



RAPPORT **D'ACTIVITÉ** 20**25**



4

01. Qui sommes nous ?

- Raison d'être
- Les chiffres clés
- Le mot du Président et de la Directrice Générale
- Le mot du Président d'Action Logement Immobilier
- Les membres du Conseil d'Administration

02. Soutenir l'économie locale

- Notre territoire
- Notre année en images

10

17

03. La parole à nos parties prenantes

04. Poursuivre notre stratégie RSE

- Notre politique RSE en action en 2025
- Des actions concrètes

22

32

05. Accompagner les parcours résidentiels

- Nos logements
- L'attribution des logements
- Les indicateurs de gestion du parc
- La gestion des impayés
- La vente de logements anciens
- La vente de logements neufs

06. Construire et réhabiliter durablement

- Les constructions neuves
- Noalis & Action Cœur de ville
- L'entretien de notre patrimoine
- Nos réhabilitations
- Noalis et le NPNRU

39

48

07. Faire grandir les talents



01.

QUI SOMMES
NOUS ?



**LOGER,
ACCOMPAGNER
ET S'ENGAGER**
ensemble
**POUR CONTRIBUER
À UNE SOCIÉTÉ**
*solidaire et
durable*

Les chiffres clés **2025**



11 649

logements gérés
dont **538 logements YELLOME®**



585

logements neufs mis en chantier



517

agréments obtenus
Financements autorisés des logements
sociaux et intermédiaires



717

logements en réhabilitation



167

collaborateurs



132

ventes



587

logements livrés



1 411

logements attribués



1 324

logements en construction



24

logements en accession
sociale à la propriété en stock



67 M€

de chiffre d'affaires



115 M€

consacrés
aux investissements

Le mot du Président et de la Directrice Générale

Contribuer à une société plus solidaire et plus durable, accompagner des femmes et des hommes vers un logement de qualité, agir concrètement sur nos territoires : c'est ce qui anime Noalis au quotidien et ce qui donne tout son sens à l'action collective que nous menons. Dans un contexte économique et politique exigeant où la demande de logement social ne cesse de croître, cette mission n'a jamais été aussi nécessaire, ni aussi mobilisatrice.

C'est dans cet esprit que 2025 a été abordée et les résultats en témoignent. Nos équipes ont livré près de 600 logements neufs, démarré plus de 335 logements en réhabilitation, attribué plus d'un logement sur deux à des salariés d'entreprises et franchi des étapes importantes en matière de qualité de service avec la confirmation du label Quali'HLM.

Ces résultats sont le fruit d'un engagement collectif fort, nourri par la mobilisation de nos équipes dans un environnement exigeant, qui a mis en lumière leur professionnalisme et leur capacité à avancer ensemble.

2025 a également été une année de consolidation des projets structurants qui ont pris leur pleine mesure : transformation digitale, politique en faveur des jeunes avec la marque Yellome, engagement sur la décarbonation du patrimoine, expérimentations autour du réemploi et de la biodiversité... Ces avancées témoignent de la capacité de Noalis à inscrire son action dans le temps, au service de la qualité, du dialogue, et de l'innovation, dans un esprit de responsabilité et de solidarité.



Bruno DEBATISSE
Président du Conseil d'Administration
de Noalis



2026 s'inscrit dans la continuité de cette dynamique, avec des perspectives solides et porteuses de sens. Nos objectifs de production et de réhabilitation traduisent notre ambition d'agir concrètement et notre trajectoire financière nous invite à poursuivre, avec vigilance et responsabilité. Les attentes de nos locataires, de nos partenaires et de nos territoires restent au cœur de notre engagement. Nous les abordons avec confiance, forts d'un modèle fondé sur l'utilité sociale et la coopération territoriale, notamment au sein de la **SAC AMETEA**, convaincus qu'elle constitue un levier solide pour relever durablement les défis à venir.

C'est ce qui nous porte et nous guide. Une identité profonde, celle de Noalis : le sens de l'engagement, la proximité avec les personnes et les territoires et la certitude que loger, c'est bien plus qu'offrir un toit : c'est permettre à chacun de construire sa trajectoire de vie. Ce rapport d'activité en est le témoignage, à la lumière de notre raison d'être : **loger, accompagner et s'engager ensemble, pour contribuer à une société solidaire et durable.**

Élodie AMBLARD,
Directrice Générale de Noalis



Le mot d'Action Logement

Des engagements tenus !

Les filiales d'Action Logement Immobilier, dans une conjoncture morose marquée par l'instabilité, ont su, en 2025, mener à bien une stratégie ambitieuse de production et de réhabilitation pour répondre aux besoins des salariés des entreprises. Un chiffre résume cette mobilisation : près de 45 000 logements mis en chantier, dans tous les territoires de la France hexagonale et ultra-marine, au plus près des bassins d'emploi.

Animées par un volontarisme sans faille au service de leur mission d'utilité sociale et portées par une volonté d'innover pour proposer des solutions logement toujours plus durables, les filiales immobilières de notre groupe paritaire développent leurs savoir-faire, en partenariat sur le terrain avec l'ensemble des acteurs économiques.

Leur objectif partagé est de mettre en place une offre toujours plus complète, toujours plus agile et répondant tant aux exigences environnementales qu'aux mutations sociétales : logements familiaux, logements en accession sociale, résidences pour salariés en mobilité ou en formation, hébergements pour jeunes actifs ou saisonniers...

En 2026, Action Logement Immobilier va confirmer cette trajectoire. Je sais pouvoir compter sur l'engagement de chacune et chacun des 17 000 collaborateurs d'Action Logement Immobilier et je connais la détermination de nos filiales pour proposer une qualité de service exemplaire aux salariés des entreprises. Toutes et tous, collaborateurs, équipes dirigeantes et administrateurs bénévoles, sont les artisans méticuleux de notre réussite collective, facteur de cohésion sociale.

Ensemble, poursuivons avec audace notre action pour le logement abordable des salariés !

Bonne lecture,



Frédéric CARRÉ
Président du Conseil d'Administration
d'Action Logement Immobilier

LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Au 31/12/2025, le Conseil d'Administration de Noalis comprend 19 membres



Représentant permanent
d'ACTION LOGEMENT IMMOBILIER :
• **Dorothée FERREIRA-GARCEZ**



Représentants pour
ACTION LOGEMENT IMMOBILIER :
Pour le MEDEF :
• **Bruno DEBATISSE**
• **Véronique BROUILLET**
• **Nadine BROCHARD**
• **Jean-Luc LEYDIER-DELAVALLE**
• **Isabelle LESCURE**
• **Cindy CAMBOLY**
Pour la CPME :
• **Laureen JANOT**
Pour la CFE-CGC :
• **Hervé MYON**
Pour la CFTC :
• **Samantha ROLLAND**
Pour FO :
• **Patrick GARDIN**



Censeur ACTION LOGEMENT :
• **Jean-Baptiste DOLCI**



Représentant permanent de la CAISSE
D'ÉPARGNE AUVERGNE LIMOUSIN :
• **Christian RABACHOU**



Représentant permanent pour la
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
GRAND ANGOULÊME :
• **Hassane ZIAT**



Représentant permanent pour la
COMMUNAUTÉ URBAINE
LIMOGES MÉTROPOLÉ :
• **Catherine MAUGUIEN-SICARD**



Représentant permanent pour la
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DU BASSIN DE BRIVE :
• **Hélène LACROIX**



Représentants des locataires :
• **Jean-Pierre RIVET**
• **Sylviane BREGE**
• **Claudette RIVET**



02.

SOUTENIR L'ÉCONOMIE LOCALE

Notre territoire

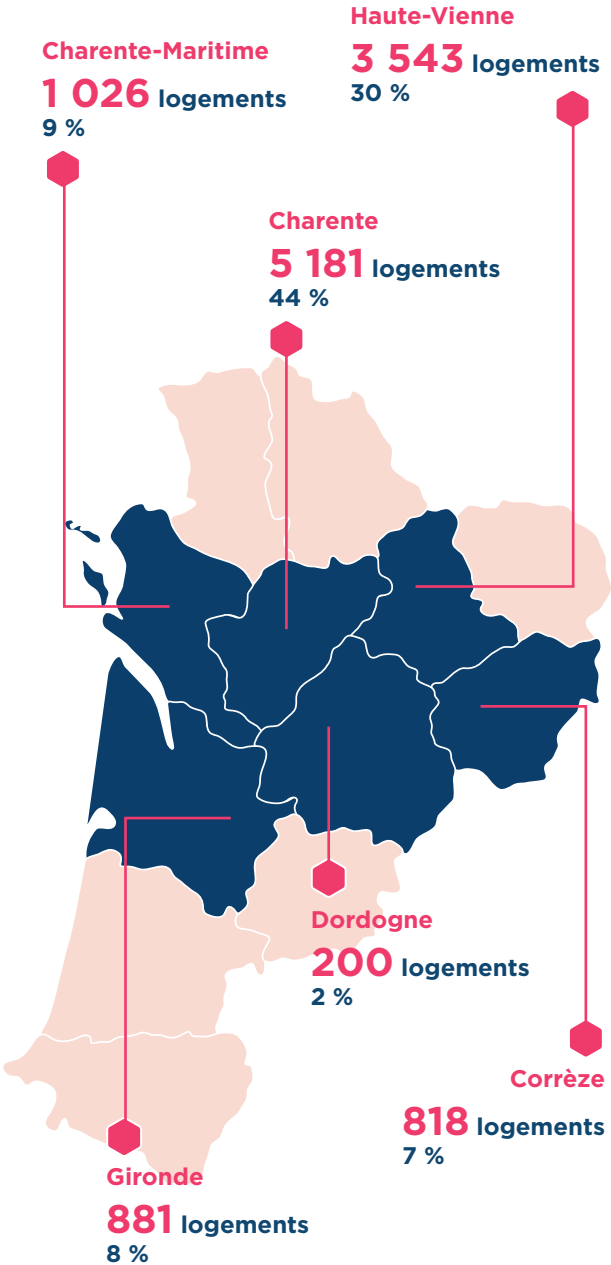
Évolution du parc géré entre 2021 et 2025
(en nombre de logements)

