



# RAPPORT ANNUEL 2023

# CHIFFRES CLÉS



**18 729**  
logements  
et équivalents gérés



**552**  
logements  
livrés



**535**  
agréments  
obtenus



**31 650**  
personnes  
logées



**1 744**  
nouveaux locataires  
entrants



**148**  
accédants  
à la propriété



**297**  
collaborateurs  
et collaboratrices



**103 M€**  
de chiffre  
d'affaires



**113 M€**  
investis dans  
l'économie locale

## PRÉSENTATION

**Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH), filiale du Groupe 3F au sein d'Action Logement, Immobilière Atlantic Aménagement gère plus de 18 500 logements implantés sur 272 communes de Nouvelle-Aquitaine.**

Des centres urbains aux zones rurales, son ambition est d'apporter des réponses ciblées, innovantes et responsables aux besoins des collectivités locales et des habitants des départements de Charente-Maritime, Deux-Sèvres, Vienne et Gironde.

Son positionnement de créateur d'habitat solidaire la pousse à sans cesse imaginer, concevoir et proposer de nouvelles solutions d'habitat alliant logements éco-performants et services sur-mesure. Cette offre s'appuie

tant sur ses savoir-faire d'opérateur immobilier global que sur sa volonté d'offrir un cadre de vie épanouissant aux habitants.

Tournée vers l'avenir, Immobilière Atlantic Aménagement est engagée dans une démarche volontaire de Responsabilité Sociétale d'Entreprise. Sa dynamique de croissance intègre ainsi des sujets sociétaux majeurs comme la transition écologique, le vieillissement de la population, le handicap ou encore le renforcement des solidarités.

**Une mobilisation qui répond ainsi pleinement à la raison d'être du Groupe 3F « Une adresse pour chacun, un avenir pour tous ».**

## ÉDITO

### UNE MOBILISATION CONTINUE AU SERVICE DES TERRITOIRES ET DES HABITANTS



**LAURENT LOPEZ**  
Président  
Immobilière Atlantic Aménagement

Cette année encore, le contexte a été marqué pour l'ensemble de notre secteur par une conjoncture économique complexifiant tant la production de logements neufs que les opérations de réhabilitation. Pour autant, Immobilière Atlantic Aménagement a poursuivi avec détermination sa mobilisation pour répondre à la demande grandissante en logements de ses territoires, tout en concrétisant ses engagements environnementaux et sociétaux.

En 5 ans, nous avons construit près de 2 500 logements neufs

et entendons mettre toute notre énergie et notre inventivité pour maintenir ce rythme et proposer une offre en adéquation avec la pluralité des besoins locaux. Cette volonté d'action vient plus que jamais conforter notre rôle de partenaire de proximité engagé auprès des collectivités, des habitants et des entreprises.

Si les défis sont grands et nombreux, nos savoir-faire associés à la force du Groupe 3F sont de véritables leviers pour poursuivre la création de valeur en Charente-Maritime, Deux-Sèvres, Vienne et Gironde.

### L'ENGAGEMENT DE NOS FORCES VIVES COMME PREMIER ATOUT

Il est essentiel de saluer l'implication, le professionnalisme et la créativité dont a su faire preuve l'ensemble des équipes d'Immobilière Atlantic Aménagement pour faire vivre notre mission sociale en 2023. Cet engagement s'est traduit par des indicateurs de gestion maintenus à des niveaux particulièrement satisfaisants et au-delà par des réussites marquantes.

En plus de répondre présents sur le volet du développement et de la production, nous avons conforté notre lien aux habitants en nous appuyant sur nos fondamentaux que sont la proximité,

l'accompagnement et l'innovation. Des actions saluées par plusieurs distinctions significatives ainsi que par le renouvellement de certifications structurantes, notamment en termes de qualité de service. Notre plus belle récompense reste la satisfaction de nos locataires qui se maintient à un taux de 85% cette année.

Notre nouvelle feuille de route stratégique s'inscrit pleinement dans cette dynamique collective empreinte des marqueurs forts qui forgent l'identité d'Immobilière Atlantic Aménagement comme celle du Groupe 3F.



