétaire du bâtiment voisin du sien, Immobilière Rhône-Alpes met à disposition un **espace au pied des résidences pour accueillir tous les 15 jours un petit marché associatif** et de quartier où sont vendus à **prix libres** des invendus collectés auprès de grandes surfaces ou de maraîchers. Une trentaine de personnes fréquentent régulièrement le marché.

Lien
social



Givors (69)

Résidence Carême entrant

L'**association Les incroyables comestibles** cultive des courges sur la place du Coteau, **Théâtre de verdure**, au cœur de la résidence Immobilière Rhône-Alpes. Au moment de la récolte en septembre, la Fête de la courge rassemble, avec le soutien financier d'**Immobilière Rhône-Alpes dans le cadre de l'ATFPB**, les locataires pour partager une soupe de courge et un spectacle de théâtre.

LIEN
SOCIAL

...



RESPONSABLES ENSEMBLE

Lyon 5^e (69)

27 rue du Professeur-Patel

En lien avec l'association de locataires **A3DL**, **ALTM** (association Lyon Tranquillité Métropole), **AREMACS** (association de défense de l'environnement Auvergne Rhône-Alpes) et **Récup et gamelles** (association lyonnaise contre le gaspillage alimentaire), Immobilière Rhône-Alpes a organisé une **animation écoresponsable à destination des adultes et des enfants des 128 logements** que compte sa résidence.

Une cinquantaine d'habitants ont participé à cette demi-journée destinée à **créer du lien** et à **sensibiliser les habitants au respect de leur environnement**.

Au programme : collecte et tri des déchets, plantations, stand et goûter antigaspi !

Écogestes



LE TRUCK SOLIHA ROULE POUR L'AUTONOMIE

Tarare (69)

Résidence Burie

Pour sensibiliser ses locataires aux enjeux de l'autonomie, Immobilière Rhône-Alpes a organisé en **partenariat avec Soliha** une **animation en pied d'immeuble** au sein de la résidence Burie en utilisant un outil de sensibilisation original, le Truck Soliha. Ce camion permet en effet de **tester les aménagements et équipements pour bien vivre chez soi le plus longtemps possible**. Les équipes Soliha ont apporté des conseils et des informations sur les dispositifs d'**aide aux travaux** aux locataires intéressés et aux aidants, et des conseillères Soliha ont également assuré des **entretiens personnalisés à domicile** avec des locataires de plus de 65 ans.

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

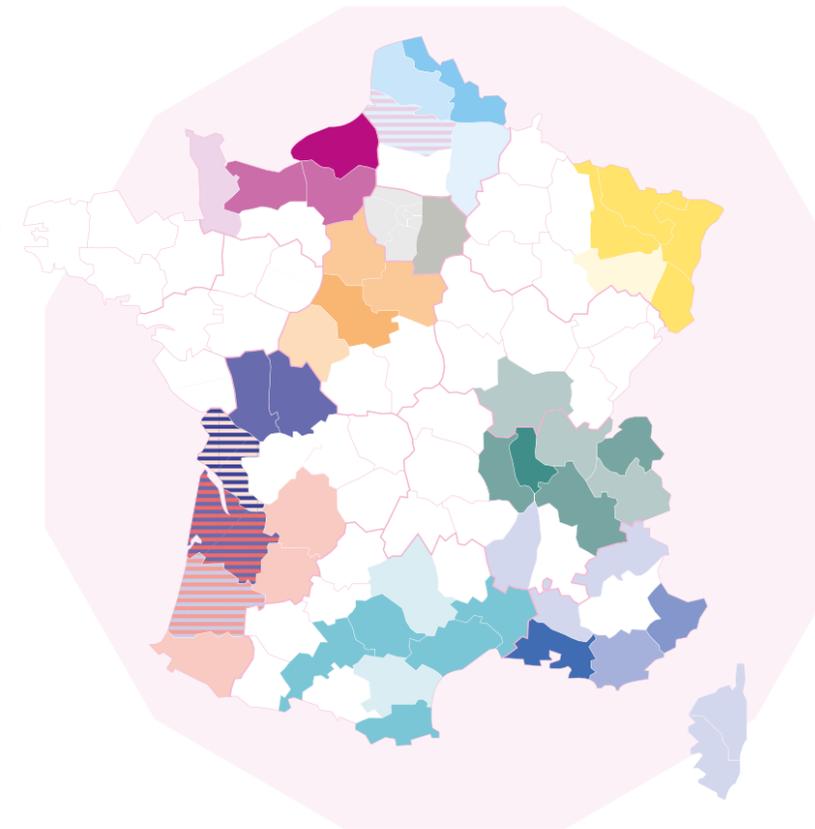
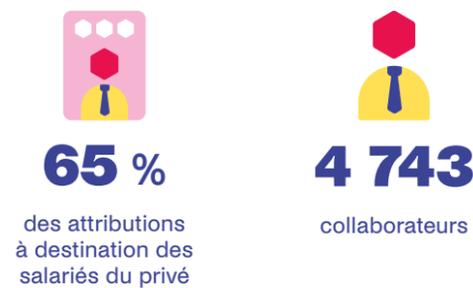
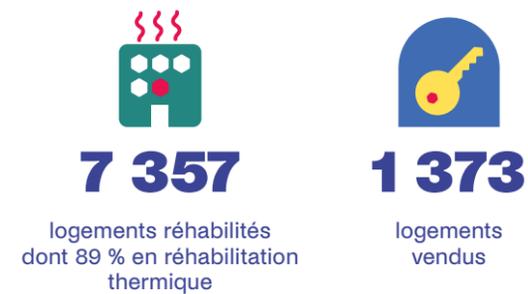
en recourant à de nouveaux modes constructifs. Grâce au déploiement de notre démarche « 3F Climat », nous sommes aujourd'hui en avance de phase de 25 % sur la réglementation RE2020. Nous avons signé un partenariat avec Stonal, une entreprise spécialisée dans la data immobilière, pour exploiter les données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

Rédaction : Françoise Moinet

Crédits photo :

Immobilière Rhône-Alpes - Couverture : Fred Guillaud

Portraits P3 : Aline Perier - P7 (rue de la Métallurgie) : Marie laure LUCA

Immobilière Rhône-Alpes
9, rue Anna Marly
69007 Lyon

www.groupe3f.fr/immobiliere-rhone-alpes