Département	2021	2022	2023	2024	2025
Charente	4 896	4 899	4 877	4 966	5 111
Charente-Maritime	709	737	894	963	1 026
Corrèze	358	435	468	662	786
Dordogne	0	0	47	116	200
Gironde	751	842	869	869	881
Haute-Vienne	3 347	3 381	3 410	3 429	3 449
Total propriétés SA Noalis	10 061	10 294	10 565	11 005	11 453
<i>dont logements familiaux</i>	<i>9 401</i>	<i>9 634</i>	<i>9 860</i>	<i>10 249</i>	<i>10 632</i>
<i>dont structures collectives</i>	<i>660</i>	<i>660</i>	<i>705</i>	<i>756</i>	<i>821</i>
Logements gérés pour le compte de tiers	94	104	154	136	196
TOTAL	10 155	10 398	10 719	11 141	11 649



11 649

logements gérés
sur 122 communes d'implantation
dont 538 logements YELLOME®
(au 31/12/2025)



Notre année en images



23 janvier 2025
Cérémonie des vœux Noalis à Boisseuil (87)

11 mars 2025
Conseil d'Administration ALI décentralisé à Angoulême (16)
Visite du chantier Action Cœur de Ville rue St-Ausone
14 logements neufs



21 mars 2025
Signature d'une convention de partenariat avec le Pôle Formation UIMM du Limousin pour accompagner les jeunes en formation dans leur accès au logement
À Brive-La-Gaillarde à la Maison de l'Industrie de la Corrèze (19)





18 avril 2025

Pose de la première pierre de la résidence Ilot de la Gare, rue de la Libération à La Couronne (16)

17 maisons en location à côté de l'EHPAD de la Citadelle dont 9 maisons à destination des seniors



10 juin 2025

Signature d'une convention de partenariat avec la Banque des Territoires au Salon des Maires de la Charente à Angoulême (16)

20 mai 2025

Pose de première pierre de la résidence Yellome « Hérédia » rue José Maria de Hérédia à Bergerac (24)

30 logements temporaires meublés et équipés pour les jeunes de 18 à 30 ans



13 juin 2025

Inauguration du lotissement « Les Balcons d'Aquitaine »

**Avenue du 11 novembre à Saint-Pantaléon-de-Larche (19)
50 logements locatifs sociaux et 23 lots à bâtir**





27 juin 2025

Pose de première pierre d'une opération au pied de l'ancienne clinique Sainte-Marie, rue Chabernaud à L'Isle d'Espagnac (16)
50 logements locatifs en partenariat avec Pierreval



18 juillet 2025

Pose de la première pierre du projet Perspective Karente sur le site de l'Îlot du Port, rue du Port à Angoulême (16)
35 logements intergénérationnels et 55 logements pour étudiants et jeunes actifs, en partenariat avec le Groupe Duval



17 juillet 2025

Inauguration de la résidence Action Cœur de Ville « Villa Briand », rue Aristide Briand à Cognac (16)
9 logements neufs et 2 locaux commerciaux en partenariat avec Immobilière Charente

12 septembre 2025

Réception de la résidence Action Cœur de Ville « Côté Ville Bastion », rue du Bastion à Saintes (17)
30 logements temporaires meublés et équipés pour les jeunes de 18 à 30 ans et 12 logements familiaux



19 novembre 2025

Participation au Salon des Maires et des Collectivités Locales à Paris (75) avec Christian PRADAYROL,

Conseiller municipal de la Ville de Brive-La-Gaillarde et Vice-président de l'Agglo de Brive-La-Gaillarde en charge de l'Aménagement du territoire (19), et **Matthieu HEDE**, Président de l'UIMM Limousin / Nouvelle-Aquitaine



19 septembre 2025

Inauguration de la résidence Action Cœur de Ville « Côté Ville Thiers », avenue Thiers à Brive-La-Gaillarde (19)
9 logements neufs


23 au 25 septembre 2025

Présentation du document stratégique « Le logement des jeunes : premier pas vers l'emploi »

Signature de contrats de licence Yellome par Seqens Solidarités / Adlis et le Logement Familial de l'Eure (LFE)

Remise du label Premium Habitat Étudiant par l'Association des Villes Universitaires de France (AVUF) à Noalis pour la résidence étudiante Yellome EIGSI à La Rochelle (17)



10 octobre 2025

Inauguration de la résidence YELLOME « Campus » au pied de la Maison de l'Industrie de la Corrèze, rue André Fabry à Brive-La-Gaillarde (19)
20 logements temporaires meublés et équipés pour les jeunes de 18 à 30 ans



28 novembre 2025

Anniversaire des 10 ans de la résidence étudiante Yellome EIGSI,
rue François de Vaux de Foletier à La
Rochelle Les Minimes (17)
**150 studios meublés avec label
Premium Habitat Étudiant**



18 décembre 2025

Visite du Domaine des Etangs, Allée des
Chardonnerets à Verneuil-sur-Vienne (87)
**40 logements locatifs, 8 maisons
en accession sociale à la propriété
et 14 lots à bâtir**



5 décembre 2025

**Inauguration de la résidence Yellome
Action Cœur de Ville « Côté Ville La
Tour »,** rue Jean Jaurès à Tulle (19)
**20 logements temporaires meublés et
équipés pour les jeunes de 18 à 30 ans**

21 novembre 2025

**Inauguration de la résidence
Action Cœur de Ville « Côté Ville
Saint-Ausone »,** rue St-Ausone à
Angoulême (16)
14 logements neufs





03.

LA PAROLE À
NOS PARTIES
PRENANTES

“ L'Union Patronale représente et accompagne les entreprises du territoire dans leurs enjeux économiques, sociaux et de développement. Elle agit comme un relais entre les acteurs économiques et les pouvoirs publics.

Notre principal enjeu aujourd'hui est de soutenir la compétitivité et l'attractivité des entreprises locales, dans un contexte marqué par les tensions de recrutement, les transitions économiques et les incertitudes conjoncturelles.

À ce titre, nous avons lancé la dynamique CAP Charente, qui vise à renforcer l'attractivité et le développement économique de la Charente.

Nous attendons de Noalis une offre de logements adaptée aux réalités du territoire et aux besoins des salariés, notamment en termes d'accessibilité, de proximité avec les bassins d'emploi et de fluidité des parcours résidentiels.

Cet enjeu s'inscrit pleinement dans la dynamique de CAP Charente : sans solutions de logement adaptées, il est difficile d'attirer et de fidéliser les compétences nécessaires au développement économique.

Noalis est ainsi un partenaire clé pour soutenir concrètement cette ambition, en facilitant l'installation et le maintien des talents, en particulier dans les secteurs en tension.

Notre relation avec Noalis est excellente, partenariale et fondée sur un engagement partagé au service du territoire. Nous entretenons des échanges réguliers, constructifs et résolument orientés vers des solutions opérationnelles.

À plusieurs reprises, Noalis a été mobilisé face à des situations d'urgence nécessitant le relogement de salariés, qu'il s'agisse de situations de grande précarité ou de contextes personnels particulièrement sensibles, notamment liés à des violences conjugales.

Dans ces circonstances, **Noalis a su répondre présent**, dans des délais remarquablement courts, avec un sens aigu de la responsabilité sociale.

Nous observons une montée des besoins en logements pour les salariés mobiles, les jeunes actifs et les profils en tension, ainsi qu'une attente croissante en matière de qualité de vie et de proximité.

Dans ce contexte, **Noalis a un rôle essentiel à jouer** en développant des solutions innovantes, flexibles et accessibles, en lien étroit avec les acteurs économiques, afin de soutenir l'attractivité globale du territoire. ”



Thibault DE MAILLARD,
Président de l'Union Patronale
de la Charente

La Fédération Française du Bâtiment est la principale organisation professionnelle du bâtiment. L'enjeu actuel pour les entreprises du bâtiment est de sauvegarder l'emploi, de continuer à former et transmettre

Dans le contexte économique et social actuel, nous souhaitons que Noalis puisse continuer, comme cet acteur incontournable l'a toujours fait, à soutenir les entreprises territoriales et permettre ainsi le maintien de l'emploi local et l'attractivité du territoire, par ses programmes de construction, réhabilitation et rénovation énergétique des logements.

Des échanges constructifs et clairs

Les salariés des entreprises privées aspirent à vivre dans des logements de qualité, sobres énergétiquement et avec des loyers abordables. **Noalis, en maintenant et renforçant son maillage territorial, en maintenant notamment les réhabilitations de logements, soutien l'économie locale et permet aux salariés de se loger dans leur bassin d'emploi.**



Isabelle LESCURE,
Présidente de la FFB pour la Haute-Vienne + membre du CA Noalis



Matthieu HEDE,
Président de l'Union des industries des métiers de la métallurgie (UIMM) du Limousin et Président de l'Union des industries des métiers de la métallurgie (UIMM) de Nouvelle-Aquitaine

L'UIMM Limousin accompagne les entreprises de la métallurgie, notamment face au défi des compétences. C'est ainsi qu'une Maison de l'Industrie en Corrèze a été créée à Brive, à la fois centre de formation et lieu d'échanges pour les industriels.

Pour répondre à la contrainte du double logement des alternants, **Noalis a proposé le concept Yellome.** Le bâtiment a vu le jour à côté du centre de formation en 2025 : un partenariat gagnant-gagnant, au service des jeunes, pour un logement de qualité à coût maîtrisé.

Il contribue ainsi à l'attractivité de l'industrie et du territoire grâce aux services proposés aux jeunes (logements meublés et équipés, connexion Internet haut débit, laverie, local vélos, salle commune) et constitue, avec la Maison de l'Industrie, un ensemble architectural déjà référent dans le bassin de Brive.

“ Legrand Care, filiale du groupe Legrand en charge du mieux vieillir, accompagne spécifiquement résidences et domiciles avec des solutions de sécurité : téléassistance, détection de chutes, appels d'urgence. En Nouvelle-Aquitaine, une région où il fait bon vivre, il fait aussi bon vieillir, donc Legrand plus globalement a un rôle à jouer pour aider les aînés à mieux vieillir à travers des solutions électriques et numériques qui apportent confort et sécurité, et de les connecter, grâce aux solutions Legrand Care, aux aidants professionnels et aux équipes médicales. Et puis Legrand a son siège à Limoges, deuxième métropole de la région.

Noalis a compris les enjeux du vieillissement, et notamment adapter ses logements pour accueillir des solutions servicielles tel que la téléassistance mais aussi la télévigilance qui vient mesurer, à travers des capteurs qui complètent les dispositifs de téléassistance, des signaux plus faibles de déclin comme la détérioration de la qualité du sommeil ou la dénutrition.

Nous avons un partenariat d'innovation qui nous projette sur le logement de demain, adapté aux plus vulnérables. Nous sommes conscients que notre collaboration contribue au bien commun.