**ROMAIN MIGNOT**  
Directeur général  
Immobilière Atlantic Aménagement

# PATRIMoine

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



**18 729**  
logements  
et équivalents gérés



**1 471**  
logements labellisés  
Habitat Senior Services®



**73**  
commerces et locaux  
professionnels



**4**  
départements  
d'implantation stratégique  
(17-33-79-86)



**272**  
communes  
d'implantation



**9**  
agences dont  
1 agence mobile



**961**  
logements  
en chantiers  
de construction



**18 729 LOGEMENTS**  
NOMBRE DE LOGEMENTS ET  
D'ÉQUIVALENTS-LOGEMENTS EN FOYERS :

MOINS DE 1000	DE 1001 À 2500	DE 2501 À 5000	PLUS DE 5000
1	1	1	1

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

# UNE ADRESSE POUR CHACUN



## RÉPONDRE À LA DIVERSITÉ DES BESOINS

Connaissance fine des territoires et travail partenarial renforcé avec les décideurs locaux sont les maîtres mots guidant la dynamique de développement et la stratégie patrimoniale d'Immobilier Atlantic Aménagement.

Cette approche est la garantie de projets immobiliers adaptés aux spécificités locales grâce à une analyse précise des besoins. Les opérations 2023 portées par Immobilier Atlantic Aménagement témoignent de son positionnement d'opérateur global capable de concevoir une diversité de solutions logements. Cette expertise s'appuie sur des cahiers des charges exigeants, notamment d'un point de vue environnemental, un savoir-faire éprouvé dans le domaine de l'habitat senior ainsi qu'une offre d'accession à la propriété.

Les actions engagées sur le volet de la réhabilitation et de l'entretien de son parc en 2023, prouvent également la solidité et la pérennité de l'engagement d'Immobilier Atlantic Aménagement sur ses territoires.

Une mobilisation globale qui se veut au service du bien-vivre d'une pluralité d'habitants quelle que soit leur situation de vie.



**Chauray (79)**  
Les Fraignes 3

Ce lotissement de 27 maisons individuelles illustre un partenariat pérenne de proximité. En 5 ans, ce sont 116 logements qui ont été construits par Immobilier Atlantic Aménagement à Chauray afin d'accompagner le fort engagement de la ville en faveur du développement de l'offre de logements sociaux. Une belle preuve de la capacité à allier production dynamique et exigence qualitative avec cette opération certifiée NF Habitat HQE pour ses hautes performances énergétiques et environnementales offrant un cadre de vie intergénérationnel où se côtoient jeunes, familles et seniors.



**Cestas (33)**  
Le Hameau de Galant

Situés au cœur d'un écrin arboré, les 40 logements acquis en VEFA au « Hameau de Galant » en 2023 s'intègrent parfaitement au quartier résidentiel existant en proposant 34 maisons ainsi qu'un collectif de 6 appartements. L'ensemble, du T2 au T5, offre un cadre de vie agréable à ses habitants. Tous les logements disposent d'un extérieur - jardin ou balcon - ainsi que d'une place de stationnement complétée par un garage pour les maisons. La certification NF Habitat HQE de cette opération est également la garantie d'un cadre de vie de qualité et d'une consommation énergétique maîtrisée.



**Saint-Xandre (17)**  
Le Fief des Dompierres

En 2023, Immobilier Atlantic Aménagement a livré 2 opérations au cœur de la ZAC «Le Fief des Dompierres». Ces 42 nouveaux logements permettent de franchir la barre des 100 logements construits par Immobilier Atlantic Aménagement dans le cadre de ce projet d'aménagement porté par la ville de St-Xandre et la Communauté d'Agglomération de La Rochelle. Une participation concrète à l'objectif de 500 nouveaux logements sur ce secteur de 24 ha visant à répondre au fort développement démographique de cette commune en périphérie immédiate de La Rochelle.



**Ingrandes-sur-Vienne (86)**  
Résidences Iris, Pervenches et Bleuets

Dans le cadre de cette réhabilitation, une partie des travaux s'appuie sur le recours à des panneaux solaires thermiques afin d'assurer les besoins en chauffage et la production d'eau chaude dans 2 des 3 bâtiments. Un choix défini avec l'appui de l'algorithme d'optimisation énergétique Renoir déployé par la société Tipee et l'Université de La Rochelle. Cet outil innovant d'aide à la décision couple exigences économiques et performances énergétiques en testant différents scénarios afin d'identifier et sélectionner la configuration optimale. Les prévisions post-travaux prévoient des gains tant en termes de consommation énergétique qu'en termes de réduction des gaz à effet de serre avec un passage de l'étiquette E à C ou C à A selon les bâtiments.