Je pense que les besoins sont identifiés en charge de vieillissement et il faut que l'on passe de l'expérimentation à des déploiements à l'échelle du parc, et en tant qu'industriel nous pouvons accompagner votre volonté.

Le deuxième sujet concerne les enjeux de l'électrification des parcs automobiles et le besoin de fournir des prises spécialisées aux locataires, et chez Legrand nous avons de nombreuses solutions adaptées à proposer ainsi que conseiller dans la mise en place de ces infrastructures.”



Aurélien POISSON,
Directeur France LEGRAND Care



Stéphane RAZGALLAH,
Directeur ARSL

“ L'ARSL, association engagée contre les exclusions depuis 1961, accompagne plus de 6 000 personnes par an (personnes sans domicile, en insertion, victimes de violences, jeunes ou demandeurs d'asile), avec une expertise reconnue en hébergement et accompagnement social. L'accès au logement constitue un levier central d'autonomie et d'insertion.

Noalis joue un rôle déterminant dans les parcours d'insertion grâce à son écoute, sa réactivité et sa capacité à adapter son offre aux besoins des publics. Ce partenariat de confiance a permis le développement de nombreux projets et facilite la fluidité des sorties d'hébergement. L'engagement du bailleur se mesure aussi dans sa capacité à s'impliquer dans des situations complexes et des projets à forte dimension sociale.

Le territoire reste marqué par un déficit de logements sociaux adaptés aux grandes familles et par une hausse des besoins liés aux troubles psychiques. Dans ce contexte, l'ARSL souhaite développer de nouvelles réponses, en s'appuyant sur des bailleurs engagés comme Noalis, autour de projets combinant logements individuels et espaces de vie collectifs. ”

“ **Le partenariat entre l'EIGSI et Noalis** renforce l'expérience étudiante en sécurisant l'accès à des solutions de logement adaptées et accessibles à nos étudiants ingénieurs, nationaux et internationaux. Il facilite leur engagement, leur réussite, leur intégration locale et contribue durablement à la dynamique économique et à l'attractivité du territoire ”



Nathalie FLOIRAY,
Directrice Administrative & Financière de l'EIGSI École
d'ingénieurs généralistes, La Rochelle (17)



04.

POURSUIVRE
NOTRE
STRATÉGIE
RSE

Notre politique RSE en action en 2025

Après avoir posé les fondations de notre politique RSE, puis l'avoir déployée dans le quotidien de nos équipes en 2024, l'année 2025 a marqué une nouvelle étape dans la mise en œuvre concrète de nos engagements.

Nos actions RSE se traduisent désormais par des initiatives portées à tous les niveaux de l'entreprise, avec un objectif clair : **générer un impact positif, durable et mesurable sur notre environnement et auprès de toutes nos parties prenantes.**

Cette dynamique s'articule autour de trois axes structurants :

1. L'humain au cœur de notre attention

Un engagement fort en faveur de nos clients, de nos collaborateurs et de tous les acteurs avec lesquels nous interagissons, pour bâtir une relation de confiance et de proximité.

2. Nos engagements en faveur de la transition écologique

Des actions concrètes pour réduire l'empreinte carbone de notre patrimoine et de nos activités, en ligne avec les impératifs climatiques actuels.

3. L'innovation comme réponse aux besoins des territoires

Des projets porteurs de sens et d'efficacité pour accompagner les mutations sociales, environnementales et technologiques.



Cap 2030 : des projets RSE structurants pour un habitat social responsable

Noalis a engagé une dynamique de transformation ambitieuse, portée par un projet d'entreprise qui nous projette collectivement vers 2030.

En 2025, cette ambition s'est traduite par des actions concrètes sur nos trois piliers fondamentaux, illustrant notre capacité à innover tout en préparant l'avenir.

Toutes ces actions ont vocation à être répliquées, amplifiées et partagées. Elles constituent les premières étapes concrètes vers notre objectif 2030 : bâtir une entreprise de l'habitat social innovante, durable et profondément humaine.

Des actions concrètes

AXE

1

L'HUMAIN AU CŒUR DE NOTRE ATTENTION

Dans le cadre de notre politique RSE, nous plaçons avant tout l'humain au cœur de notre attention. **Cette conviction guide chacune de nos actions et oriente notre volonté constante d'amélioration du service rendu à nos locataires.**

Afin d'évaluer leur satisfaction et de progresser de manière continue, nous avons mis en place plusieurs dispositifs d'écoute, déployés à des moments clés de leur parcours résidentiel : après leur arrivée (entre deux et quatre mois suivant l'emménagement), auprès des locataires en place tous les deux ans, en amont de chaque opération de réhabilitation, ainsi qu'annuellement pour les locataires YELLOME.

Résultats de l'enquête de satisfaction

À l'automne 2025, une enquête menée par ENSOME auprès de 1 200 locataires révèle **84,4 % de satisfaction globale**. Qualité de vie, sécurité et logement sont salués, avec un haut niveau chez les plus de 65 ans.

Des progrès sont attendus sur la propreté et le traitement des demandes.

84,1%
de satisfaction



**ACCOMPAGNEMENT
VIEILLISSEMENT**

Face à cette évolution démographique, Noalis souhaite favoriser le maintien à domicile et développer une démarche d'accompagnement par anticipation en s'inscrivant dans la démarche de **la mention spéciale « accompagnement vieillissement » du label Quali HLM.**

L'objectif se concentre à la fois sur la valorisation et la pérennisation de nos bonnes pratiques envers nos locataires seniors mais également sur la déclinaison d'une démarche plus globale autour de laquelle les actions à venir **s'organisent sur 4 volets :**

- 1. la politique vieillissement,**
- 2. l'adaptation au logement,**
- 3. la gestion locative adaptée,**
- 4. le repérage des situations fragiles.**

Le processus de labellisation se décline par une première étape d'audit externe de nos pratiques, puis par la rédaction de plans d'action et enfin un audit 12 mois après pour vérifier la mise en œuvre.

Cap sur le renouvellement du label Quali'hlm

Dans cette même dynamique d'exigence et de qualité, nous avons engagé en 2022 une démarche de labellisation professionnelle avec le label Quali'hlm. Ce label distingue les organismes qui inscrivent leur action dans une logique **d'amélioration continue du service**, en couvrant des dimensions essentielles telles que la qualité de l'accueil, le traitement des réclamations, la propreté ou encore l'écoute et la politique qualité.

Les efforts engagés ont été reconnus une première fois en octobre 2023, avec l'obtention du label par le Comité de labellisation, saluant la pertinence des actions menées et la solidité de la dynamique engagée. **Cette reconnaissance a été confirmée en mars 2025, avec le maintien du label jusqu'en octobre 2026.**

Au-delà de la reconnaissance, cette démarche a permis de structurer et de renforcer concrètement notre qualité de service. Elle s'est traduite par la mise en œuvre d'actions tangibles : la création d'une charte d'engagements, visible dans nos agences et les halls d'immeuble, et relayée sur nos supports de communication ; l'élaboration de fiches spécifiques à chaque résidence pour le nettoyage des parties communes et la gestion des déchets ; le déploiement des applications So Well et So Clean pour le suivi des visites sécurité et des prestations de propreté ; la modernisation de notre progiciel métier IKOS vers une version Full Web ; enfin, la mise en place d'un tableau de bord assorti d'indicateurs trimestriels pour piloter nos engagements.

Politique seniors

Anticiper, Adapter, Accompagner

Le vieillissement de la population transforme en profondeur le logement social. Aujourd'hui, près d'un tiers des locataires a plus de 60 ans, une proportion appelée à fortement augmenter dans les années à venir. **Chez Noalis**, cette évolution est déjà marquée : **2 661 locataires ont plus de 65 ans en 2025**, et pourraient être **près de 4 800 en 2035**.

Face à cet enjeu structurant, **Noalis déploie une politique seniors ambitieuse** visant à adapter son patrimoine, renforcer l'accompagnement et développer des services dédiés. Les objectifs sont clairs : favoriser le maintien à domicile, prévenir la perte d'autonomie et l'isolement, sécuriser les parcours résidentiels et mieux détecter les situations de fragilité.

Cette stratégie repose d'abord sur **une meilleure connaissance du parc**, avec un travail de cotation des logements pour évaluer leur adaptabilité et programmer les interventions nécessaires. **L'intégration de standards élevés d'accessibilité** dans les opérations neuves et de réhabilitation constitue également un levier majeur.

Parallèlement, **un parcours résidentiel dédié** est structuré pour garantir une prise en charge fluide des demandes : identification des besoins, orientation vers les solutions adaptées (travaux, aides techniques ou relogement) et suivi dans le temps.

Noalis fait également évoluer son approche vers **davantage de prévention**, en s'appuyant sur ses équipes de proximité et ses partenaires pour repérer en amont les fragilités (isolement, santé, difficultés économiques) et éviter les ruptures de parcours.

En complément, **des "bouquets de services"** sont développés pour soutenir l'autonomie et le lien social : actions de prévention, ateliers, téléassistance ou initiatives favorisant la vie en résidence, en partenariat avec les acteurs locaux.

Enfin, cette politique s'accompagne d'une évolution interne, avec une montée en compétence des équipes et la mise en place d'outils de pilotage pour assurer un suivi efficace et une amélioration continue.

À travers cette démarche globale, Noalis affirme **son rôle d'acteur du bien vieillir**, en cohérence avec son objectif de **labellisation Quali'Hlm « accompagnement du vieillissement »**.



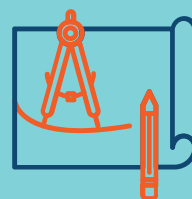
Bâtir l'avenir : l'insertion au cœur de nos chantiers en quartiers prioritaires de la ville en 2025



10 725

HEURES D'INSERTION

mises en œuvre ou soutenues par **Noalis** dans le cadre des **NPNRU** (pour des chantiers de rénovations urbaines) et des investissements sur certains **EPCI**



7 900

HEURES

pour des travaux de réhabilitation
+ 1 708 ACV



7 740

HEURES

pour de la construction neuve dans le cadre des **NPNRU** et des investissements



AXE

2

NOS ACTIONS EN FAVEUR DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Privilégier le raccordement aux réseaux de chaleur décarbonés

Dans le cadre des réhabilitations, **nous étudions systématiquement les possibilités de raccordement à un réseau de chaleur urbain ou sur des gisements d'énergies renouvelables disponibles.** L'idée est de tendre vers des vecteurs énergétiques locaux plus respectueux et vertueux.