## PRÉFIGURER L'HABITAT DURABLE ET INCLUSIF DE DEMAIN



24

logements passifs

dont

10

logements spécifiques

3 000

heures d'insertion contractualisées



### La Rochelle (17)

#### L'Espinette

Cette résidence de 24 logements neufs, idéalement située au cœur du quartier St Eloi à La Rochelle, symbolise une nouvelle génération d'habitat garantissant respect de l'environnement et cadre de vie épanouissant. Écoconçue la résidence «L'Espinette» est dite «passive» et bénéficie d'un haut niveau d'exigence en matière de construction durable et performante : triple vitrage, ossature bois partielle, isolation par l'extérieur et l'intérieur, VMC double flux...

A la clé : une consommation de chauffage 2 à 3 fois inférieure à un projet non passif et une température constante de l'ordre de 19° qui constitue un véritable atout pour les habitants en termes de confort, y compris d'été, et de maîtrise des factures énergétiques. La mixité générationnelle et l'inclusion sont également au rendez-vous au sein de cette résidence avec une dizaine de logements labellisés Habitat Senior Services® et Cap'Autonomie® dédiés à l'accueil des seniors autonomes et des personnes en situation de handicap.

Le caractère vertueux de cette réalisation intègre également le volet chantier puisque cette construction aura généré la contractualisation de plus de 3 000 heures d'insertion.

#### • Certifications et labels :

- NF Habitat HQE
- PassivHaus
- Habitat Senior Services® Plus
- Cap'Autonomie®
- Label Marché Public Social et Solidaire de l'Agglomération de La Rochelle

## RENFORCER LE LIEN LOGEMENT-EMPLOI

### Bressuire (79)

#### Place du Millénaire



Cette opération Action Cœur de Ville lancée en 2023 est menée en partenariat avec la ville et 4 entreprises majeures du bocage bressuirais, secteur se positionnant parmi les 5 bassins les plus industrialisés de Nouvelle-Aquitaine. Le concept de coliving qui y sera proposé est co-construit avec l'ensemble des parties prenantes du projet et vise à faciliter le recrutement grâce à une solution de logements meublés répondant aux attentes des jeunes actifs et salariés en mobilité.

La transformation de ce bâtiment de centre-ville se concrétisera par 200 m<sup>2</sup> configurés pour que chaque habitant dispose d'une chambre avec salle d'eau, tout en partageant des espaces communs comprenant cuisine, buanderie ainsi que des espaces de travail et de convivialité. Les étages accueilleront 8 logements locatifs sociaux T1 et T2 afin de proposer une offre complémentaire.

### Rochefort (17)

#### Les jardins de Béligon

En 2023, Immobilière Atlantic Aménagement a livré 3 opérations totalisant plus de 60 logements afin de répondre aux besoins de la Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan (CARO), jouissant d'une belle dynamique économique reposant sur un secteur industriel fort et une attractivité renforcée par une localisation littorale.

Parmi elles, «Les Jardins de Béligon» comportent 14 maisons individuelles T4 avec jardins et place de stationnement. Un ensemble qui s'intègre à un environnement à dominante résidentielle pour offrir un agréable cadre de vie à ses habitants, composés à plus de 70 % de salariés d'entreprise.



### Niort (79)

#### Le Fief Joly



Situées dans un quartier résidentiel niortais, les 28 maisons de ce lotissement accueillent leurs habitants depuis la fin de l'année 2023. Une opération pensée afin de répondre aux besoins de ce secteur particulièrement dynamique des Deux-Sèvres avec plus de 4 000 demandes de logement en attente pour la Communauté d'Agglomération du Niortais. En construisant des logements individuels de typologies variées (T2 au T4), ce programme s'adresse à une pluralité de profils et notamment aux actifs qui représentent plus de la moitié des locataires. Certifié NF Habitat HQE, «Le Fief Joly» fait bénéficier ses habitants de maisons économes en énergie, dotées de panneaux photovoltaïques en autoconsommation permettant d'alimenter en partie les équipements électriques de chaque foyer.

# FOCUS

## CONCEVOIR DES HABITATS ADAPTÉS À CHAQUE SITUATION DE VIE AFIN DE GARANTIR AUTONOMIE, MAINTIEN À DOMICILE ET «BIEN VIEILLIR» CHEZ-SOI.



objectif 2024 :

**9%**

du patrimoine labellisé HSS® Plus

(pourcentage correspondant à la part des habitants de plus de 75 ans au sein du parc d'Immobilier Atlantic Aménagement)



**95%**

des locataires HSS® sont satisfaits de leur cadre de vie

Depuis près de 10 ans, Immobilière Atlantic Aménagement se saisit pleinement du sujet du vieillissement de la population, enjeu sociétal particulièrement prégnant au sein de son parc, comme en Nouvelle-Aquitaine. Ce constat a donc naturellement conduit à placer l'habitat spécifique des seniors autonomes comme un axe majeur de sa stratégie d'entreprise, en s'appuyant sur le label Habitat Senior Services® Plus (HSS®) créé par l'association Delphis.

Une démarche structurée qui mise à la fois sur la mixité générationnelle à l'échelle des résidences, lotissements ou même quartiers, ainsi que sur une approche intégrant adaptation de l'habitat, accompagnement personnalisé et dynamique servicielle. Le retour d'expérience d'Immobilier Atlantic Aménagement démontre toute la pertinence d'une telle démarche

dépassant le seul logement pour s'intéresser au bien-vivre des habitants seniors dans sa globalité.

Adaptation de l'organisation interne de l'entreprise, création du nouveau métier d'interlocutrice privilégiée et démarches partenariales sont les facteurs clés de succès qui ont permis à Immobilière Atlantic Aménagement d'être le premier bailleur labellisé HSS® Plus avec la mention excellence dès 2015. Distinction au plus haut niveau renouvelée en 2018, 2021 et 2023.

Forts de cette mobilisation en faveur de l'habitat senior, les liens étroits entre vieillissement et handicap ont rapidement été identifiés. Immobilière Atlantic Aménagement s'est donc également engagée en faveur de l'habitat inclusif en co-construisant avec l'association Delphis le label Cap'Autonomie® en 2019.



## ACCOMPAGNER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS



**Coulonges-sur-l'Autize (79)**  
Les Jardins de l'Autize

Les 30 maisons des «Jardins de l'Autize» ont posé la première pierre d'un futur quartier intergénérationnel et inclusif. L'ensemble construit par Immobilière Atlantic Aménagement sera ainsi prochainement complété par un nouvel EHPAD, porté par 3F Résidences, ainsi qu'une résidence jeune.

Avec 27 logements labellisés HSS® Plus et 3 Cap'Autonomie®, ce programme garantit autonomie et maintien à domicile aux seniors et personnes en situation de handicap. Un programme également vertueux d'un point de vue environnemental par ses performances énergétiques et bas carbone (labellisation E+C-).



**100%**

de logements spécifiques dans un futur quartier intergénérationnel



**Melle (79)**  
Les Allées de Jades

Ce lotissement de 20 logements dont 9 dédiés aux seniors autonomes vient porter le patrimoine mellois labellisé HSS® à 103 logements, soit 15% du parc d'Immobilier Atlantic Aménagement au sein de la Communauté de Communes. Conformément au référentiel, les habitants de ces logements spécifiques bénéficient d'un accompagnement personnalisé ainsi que d'un bouquet d'activités. L'accès facilité aux services de proximité est quant à lui garanti par le dispositif « P'tit Bus » proposé en lien avec le CCAS mellois depuis 2019 afin que les seniors puissent gracieusement se rendre dans les commerces locaux chaque semaine.



**15%**

de logements labellisés HSS® au sein de la Communauté de Communes



**Lacanau (33)**  
Le Garage

Cette opération de 31 appartements, située dans le centre-ville de Lacanau, est le fruit d'une volonté partagée avec la collectivité de proposer une résidence répondant aux attentes des habitants, notamment en termes d'accession. En 2023, plusieurs habitants sont devenus propriétaires du logement dont ils se sont vus remettre les clés en location-accession en 2022. Un dispositif intégrant des modalités d'achat avantageuses et sécurisantes leur permettant de devenir propriétaires malgré un marché immobilier tendu. Pour la ville, c'est l'assurance d'une spéculation maîtrisée avec des acquéreurs qui achètent afin de résider au sein de leur logement.