En 2025, une étude de faisabilité a été lancée pour évaluer le raccordement au réseau de chaleur urbain (RCU) de nos logements sur les communes de Grand Angoulême, Cognac et Limoges, avec pour objectif d'en analyser les bénéfices économiques pour nos locataires. À Limoges, après le raccordement de la résidence Maon, la résidence Legouvé sera la deuxième résidence raccordée.



Réemploi et économie circulaire

Dans un contexte où la décarbonation constitue une orientation stratégique prioritaire, Noalis se structure, avec l'appui d'Action Logement, autour d'une stratégie claire et opérationnelle en matière d'économie circulaire et de réemploi, pour en faire un levier concret au service de la réduction de son empreinte carbone et du développement durable de son patrimoine. Nous étudions la mise en place d'un processus complet : diagnostics Produits, Equipements, Matériaux et Déchets (PEMD) systématisés en amont des projets, identification des gisements réemployables, intégration de clauses adaptées dans les marchés et suivi des flux pour atteindre les objectifs réglementaires de valorisation de la matière, de conventionnement avec des acteurs locaux, mise à disposition de nos gisements sur une plateforme numérique.

L'économie circulaire et le réemploi apparaissent en effet comme des leviers structurants pour accélérer la réduction de l'empreinte environnementale des opérations (construction neuve, réhabilitation, déconstruction), tout en contribuant à la sobriété dans l'usage des ressources et à la réduction des déchets.

Une première opération pilote a été menée à Angoulême avec la résidence La Gare. En parallèle, deux ateliers de sensibilisation ont réuni les équipes autour des enjeux du réemploi, de ses étapes clés et de ses leviers opérationnels. Cette montée en compétence collective vise à faire du réemploi un réflexe projet, conciliant performance environnementale, maîtrise des risques et création de valeur locale.

L'économie circulaire consiste à produire des biens et des services de manière durable en limitant la consommation et le gaspillage de ressources et la production de déchets.



Biodiversité et sobriété foncière (via ACV) entres autres

En 2025, Noalis a structuré, avec l'appui du Groupe, un plan d'action dédié à la biodiversité afin d'intégrer cet enjeu au cœur de sa stratégie patrimoniale. En interne, un groupe de travail transverse, représentatif des différents métiers, a été constitué pour identifier des actions concrètes à déployer sur le parc.

Cette démarche s'est accompagnée d'actions de sensibilisation et d'acculturation des équipes, ainsi que de la présentation d'une feuille de route opérationnelle. Le cahier des charges d'entretien des espaces verts est en cours de modification pour intégrer des pratiques plus favorables au vivant.

Un diagnostic des impacts, dépendances, risques et opportunités liés à la biodiversité a également été réalisé par le Groupe, servant de base à un plan d'action structuré et priorisé.

Notamment pour réduire l'impact de notre activité, **nous privilégions la réhabilitation de terrains déjà urbanisés afin de limiter l'artificialisation des sols et mettons désormais en place la réalisation d'un diagnostic biodiversité pour chaque projet.** Sur nos chantiers, nous réduisons les nuisances et améliorons la gestion des déchets.



Empreinte économique et achats responsables

Parmi les axes stratégiques RSE, Noalis a placé sa politique d'achats responsables au centre de ses priorités et de ses actions. Cet engagement s'est déjà illustré dès 2023 par la signature de la Charte Relations Fournisseurs et Achats responsables élaborée par le Conseil National des Achats. Cette charte est destinée à inciter les entreprises, quelle que soit leur taille à adopter des pratiques responsables vis-à-vis de ses fournisseurs, en la sensibilisant aux enjeux inhérents aux achats responsables et à la qualité des relations clients-fournisseurs.

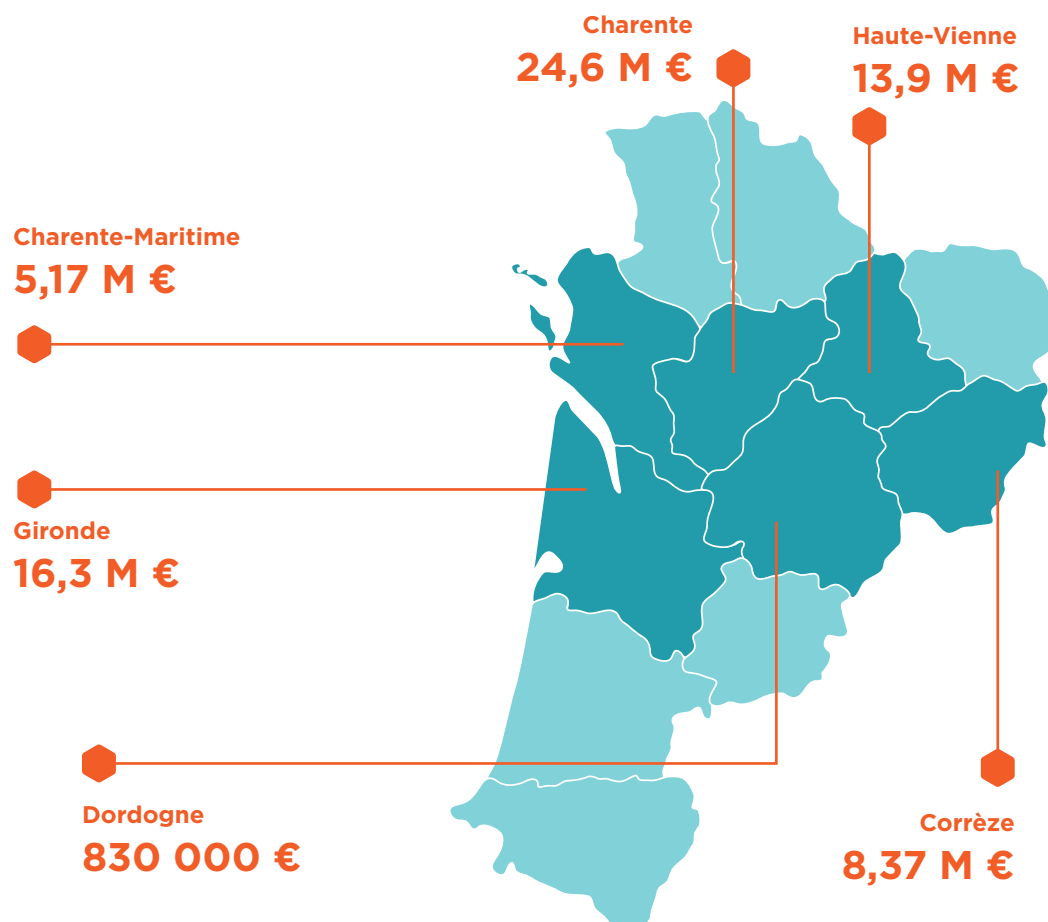
Puis, cet engagement a porté sur deux axes principaux. En premier par l'exemplarité des pratiques avec la rédaction et la diffusion de la charte éthique fournisseurs qui traduit les engagements réciproques entre Noalis et ses prestataires en rappelant les règles de bonne conduite à adopter dans les relations contractuelles (loyauté, lutte contre la corruption, respect des règles de la commande publique).

S'agissant de la prise en compte des enjeux sociaux et environnementaux, Noalis a également appliqué les premiers socles d'engagements portés par Action Logement en matière d'achats responsables en incluant dans ses documents de consultation des critères environnementaux et sociaux pour la sélection de ses prestataires.

Enfin, Noalis a toujours contribué à favoriser l'économie locale puisqu'à ce jour, 73 % de ses fournisseurs sont des fournisseurs locaux implantés sur ses territoires d'intervention.



Montant des achats TTC



Au total Noalis aura réalisé

69,17 M €

d'achats (hors VEFA),
favorisant toujours les
acteurs locaux.

73 % de ses fournisseurs sont des **fournisseurs locaux implantés sur ses territoires d'intervention** : Noalis aide à dynamiser l'économie locale en ayant une empreinte responsable dans ses achats et ses partenariats.

AXE
3

L'innovation comme réponse aux besoins des territoires

Chez Noalis, l'innovation n'est pas un simple mot d'ordre : elle est au service de la transformation concrète de notre organisation comme de nos territoires. En 2025, plusieurs projets emblématiques illustrent cette dynamique.

Réhabilitation innovante

Sur la **résidence Olivier de Serres à Limoges**, nous avons expérimenté une technologie innovante : la réhabilitation intérieure des colonnes verticales EU (Eaux Usées) et EV (Eaux Vannes) par projection de résine.

Ce procédé, bénéficiant d'un avis technique Vertig'Ovation, a été mis en œuvre par TELEREP FRANCE. **Il permet de :**

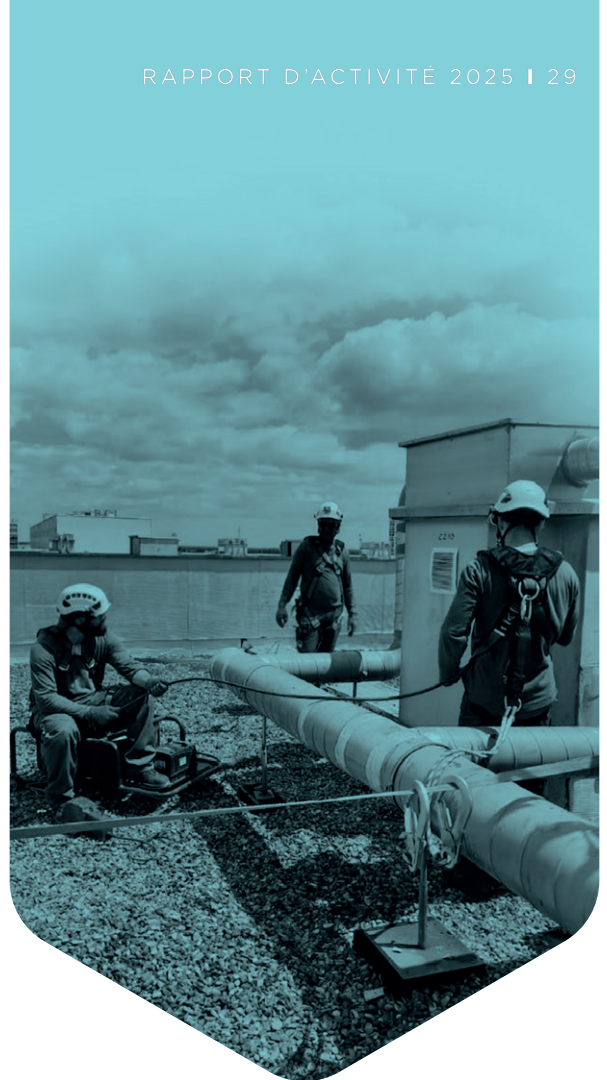
- **Rénover les colonnes sans démolition ni dépose ;**
- **Intervenir en site occupé avec un minimum de gêne pour les habitants ;**
- **Préserver les structures existantes et prolonger leur durée de vie ;**
- **Réduire les coûts, les délais et l'impact environnemental des travaux.**

Cette innovation technique, performante et reproductible, s'inscrit pleinement dans les enjeux actuels du secteur : sobriété, durabilité et amélioration de la qualité de vie.

En limitant les risques de dégâts des eaux liés au vieillissement des canalisations, ce procédé contribue également à renforcer le confort et la sécurité de nos locataires.

Noalis accélère sa transformation numérique avec la GED (Gestion Électronique des Documents)

À l'issue d'une étude en 2024, **Noalis est passé à la vitesse supérieure en 2025 avec le déploiement concret de la GED** sur deux fronts majeurs : la gestion des factures et la relation locataire. Baux, quittances, attestations d'assurance... les documents clients sont désormais dématérialisés, archivés de façon harmonisée et accessibles en quelques clics. **Le logiciel DocuWare permet l'interconnexion à notre ERP**, tous les documents sont disponibles selon des droits personnalisés. Il prévoit aussi d'automatiser les alertes et de sécuriser les échanges. Une première étape prometteuse, avant l'arrivée en 2026 de la GED Patrimoine. Dans une logique de mutualisation, le déploiement de cette solution est à l'étude auprès de nos partenaires membres de la **SAC AMETEA**.



Intelligence artificielle

En 2025, nous avons franchi une nouvelle étape dans notre démarche d'intégration de l'intelligence artificielle.

Suite à un premier Comité managers consacré à la sensibilisation à l'IA en juillet et la présentation de notre charte IA au CSE en septembre, nous avons réuni en novembre, l'ensemble des managers pour un séminaire dédié aux usages concrets de l'intelligence artificielle.

Organisée avec notre formateur spécialisé, cette journée avait un objectif clair : identifier et expérimenter les usages de **l'IA qui créent réellement de la valeur pour nos métiers**. Les participants ont pu découvrir les principaux outils disponibles, se former aux bonnes pratiques de prompting et tester des cas d'usage appliqués à leurs activités : **recherche réglementaire, reformulation de courriers, analyse de documents techniques, aide à la rédaction (CCTP, contrats, annonces), création de supports (Excel, Word, PowerPoint), génération d'images ou encore premiers tests de chatbots et d'automatisations.**

Cette dynamique se poursuit avec le lancement d'une mission d'audit de nos pratiques, menée avec un consultant externe, afin d'évaluer nos usages, d'identifier les opportunités d'amélioration et de structurer un déploiement responsable et performant de l'IA au sein de l'entreprise.



Faciliter l'accès des jeunes au logement et à l'emploi

YELLOME® incarne une démarche innovante visant à faciliter l'accès des jeunes au logement tout en les accompagnant vers l'emploi. Cette initiative s'inscrit dans une volonté forte de Noalis de répondre aux défis contemporains du logement et de l'insertion professionnelle.

C'est aussi l'ambition de créer un mode de coopération original sous la « Communauté Yellome » au sein du Groupe, un espace partagé, de soutien et de mutualisation. La marque Yellome est actuellement déployée par 9 filiales d'ALI : DomoFrance, La Cité Jardins, Promologis, Enéal, Néolia, et en 2025, SDH, LFE et Seqens Solidarités.



La résidence Yellome « Campus » à Brive-La-Gaillarde livrée en septembre 2025 en collaboration avec le **Pôle Formation UIMM Limousin - 20 logements temporaires meublés**, destinés aux alternants, étudiants et jeunes actifs



La résidence Yellome Côte Ville Bastion à Saintes, livrée en octobre 2025 dans le cadre du programme Action Cœur de Ville
30 logements temporaires meublés pour jeunes actifs



9 filiales adhérentes



9 200 logements

répartis sur 7 régions

(Nouvelle-Aquitaine, Occitanie, Auvergne-Rhône-Alpes, Grand-Est, Bourgogne-Franche-Comté, Île-de-France, Normandie).

Dans un contexte de développement national de la marque, Noalis a souhaité structurer une démarche de travail visant à organiser la dynamique d'expansion sur le territoire hexagonal et ainsi participer à donner davantage de visibilité à l'offre du Groupe.

Une communauté d'acteurs active et structurée

La communauté Yellome continue de se structurer autour d'échanges réguliers entre ses membres, via l'animation du Comité de pilotage de la marque, du Club des opérationnels et du Club des communicants. Afin de renforcer la collaboration et le partage d'outils, un espace Teams dédié à la communauté Yellome a été créé en juillet 2025. Il permet notamment de mutualiser des ressources et des supports structurants, tels que des modèles de communication ou des templates pour les réseaux sociaux. Un film institutionnel de présentation de la marque Yellome a été réalisé en 2025 pour un lancement début 2026.

Des réalisations concrètes au service du logement des jeunes

L'année 2025 a également été marquée par plusieurs projets emblématiques de résidences dédiées aux jeunes.

Résidences livrées en 2025 :

- Résidence Coté Ville Bastion à Saintes (17) 30 logements livrés en **octobre 2025**
- Résidence Campus à Brive-La-Gaillarde (19) 20 logements livrés en **septembre 2025**
- Résidence Coté Ville la Tour à Tulle (19) 20 logements livrés en **novembre 2025**

Résidences à livrer en 2026 :

- **Mars** : Résidence Quai de l'Isle à Libourne (33) 18 logements
- **Avril** : Résidence Hérédia à Bergerac (24) 30 logements
- **Juin** : Résidence Montcalm à Brive-La-Gaillarde (19) 30 logements
- **Décembre** : Résidence Les Rullas à Royan (17) 20 logements



Résidence Yellome
Hérédia - Bergerac (24)



Résidence Yellome Côté Ville
Quai de l'Isle - Libourne (33)

Les 10 ans de la résidence universitaire EIGSI à La Rochelle en novembre 2025, marqués par la remise du Label Étudiant mention Premium par l'AVUF (Association des Villes Universitaires de France)



La résidence **Côté Ville La Tour** à Tulle, livrée en novembre 2025 dans le cadre du programme Action Cœur de Ville **20 logements neufs destinés aux jeunes actifs.**



05.

ACCOMPAGNER
LES PARCOURS
RÉSIDENTIELS

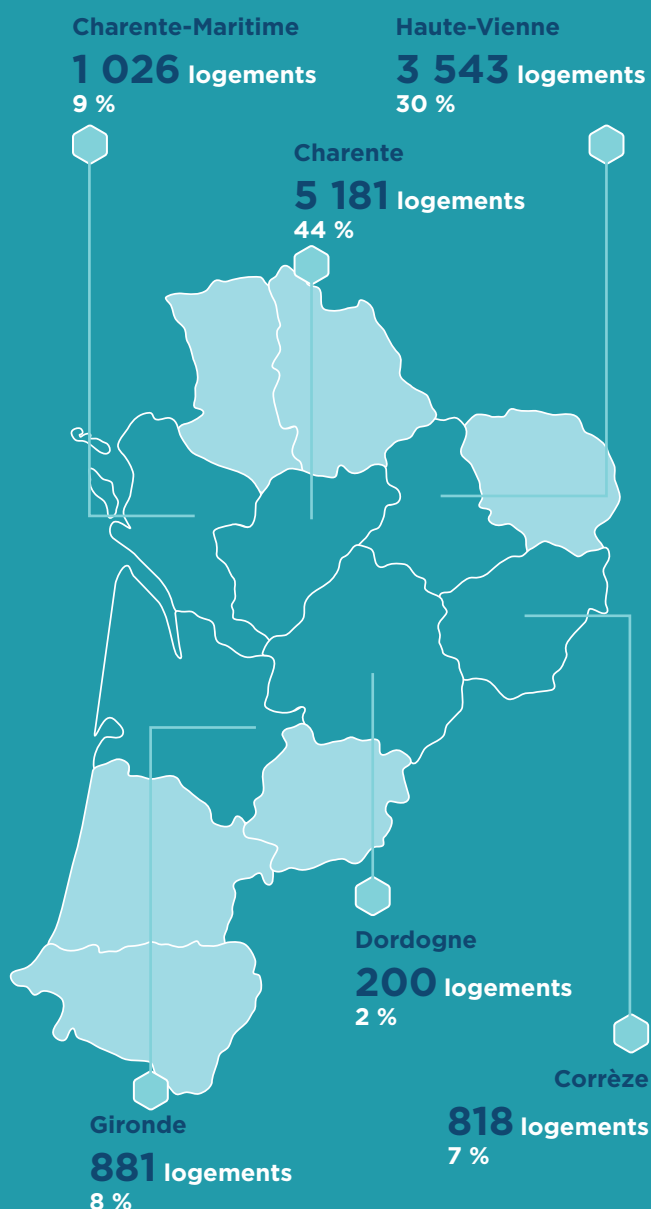
Nos logements



11 649

logements gérés
dont 821 logements - foyers :

- 387 logements au sein de 21 résidences jeunes actifs
- 151 logements au sein d'1 résidence étudiante
- 239 logements au sein de 11 foyers pour personnes en situation de handicap
- 20 logements au sein de 2 maisons relais
- 14 logements au sein d'1 résidence sociale seniors
- 10 logements au sein d'1 foyer de jeunes travailleurs



Logements familiaux :



livraison de

+ 513 logements



vente de

- 46 logements en « vente HLM »



vente de

- 84 logements en « vente à l'ONV »

+ 3,7%

d'évolution par rapport à 2024
sur les logements familiaux

5 446

logements familiaux
sont occupés par des
ménages percevant
l'APL au 31/12/2025

51,22 %
du parc
conventionné

Logements foyers :



livraison de

+ 74 logements



transformation d'usage de

- 9 logements

= 65

Le patrimoine des logements
foyers a augmenté par rapport
à l'exercice précédent

Logements gérés pour le compte de tiers :



acquisition auprès
de Noalis

+ 84 logements



vente aux accédants de

- 24 logements

= 60

Le patrimoine des logements
gérés pour le compte de tiers
a augmenté par rapport à
l'exercice précédent

L'attribution des logements



132

Commissions d'Attribution des Logements et d'Occupation des Logements (CALEOL) se sont tenues pour