**30%**

de logements en accession sociale sur l'opération

# UN AVENIR POUR TOUS



## FAIRE VIVRE SES ENGAGEMENTS SOCIÉTAUX

Entreprise engagée et responsable, Immobilière Atlantic Aménagement envisage sa mission d'intérêt général au-delà de la seule question du logement grâce à une approche centrée sur le bien-vivre global des habitants et la création de valeur sur ses territoires d'intervention. Une dynamique qui place l'humain au cœur des préoccupations en veillant à être un acteur impliqué en faveur de la cohésion sociale, la transition écologique, l'inclusion ou encore l'emploi.

Engagement collectif, innovation et proximité guident les actions réalisées chaque jour par l'ensemble des équipes d'Immobilière Atlantic Aménagement. Ces orientations sont le gage de la recherche continue de nouveaux services, dispositifs ou initiatives porteuses de sens dans le quotidien des habitants.

Fidèle à ses principes d'agilité et de co-construction, Immobilière Atlantic Aménagement s'entoure d'un tissu de partenaires variés afin d'amplifier l'impact des actions engagées. Une démarche collaborative qui vient également nourrir sa culture d'innovation grâce à des coopérations permettant de s'ouvrir pour identifier de nouvelles pratiques, tendances ou usages.

## INNOVER EN FAVEUR DE LA SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE

### L'autoconsommation collective à partir d'énergies vertes

Poitiers (86)

Fin 2023, l'installation de dispositifs combinant photovoltaïque et éolien sur les toits des deux bâtiments de la Résidence « Pompidou » a marqué la conclusion d'une réhabilitation d'envergure dans le quartier des Couronneries, inscrit au Nouveau Projet National de Renouvellement Urbain (NPNRU) déployé par le Grand Poitiers.

Après 17 mois de travaux, comprenant l'isolation thermique par l'extérieur, la réfection des halls et des parties communes, la modernisation du système d'interphonie ainsi que la création d'une VMC collective, l'étiquette énergétique des bâtiments est passée de D à B, tandis que les émissions de CO2 ont été réduites, atteignant l'étiquette A contre B avant travaux.

En complétant ces actions par la mise en place d'un système d'autoconsommation collective à partir d'énergies vertes hybrides, le volet environnemental de cette réhabilitation a été renforcé, au double bénéfice des habitants et du climat. Cette innovation alimente directement les parties communes ainsi qu'une partie des consommations électriques des habitants volontaires, en s'appuyant sur la combinaison de deux énergies renouvelables complémentaires qui assurent une production continue tout au long de l'année.

En expérimentant ces nouvelles techniques en partenariat avec l'entreprise néo-aquitaine Inergys, Immobilière Atlantic Aménagement répond pleinement aux ambitions de sa politique énergétique et à ses objectifs de certification ISO 50001. Cette initiative est en cohérence avec les ambitions du groupe 3F et s'inscrit dans le plan pour les économies d'énergie et la décarbonation d'Action Logement. Ce projet est d'ailleurs soutenu par le fonds d'innovation Alinov.



# 104

logements réhabilités  
sur 2 bâtiments

# 1 800

heures d'insertion  
contractualisées



## ÊTRE AU PLUS PROCHE DES BESOINS DES HABITANTS



### L'agence mobile en tournée estivale

L'été 2023 a vu le lancement de la première tournée de l'agence mobile d'Immobilier Atlantic Aménagement. Les mois de juillet et août ont ainsi été l'occasion de prendre la route pour aller à la rencontre des habitants des communes éloignées des agences, rencontrant des difficultés pour se déplacer, isolés ou peu familiarisés aux outils digitaux.

Au programme de chaque permanence : écoute, conseils et accompagnements identiques à ceux délivrés au sein des points d'accueil traditionnels. Une nouvelle démonstration de l'efficacité de cette neuvième agence comme véritable outil au service de la proximité, du lien social et de la qualité de service.

- En 2 mois :
  - 19 communes visitées
  - 350 habitants rencontrés et accompagnés

### Un service qui facilite les déplacements

Lauréat Alinov 2022, le service de mobilité urbaine Easy Mobil' expérimenté en lien avec la start-up deux-sévrienne MobyliPark et la technopole Altæ Niort Deux-Sèvres a démontré toute sa pertinence grâce aux résultats de l'étude menée par le centre de ressources Calyxis. Les habitants utilisateurs de ces scooters à quatre roues mis gracieusement à leur disposition ont souligné le rôle clé de ce nouveau service dans leur quotidien. En leur permettant de retrouver leur pleine autonomie pour faire leurs courses, se rendre à un rendez-vous ou simplement se promener, c'est plus largement leurs interactions sociales qui sont préservées et facilitées. Des conclusions qui prouvent l'utilité du dispositif et qui conduisent à valider son déploiement au sein de résidences sélectionnées.



### Trophées des gardiens 2023

Pour la troisième année, les équipes d'Immobilier Atlantic Aménagement ont été récompensées à l'occasion des Trophées des Gardiens-Proximité organisés par la Fédération des ESH et l'association Franchir. L'édition 2023 est venue mettre en lumière le remarquable parcours professionnel de Frédéric Bichon, aujourd'hui Responsable du service proximité des Territoires 79-86 et recruté en 2017 en qualité d'employé d'immeuble. Une nouvelle distinction qui illustre plus largement l'implication et le professionnalisme des 58 collaboratrices et collaborateurs exerçant les métiers d'employés d'immeubles et de gardiens.

## ENCOURAGER LA CRÉATION DE LIEN SOCIAL

### Un second souffle vertueux pour les encombrants

La Rochelle (17)

Fruit d'une synergie partenariale de longue date avec la régie de quartier Diagonales, le projet de recyclerie baptisé Second'R a franchi une nouvelle étape en 2023 en bénéficiant du soutien du Fonds pour l'Innovation Sociale (FIS) porté par la Fédération des ESH. Accueillie dans un local au pied de la résidence «Lincoln» au cœur du quartier de Mireuil, cette future recyclerie se veut un outil au service de la cohésion sociale, tout en favorisant les comportements écocitoyens.

Ce projet, pensé pour et avec les habitants au travers d'ateliers de co-construction, vise tout autant à participer au réemploi des objets qu'à favoriser les rencontres et échanges entre voisins. Une démarche vertueuse qui s'attache donc également à fédérer les habitants afin de susciter l'adhésion et initier une dynamique participative.



Quartiers prioritaires



Rompre l'isolement



### Faire bouger les quartiers !

Convaincue que les habitants sont les premiers acteurs de leur cadre de vie, Immobilier Atlantic Aménagement a, cette année encore, encouragé leurs initiatives positives et responsables.

La 4<sup>ème</sup> édition de l'appel à projets «Faites bouger votre quartier» a ainsi permis d'accompagner la concrétisation d'idées permettant de renforcer les liens entre voisins et notamment un premier projet bordelais visant à rapprocher les habitants amoureux des animaux.

Cette volonté d'action s'est également concrétisée par la poursuite du soutien à la fondation rochelaise «Fiers de nos Quartiers» en tant que mécène.

### Une croisière inclusive

La Rochelle (17)

Pour la deuxième année consécutive, plusieurs locataires en situation de handicap ont réalisé une sortie en mer à bord d'un voilier de l'association Cap'Handi qui œuvre pour donner à tous accès à la navigation. Cette année, cette initiative a été portée par les habitants eux-mêmes qui ont proposé l'idée via l'appel à projets «Faites bouger votre quartier».

Une démarche à laquelle Immobilier Atlantic Aménagement a immédiatement adhéré car elle fait écho à sa vision inclusive de la société et participe à rompre l'isolement de ces publics fragiles grâce à des expériences inédites.

## PRÉPARER L'AVENIR DES JEUNES GÉNÉRATIONS

### La réussite scolaire en quartier prioritaire

Soucieuse des perspectives d'avenir de ses plus jeunes locataires grâce à une scolarité réussie, Immobilière Atlantic Aménagement a déployé un nouveau service de soutien scolaire proposé aux enfants des quartiers prioritaires grâce à la plateforme digitale Schoolmouv'. Un dispositif ludique aux contenus variés pour les élèves du CP à la terminale mis en lumière lors du forum sur le thème de la réussite scolaire organisé à la rentrée 2023 dans le quartier de Villeneuve-les-Salines à La Rochelle.