1 411 logements attribués
dont 1 391 entrées effectives

+132

attributions pour l'EIGSI à La Rochelle
(École d'Ingénieurs en Génie des Systèmes Industriels)

+241

attributions YELLOME®



3 214

candidatures étudiées en CALEOL pour les logements familiaux

Le nombre d'attributions est en augmentation par rapport à 2024 (1 411 contre 1 219 attributions)

Répartition des attributions par département/EPCI*

Département	2025	dont logements anciens	dont logements neufs
Charente	604	409	195
Charente-Maritime	86	62	24
Corrèze	149	51	98
Dordogne	100	15	85
Gironde	58	58	0
Haute-Vienne	414	308	108
Total	1 411	903	508
dont Grand Angoulême	360	282	78
dont Limoges Métropole	385	279	106

Nombre de demandes actives au 31/12/25 sur nos territoires d'intervention

Département	Nombre de demandes en stock	% de demande de mutation
Charente	6 850	34 %
Charente-Maritime	20 966	30 %
Gironde	73 738	29 %
Haute-Vienne	8 135	40 %
Corrèze	4 274	28 %
Dordogne	7 995	26 %

Logements des salariés

En 2025, le taux de salariés dans les attributions a augmenté :

58%

* EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale

La mobilité de nos clients

939 logements familiaux libérés dans l'année soit 8,83 % de notre patrimoine (contre 863 en 2024)

Taux de rotation 8,97 %

Taux de rotation par département

Département	Taux de rotation
Charente	9,47 %
Charente-Maritime	7,49 %
Corrèze	7,82 %
Dordogne	11,92 %
Gironde	7,77 %
Haute-Vienne	9,05 %

Les indicateurs de gestion du parc

La vacance en 2025

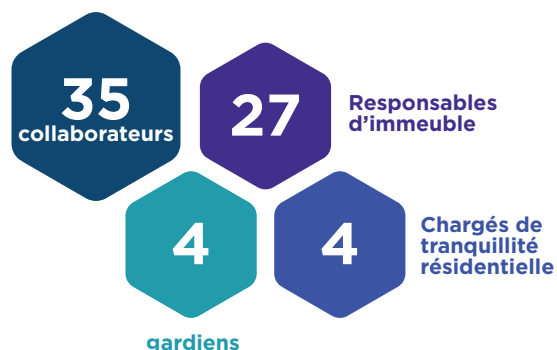


L'accompagnement social

Tranquillité Résidentielle & Cohésion Sociale

Poursuivre le lien social et la tranquillité résidentielle

En 2025, Noalis a poursuivi son engagement auprès des locataires grâce à son Service Cohésion Sociale et Tranquillité Résidentielle, actif sur tous nos territoires d'intervention.



• UN SERVICE ORIENTÉ ACCOMPAGNEMENT

Noalis s'appuie sur son service de Tranquillité Résidentielle expérimenté et présent sur tous les départements, avec notamment des interventions renforcées en médiation et en gestion des situations d'incurie.

• UNE ÉQUIPE TOUJOURS ENGAGÉE AU PLUS PRÈS DU TERRAIN

Pilotée par un responsable et un responsable adjoint, cette équipe pluridisciplinaire assure un suivi de proximité et des actions au plus près du terrain afin de favoriser le bien-vivre ensemble.

• DES PARTENARIATS RENFORCÉS

Cette organisation nous permet également de consolider nos relations avec les acteurs locaux (mairies, services sociaux, forces de l'ordre, associations...) et d'échanger, au quotidien, sur les problématiques rencontrées.

Tranquillité résidentielle : des enjeux toujours présents

Comme en 2024, les interventions du service Tranquillité résidentielle ont principalement porté sur les incivilités (49 %) et les nuisances sonores (20 %).

Les incivilités liées aux dépôts d'encombrants restent très présentes avec près de 10 % des signalements.

Face à cette problématique croissante, Noalis poursuit ses actions de prévention et de sensibilisation, en lien étroit avec les collectivités locales et les associations partenaires, pour améliorer durablement le cadre de vie des résidents.



La gestion des impayés

5,3 M€
de dette totale des
locataires présents et partis

soit

8,33 %
des loyers

Taux de
recouvrement
98,5 %

L'évolution de la créance des locataires en millions d'euros

Évolution des impayés

	2024		2025
Taux de recouvrement	98,46 %	↗	98,5 %
Impayés (%) à fin décembre	8,09 %	↗	8,33 %
Impayés (€) à fin décembre	4 730 377 €	↗	5 334 742 €
dont locataires présents	2 151 357 €	↗	2 360 750 €
dont locataires partis	2 579 020 €	↗	2 973 992 €

Suite à l'audit recouvrement réalisé en 2024, le service recouvrement a déployé en 2025 sa politique de prévention des impayés à travers 2 axes majeurs :

- **Une réorganisation du service** avec 4 chargées de recouvrement amiable qui interviennent au plus tôt, dès le premier impayé pour accompagner les locataires en difficultés
- **Une redéfinition du poste de notre chargée de suivi social** qui se consacre exclusivement à proposer un accompagnement social auprès des publics détectés fragiles dès l'entrée dans les lieux, mais également pendant la procédure judiciaire si besoin.

En parallèle, le soutien financier auprès des locataires en difficulté s'est poursuivi avec la tenue de 6 commissions pour le fonds social de Noalis : sur les 47 situations présentées, **37 ménages en difficulté ont pu bénéficier d'une aide financière, soit un montant de subvention allouée de 22 880 €.**

Afin de renforcer la politique d'aller-vers, une initiative collective a vu le jour **en 2025 avec les deux offices publics de Haute-Vienne : Limoges Habitat et l'OPH de Saint Junien.** En effet, ces trois bailleurs ont décidé de s'unir afin de porter un projet commun en déposant un dossier **Fonds National d'Accompagnement Vers et dans le Logement (FNAVDL) destiné à financer l'intervention de l'association HESTIA** auprès des locataires en difficulté. Cette initiative repose sur le constat commun : certains locataires en grande difficulté se retrouvent isolés et il devient difficile pour le bailleur d'établir un contact. Pour éviter une mesure

d'expulsion, l'idée est donc venue de faire appel à une association reconnue sur le territoire de Haute-Vienne pour que les travailleurs sociaux puissent intervenir auprès de ces locataires, renouer le contact et commencer un suivi social en faveur du maintien dans le logement. **Ce dossier a reçu un avis favorable par la commission régionale avec l'allocation d'une subvention de 218 700 €.**

C'est donc un beau projet de partenariat qui va se déployer en 2026.



La vente de logements anciens

48

ventes à l'unité réalisées

46 logements et 2 parkings ont été vendus au sein de notre patrimoine en 2025 dont 12 logements collectifs.

84

ventes réalisées auprès de
l'Opérateur National de Vente (ONV)

84 logements pour 2 résidences ont été vendues à l'ONV en 2025 : Résidence Beaupuy à Limoges (70 logements) – Résidence L'Esplanade à Cognac (14 logements)

2

propositions de vente en bloc
en cours d'étude pour 2026

- ANGOULEME – La Croix Lanaue – 41 logements
- L'ISLE D'ESPAGNAC – La Grande Versenne – 22 logements

Le profil de nos acheteurs

81 %

des acquéreurs
achètent seuls,
19 % sont en couple

31 %

des acquéreurs sont des
locataires de Noalis

48 %

sont des acquéreurs issus du
secteur social (Noalis et autres
bailleurs sociaux)



La vente de logements neufs

PSLA

7 réservations

sur les programmes de contrat de location accession

- Couzeix « Hameau de Buxerolles » (87)
- Verneuil-sur-Vienne « Domaine des Etangs » (87)
- Limoges « Lafayette » (87)

10 levées d'option

sur les programmes de

- Trélissac « Joséphine Baker » (24)
- Panazol « L'Académie » (87)
- Boisseuil « Les Bessières » (87)
- Condat-sur-Vienne « Montaigne » (87)



Lots à bâtir

20 compromis signés

sur les programmes de :

- Gond-Pontouvre « Les Sablons » (16)
- Saint-Pantaléon-de-Larche « Les Balcons d'Aquitaine » (19)
- Verneuil-sur-Vienne « Le Domaine des Etangs » (87)

6 actes signés

sur les programmes de :

- Gond-Pontouvre « Les Sablons » (16)
- Saint-Pantaléon-de-Larche « Les Balcons d'Aquitaine » (19)
- Verneuil-sur-Vienne « Le Domaine des Etangs » (87)



06.

CONSTRUIRE ET RÉHABILITER DURABLEMENT

Les constructions neuves

Logements agréés par l'État en 2025



517
logements agréés
soit 28 opérations :
471 logements locatifs PLUS, PLAI, PLS,
42 logements intermédiaires LLI et
4 logements en accession (PSLA)

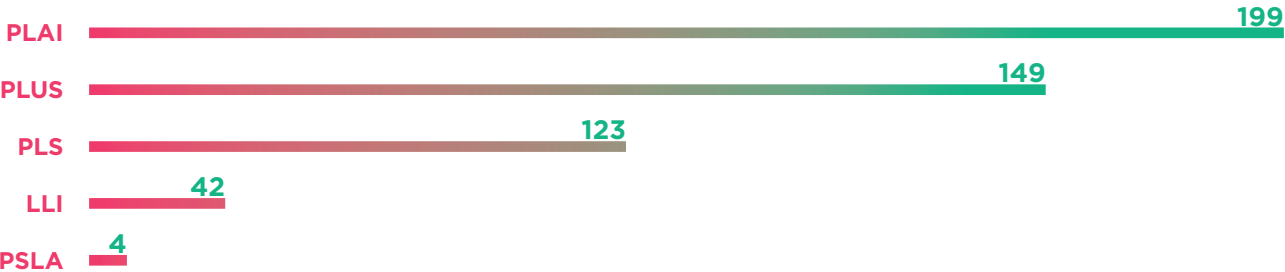


93 %
des agréments obtenus
en 2025 sont conformes
à la RE2020 palier 2025.

Logements financés par EPCI

Département	Type de financement	EPCI	Nombre
16	Locatif	Communauté d'Agglomération Grand Angoulême	117
16	Locatif	Communauté d'Agglomération du Grand Cognac	30
17	Locatif	Communauté d'Agglomération Royan Atlantique	120
17	Locatif	Communauté d'Agglomération Rochefort Océan	7
17	Locatif	Communauté d'Agglomération Ile d'Oléron	6
19	Locatif	Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive	42
24	Locatif	Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux	38
33	Locatif	Bordeaux Métropole	22
33	Locatif	Communauté d'Agglomération du Libournais	24
87	Locatif	Limoges Métropole	107
		Total	513
87	Locatif-Accession	Limoges Métropole	4
		Total	517

Logements financés par Noalis en 2025 par catégorie de financement

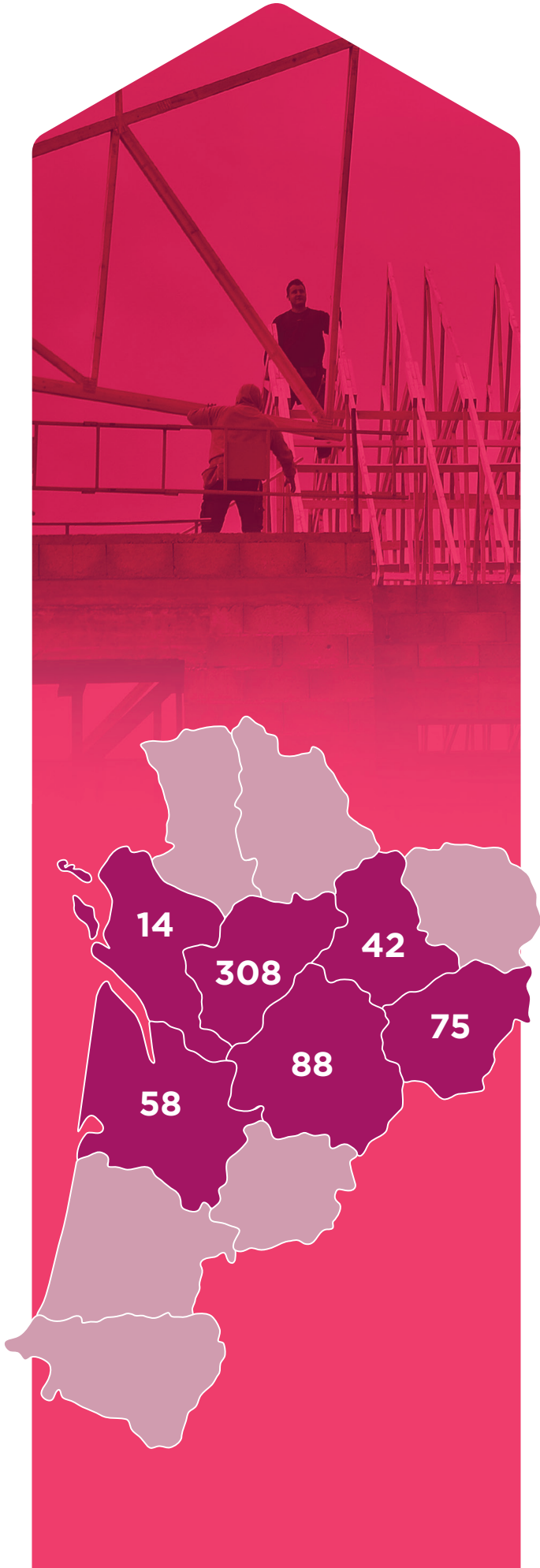


Les mises en chantier

À l'échelle de la Nouvelle-Aquitaine, **585 logements neufs ont été mis en chantier en 2025, répartis sur 20 opérations.**

Dpt	EPCI	Commune	Nb
16	CA du Grand Angoulême	Angoulême	90
	CA Grand Angoulême	Gond-Pontouvre	51
	CA Grand Angoulême	Ruelle-sur-Touvre	103
	CA Grand Angoulême	Saint-Michel	8
	CA Grand Angoulême	Saint-Yrieix-sur-Charente	56
17	CA Royan Atlantique	Vaux-sur-Mer	8
	CA Ile d'Oléron	Dolus-d'Oléron	6
33	CA Bordeaux Métropole	Bègles	22
	CA Bassins d'Arcachon Nord	Biganos	24
	CA Bassins d'Arcachon Sud	Gujan-Mestras	12
87	CU Limoges Métropole	Condat-sur-Vienne	6
	CU Limoges Métropole	Couzeix	24
	CU Limoges Métropole	Le Palais-sur-Vienne	12
19	CA du Bassin de Brive-La-Gaillarde	Malemort	62
	CA du Bassin de Brive	Ussac	13
24	CA Grand Périgueux	Chancelade	38
	CA Grand Périgueux	Coulounieix-Chamiers	50
Total			585

Au 31/12/2025, **1 324 logements étaient en cours de construction** dont 44 % en Charente, 13,5 % en Corrèze, 12,5% en Gironde, 11,5 % en Haute-Vienne, 9,5 % en Charente-Maritime et 9 % en Dordogne.



Les livraisons

Noalis a livré :

587
logements

ce qui
représente
29
opérations

dont
3
Résidences
YELLOME®



Chemin de Peyroux - Malemort (19)



Domaine des Étangs -
Verneuil-sur-Vienne (87)



Les jardins du Millésime - Cognac (16)



Résidence des Seguns -
Ruelle-sur-Touvre (16)

ce sont au total
93 M €

qui ont été investis sur nos opérations
de constructions neuves (locatif et
VEFA) en 2025, dont **12 M€ de fonds
propres injectés par Noalis.**

Ces livraisons se répartissent de la
façon suivante :



55 % des logements livrés
ont été réalisés en VEFA

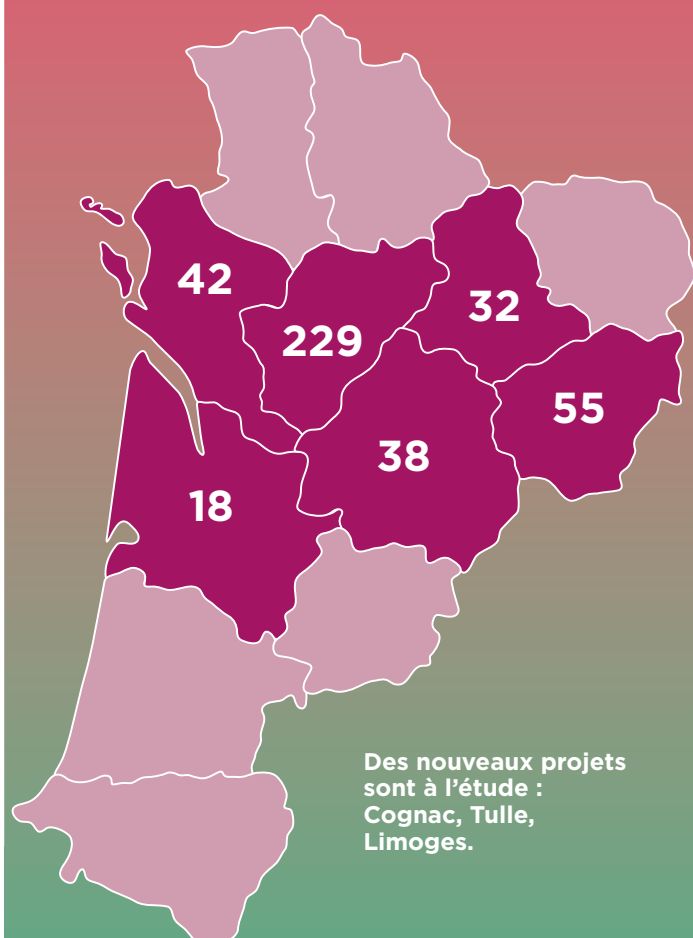
45 % en MOD

Noalis & Action Cœur de Ville

Depuis plusieurs années, Noalis s'engage dans le programme national Action Cœur de Ville et participe activement à la revitalisation des centres de villes moyennes en rénovant des bâtis anciens. **En 2025, Noalis a livré 100 logements** répartis sur 6 chantiers à Angoulême, Cognac, Brive-La-Gaillarde, Tulle, Saintes et Limoges. Noalis a également réhabilité 75 logements à Angoulême dans le cadre de ce programme.



25 projets identifiés
pour un total de
414 logements



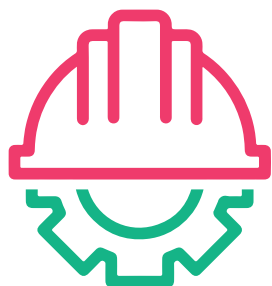
Des nouveaux projets
sont à l'étude :
Cognac, Tulle,
Limoges.



L'entretien de notre patrimoine

La modernisation et la rénovation du parc de logements

L'entretien de notre patrimoine reste notre priorité pour satisfaire au quotidien les demandes de nos locataires et maintenir l'attractivité de nos résidences.



6 M€

entretien courant
et gros entretien

13 066

commandes techniques
gérées par nos agents
techniques

81

opérations de travaux
programmés en cours

1 089

commandes passées
par mois

Les travaux programmés en quelques chiffres



Remplacement
des menuiseries

450 K€ TTC

pour l'ensemble du parc



Ravalement
de façades

535 K€ TTC

pour l'ensemble du parc

Adaptation accessibilité
personnes âgées dans
les logements

1 300 K€ TTC

pour 300 logements



Ascenseur

750 K€ TTC

pour l'ensemble du parc



Réhabilitation électrique
des logements

1 200 K€ TTC

pour l'ensemble du parc



Chauffage / ventilation

1 600 K€ TTC
pour l'ensemble du parc



Toiture étanchéité

150 K€ TTC
pour l'ensemble du parc



Embellissement des
parties communes

350 K€ TTC
pour l'ensemble du parc



Embellissement des parties
communes et des logements

900 K€ TTC
pour l'ensemble du parc



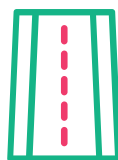
Entretien des réseaux
assainissements

100 K€ TTC
pour l'ensemble du parc



Entretien de nos ERP

150 K€ TTC
pour l'ensemble du parc



Entretien des parkings et
voiries

200 K€ TTC
pour l'ensemble du parc



Entretien des arbres
(élagage)

100 K€ TTC
pour l'ensemble du parc

Ce sont au total **7 M€** qui ont été investis sur des travaux programmés en 2025

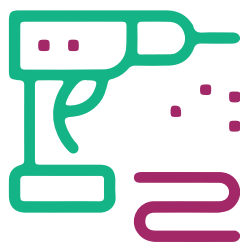
Autres réalisations

90

Aménagements pour Personne à Mobilité Réduite (PMR) réalisés en 2025 en faveur de 191 locataires pour un montant d'investissement de **381 270 €**



Nos réhabilitations



717
logements en cours
de réhabilitation

L'objectif ambitieux de réhabilitation a été atteint en 2025 avec :