Une démarche qui vient compléter les actions existantes émanant de partenaires locaux et parfois des habitants eux-mêmes. Une solidarité entre voisins qu'Immobilière Atlantic Aménagement accompagne volontiers comme par exemple à Poitiers en mettant à disposition un local et les fournitures nécessaires pour faciliter l'initiative bénévole d'aides aux devoirs proposée depuis plus de 6 ans par une habitante investie du quartier des Couronneries.



### La formation par l'action

La Rochelle (17)

Immobilière Atlantic Aménagement s'est positionnée comme entreprise partenaire du nouveau cursus baptisé Osmose s'adressant aux jeunes de 16 à 25 ans sans emploi ni formation résidant en Charente-Maritime. Ce dispositif basé sur l'entrepreneuriat coopératif a été imaginé par l'association d'éducation populaire KPA La Rochelle et la Chambre des métiers et de l'artisanat de Charente-Maritime (CMA).

Concrètement, un duo de jeunes a été accompagné par les équipes rochelaises d'Immobilière Atlantic Aménagement afin d'organiser l'évènement «Rendez-vous des locataires» au sein de la résidence «Lincoln». Cette immersion leur a permis de découvrir de nombreux métiers et d'acquérir des compétences multiples : un véritable tremplin pour reprendre confiance, gagner en autonomie et reconstruire son parcours !

### La citoyenneté «en chantiers»

Poitiers (86)

La mobilisation d'adolescents bénévoles âgés de 14 à 17 ans a permis d'apporter la touche finale à la mise en peinture de plusieurs locaux communs du site des Arcades, situé dans le quartier prioritaire de Beaulieu à Poitiers. Des efforts réalisés pendant leurs vacances scolaires et récompensés par le financement de projets dont ils seront les principaux bénéficiaires. Cette initiative a été menée en partenariat avec le Centre d'Animation de Beaulieu. L'objectif est d'éveiller les consciences des plus jeunes sur le respect de leur cadre de vie tout en contribuant à valoriser leur image auprès des habitants du quartier et ainsi à renforcer les liens entre générations.



## S'ENGAGER EN FAVEUR DE LA BIODIVERSITÉ

### La forêt comme levier de création de valeur

Partenaire de Créateur de Forêts, entreprise niortaise solidaire d'utilité sociale (ESUS), Immobilière Atlantic Aménagement s'est engagée depuis 2022 à la revégétalisation d'1 m<sup>2</sup> de forêt pour chaque nouvelle entrée de locataire dans son parc. En 2 ans, ce sont ainsi 4 300 m<sup>2</sup> de biodiversité qui ont été préservés en Nouvelle-Aquitaine.

Une mobilisation qui a contribué à la renaturation de deux sites apportant des réponses concrètes aux enjeux écologiques locaux, qu'il s'agisse de recréer un écosystème sur un site dégradé pour l'un ou de s'appuyer sur la capacité des végétaux à dépolluer les sols pour l'autre. Dans les deux cas, l'ambition demeure la volonté d'y préserver la biodiversité pendant 1 siècle. À cela s'ajoute le caractère éco-socio-conçu de chaque projet qui conjugue activité économique locale, emploi, création de lien social et de leviers pédagogiques sans oublier la séquestration de carbone. Autant d'externalités positives qui génèrent des bénéfices visibles pour les territoires.

Un engagement partagé par les équipes d'Immobilière Atlantic Aménagement qui participent aux plantations des jeunes arbres permettant d'enraciner leurs valeurs environnementales communes.



110

espèces observées  
depuis la plantation  
du site d'Allonne (79)

### Une première récolte participative

Afin de participer à la protection des abeilles, dont la contribution à la pollinisation est indispensable à la conservation de la biodiversité, Immobilière Atlantic Aménagement accueille plusieurs ruches connectées aux abords de ses agences et résidences. De nouvelles locataires qui semblent particulièrement apprécier leurs nouveaux lieux de vie puisque la récolte 2023 a été productive.

Une première à laquelle les collaborateurs et locataires volontaires ont été invités à participer aux côtés de l'apiculteur. Au total, ce sont 312 pots de miel qui ont été distribués aux équipes, soit près de 80 kg au total. Un temps de sensibilisation gourmand apprécié de tous !