336 logements
mis en chantier

- Angoulême - PLAI individuel - Cité de l'Entrant
1 logement
- Angoulême - PLAI individuel - Grand Font
1 logement
- Angoulême - Bd Clémenceau - 4 logements
- Barbezieux - Brune - 16 logements collectifs
- Châteaubernard - Hameau des Meuniers
36 logements
- Montmoreau - Mirande - 5 logements
- Roumazières - Hermitage - 14 logements
- Soyaux - Agriers - 30 logements
- Soyaux - X1 - 60 logements
- Soyaux - X2 - 30 logements
- Soyaux - Y - 30 logements
- Bordeaux - Bacalan - 35 logements
- Bessines-sur-Gartempe - Léonard de Vinci
28 logements
- Limoges - Roussillon - 36 logements
- Saint-Auvent - La Pougé - 10 logements



322 logements
livrés

Ce sont au total :

15 M€ qui ont été investis sur nos opérations de réhabilitation dont 1,6 M€ de fonds propres injectés par Noalis.

En 2026 :

312 logements
seront mis en chantier,

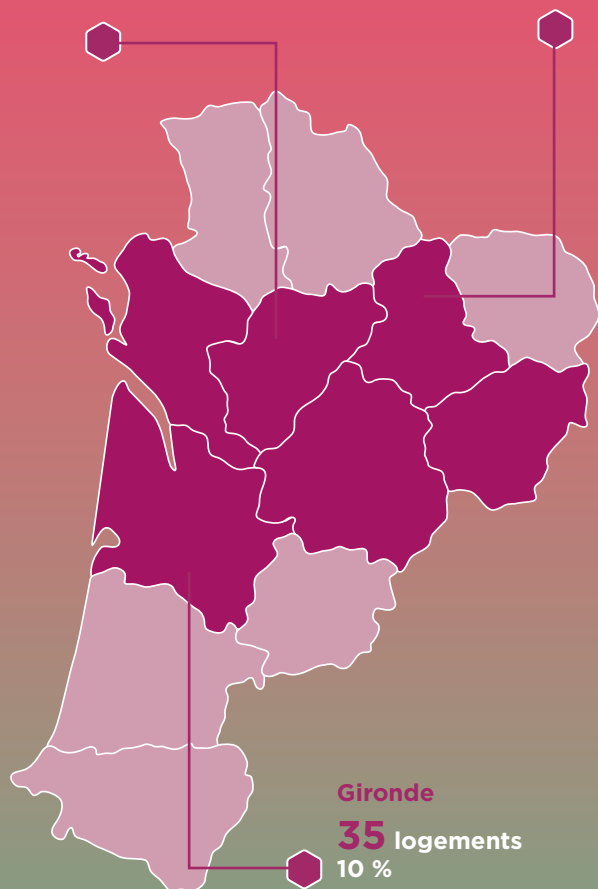
291 logements
réhabilités seront livrés.

Charente

227 logements
68 %

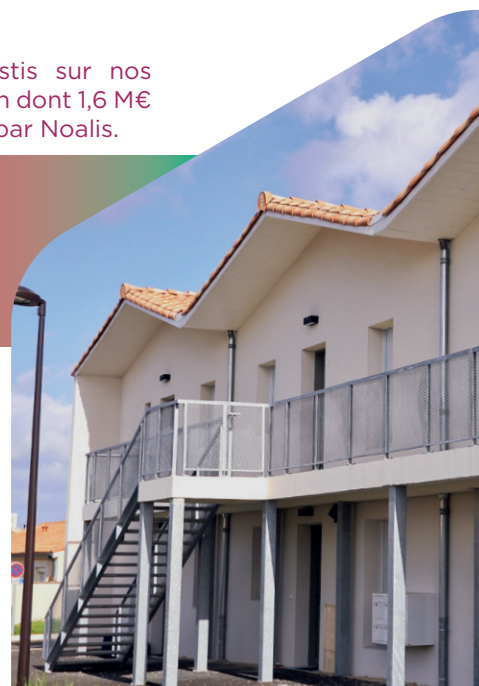
Haute-Vienne

74 logements
22 %



Gironde

35 logements
10 %



Noalis et le NPNRU

une dynamique tournée vers la diversification de l'habitat

Noalis poursuit son engagement en faveur de l'amélioration du cadre de vie des habitants et s'inscrit pleinement dans les ambitions des projets urbains portés par les collectivités sur ses territoires. Après une année 2024 marquée par des opérations structurantes de démolition et de premières livraisons dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), Noalis s'est consacré en 2025 à **la diversification de l'habitat dans les quartiers au titre des contreparties foncières Action Logement. L'objectif de la diversification de l'habitat est de favoriser le parcours résidentiel et permettre l'accession sociale. Elle vise également à proposer de nouvelles formes urbaines dans les quartiers.**

Dans cette perspective, Noalis a activement travaillé à l'identification et à l'étude de nouvelles opportunités de développement, en lien étroit avec ses partenaires institutionnels et les territoires concernés. **Cette dynamique s'est traduite par l'engagement d'études de projets sur quatre départements.**



En Haute-Vienne, à Limoges (87)

Noalis a engagé des réflexions sur deux secteurs stratégiques :

- Sur le quartier **de Beaubreuil**, rue du Prieur, le programme Le Domaine des Chênes Verts prévoit la réalisation de 29 logements en accession, sous forme de pavillons individuels. Idéalement situés à proximité des commerces, écoles et services, les futurs habitants bénéficieront d'un accès rapide au centre-ville de Limoges. La commercialisation est en cours.
- Sur le site de **la Centralité à Beaubreuil**, le projet prévoit la construction d'un immeuble mixte en délégation de maîtrise d'ouvrage pour Limoges Métropole. Le rez-de-chaussée accueillera la Cité de l'Emploi, via un transfert de maîtrise d'ouvrage, tandis que les étages seront dédiés à une résidence YELLOME de 15 logements. Cette opération contribue au renforcement des services de proximité et à la mixité fonctionnelle du quartier.
- Sur le quartier des **Portes Ferrées**, au sein de l'écoquartier rue des Portes Ferrées, Noalis va lancer en 2026 la commercialisation de 13 maisons en accession directe à la propriété.



En Dordogne, à Coulounieix-Chamiers (24)

Noalis s'est engagée à étudier la réalisation, en maîtrise d'ouvrage directe (MOD), d'un programme de 12 logements individuels en accession directe. Située boulevard Jean Moulin, au sein d'un quartier inscrit en périmètre ANRU, cette opération s'inscrit dans le cadre des contreparties foncières d'Action Logement. Le démarrage des travaux est envisagé à l'horizon 2028.



En Charente, à Angoulême (16)

Rue Paul Mairat, un projet est à l'étude dans le quartier ANRU de Bel Air Grand Font, dans le cadre des contreparties foncières d'Action Logement. Il prévoit la réalisation de 7 maisons en accession sociale avec garages et jardins. L'opération pourrait être conduite en maîtrise d'ouvrage directe via un marché de conception-réalisation.

BR!VE
100% GAILLARDE

Enfin, en Corrèze, à Brive-La-Gaillarde (19) une opération est à l'étude sur le quartier de Rivet.

Tous ces projets ont pour objectif de proposer une offre de logements diversifiée, adaptée aux besoins des habitants et contribuant à la mixité sociale des territoires.

À travers ces initiatives, Noalis réaffirme son rôle d'acteur engagé du renouvellement urbain, en accompagnant les transformations des quartiers tout en préparant l'habitat de demain.





07.

FAIRE GRANDIR LES TALENTS

Les salariés

167

salariés

Dont **32 employé(e)s d'immeubles**
(soit 19 % de l'effectif)



65 %



35 %

Le recrutement

30



recrutements
réalisés en
2025

- 24 recrutements externes en CDI et 6 en CDD
- 9 mobilités internes

Pour chaque recrutement, un appel à candidatures est lancé en interne prioritairement.



Suscitons des vocations

L'année 2025 a également été marquée par la signature de deux conventions à Angoulême et Limoges avec l'Agence du Travail d'Intérêt Général et de l'Insertion Professionnelle. Ainsi,

nous accueillons des personnes condamnées à des travaux d'intérêts généraux, dans le cadre de missions au service de la collectivité. Ces actions, encadrées par nos responsables d'immeuble, allient responsabilisation et utilité sociale.

Nous avons également accueilli trois demandeurs d'emploi pour des journées d'immersion au sein des métiers de chargé(e) d'accueil et de responsable d'immeubles. un triple objectif : la découverte d'un métier, la présentation des réalités du terrain, et pourquoi pas, susciter des vocations.

Avec cinq stagiaires accueillis dans le cadre de leur formation professionnelle, Noalis s'ouvre également aux jeunes générations et leur fait découvrir les métiers de l'administratif, du technique ou encore de la gestion locative. Un premier pied dans le monde professionnel au service de l'utilité sociale.



Dog at work : un nouveau trophée pour Noalis

Dans le cadre de la semaine dédiée à la Qualité de vie et des conditions de travail et à l'initiative d'un collaborateur Noalis, **un projet porteur de sens et innovant.**

Afin de consolider notre engagement pour **l'équilibre vie professionnelle et vie personnelle,** nous avons lancé l'activité du Dog at work. Les collaborateurs propriétaires de chien ont été autorisés, durant une semaine et sous déclaration préalable, à venir accompagner de leur chien sur leur lieu de travail. Ainsi, nous avons accueilli douze chiens qui ont accompagné leurs maîtres durant leurs journées.

La formation

145

salariés formés

4 050

heures pour un
budget de 98 222 €

♀ ♂
99/100

Index égalité
femmes/hommes en 2025

Avec une parité parfaite au sein des managers et un accord égalité femmes/hommes vigilant à l'équilibre entre vie personnelle et vie professionnelle.

NOTES

A series of horizontal dotted lines for writing notes.

NOTES

A series of horizontal dotted lines for writing notes.



Noalis

161, rue Armand Dutreix - CS 80028

87 001 LIMOGES Cedex 1

Tél. : 05 16 42 35 00

www.Noalis.fr

Création :  - Crédits photos : Alberto Bocce-Gil, Agence Infini, Mickaël Tollemer, Noalis, Groupe Duval, La Camera Jaune, Freepik, ©Dugravier et Semonde, Groupe Loislér et Cyril Chiarandini, Nathalie Fayat
Architecte, Créatech Infographie Union Patronale de la Charente, Fédération Française du Bâtiment, UIMM, LEGRAND Care, ABSL, EIGSI, TELEREP, PierreVal