# 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

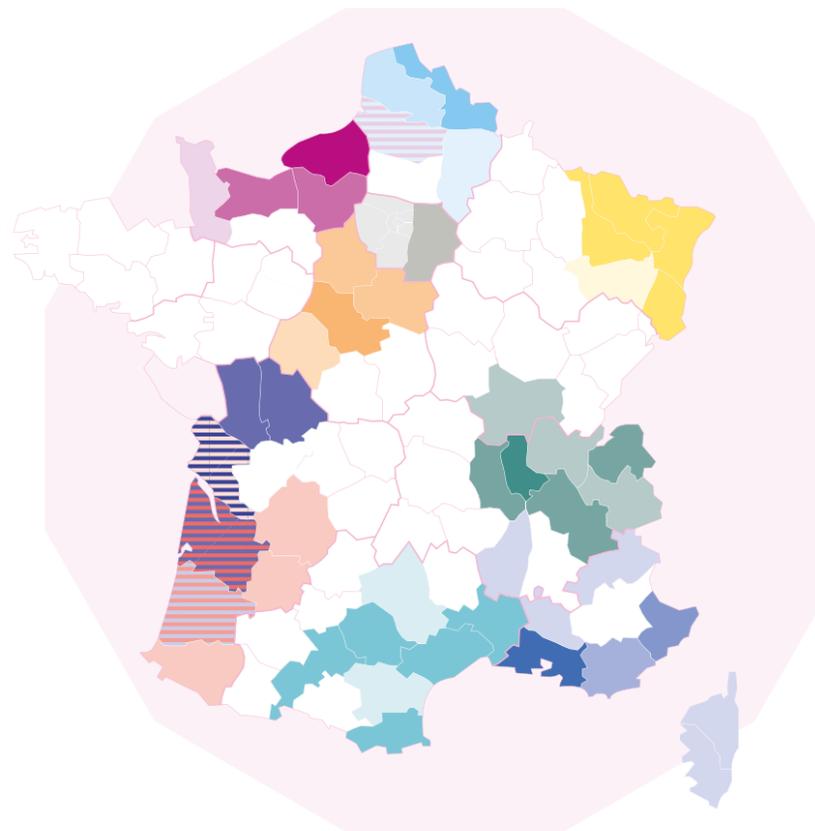
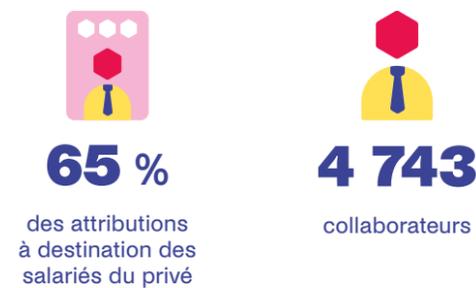
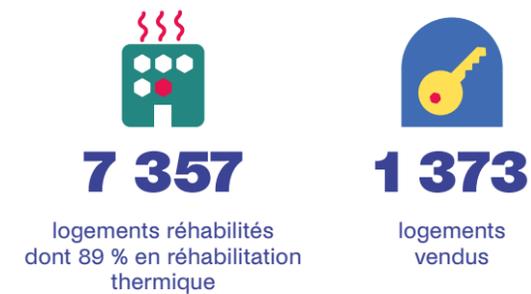
en recourant à de nouveaux modes constructifs. Grâce au déploiement de notre démarche « 3F Climat », nous sommes aujourd'hui en avance de phase de 25 % sur la réglementation RE2020. Nous avons signé un partenariat avec Stonal, une entreprise spécialisée dans la data immobilière, pour exploiter les données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

3F Direction de la marque et de la communication

**Conception graphique :** Agence Bastille

**Création graphique :** Arnaud Berroy

**Rédaction et exécution graphique :**

Service communication d'Immobilier Atlantic Aménagement

**Crédits photo :**

Immobilier Atlantic Aménagement,  
Alexandre Giraud, Aline Nédélec,  
Catherine Falls Commercial - Moment - via Getty Images,  
Chatsam, Mathieu Vouzelaud, Romain Faucher, Sébastien Sindeu

**Impression :**

Imprimerie Rochelaise

Siège social : 20 Rue de Strasbourg - CS 68729  
79027 NIORT Cedex

[www.atlantic-amenagement.com](http://www.atlantic-amenagement.com)