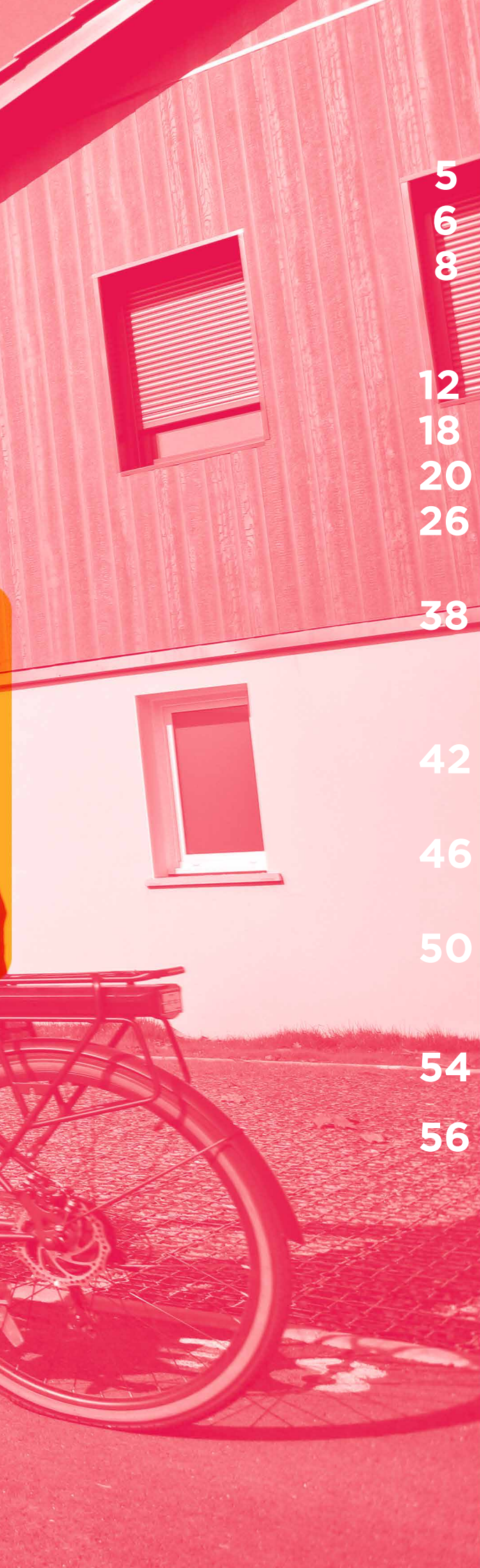


RAPPORT
D'ACTIVITÉ
2024

Noalis 

Groupe ActionLogement





5

Les chiffres clés

6

Avant-propos

8

La gouvernance de NOALIS

- La répartition du capital social
- Les membres du conseil d'administration
- Les évènements marquants

12

La parole à nos parties prenantes

18

Notre territoire

20

Les faits marquants

26

Notre projet d'entreprise RSE

- Notre politique RSE en action
- Des actions concrètes

38

La gestion locative

- Nos logements
- L'attribution des logements
- La mobilité de nos clients
- Les indicateurs de gestion du parc

42

Le développement et la construction

- Nos constructions neuves
- NOALIS & Action Cœur de Ville

46

La gestion patrimoniale

- L'entretien de notre patrimoine
- Nos réhabilitations

50

La vente de logements

- La vente de logements anciens
- La vente de logements neufs
- Organisme Foncier Solidaire (OFS)

54

Valoriser les ressources humaines

56

Les perspectives 2025



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

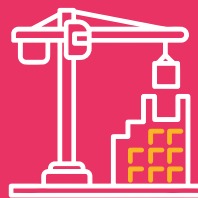
Les chiffres clés **2024**

**11 141**

logements gérés
dont **416 logements YELLOME®**

**1 219**

nouveaux entrants

**505**

logements neufs mis en chantier

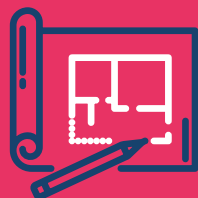
**750**

agréments obtenus

Financements autorisés des logements
sociaux et intermédiaires

**703**

logements en réhabilitation

**26**

**logements en accession sociale
à la propriété**

**36**

ventes

**385**

logements livrés

**1 219**

logements attribués

**1 326**

logements en construction

**158**

collaborateurs

**61 M€**

de chiffre d'affaires

**111 M€**

**consacrés
aux investissements**

Le mot du Président

Être toujours plus utiles aux entreprises et aux territoires : telle est notre ambition, plus que jamais d'actualité dans un environnement marqué par des tensions économiques fortes et une incertitude grandissante.

Dans ce contexte, notre rôle d'amortisseur de crise et de soutien actif à l'économie locale s'est affirmé comme essentiel. Notre action s'inscrit au cœur des défis sociaux, économiques et environnementaux auxquels nos territoires sont confrontés. Face à la crise du logement, nous avons maintenu avec détermination notre engagement et notre mission d'utilité sociale : **loger, accompagner et s'engager ensemble pour contribuer à une société solidaire et durable.**

En 2024, nous avons fêté les 5 ans de NOALIS, et nous avons tenu nos engagements, avec 750 agréments locatifs obtenus, plus de 500 logements neufs lancés, et 700 logements en cours de réhabilitation. Nous avons désormais franchi le cap des 11 000 logements gérés sur la région Nouvelle-Aquitaine. Ces résultats sont le reflet concret de notre mobilisation continue pour offrir aux salariés modestes un logement de qualité à un loyer abordable. Ainsi, nous contribuons directement à l'activité dans les bassins d'emploi et à l'attractivité des territoires.

Au-delà des chiffres, c'est aussi une vision que nous portons. Une vision fondée sur la responsabilité sociale et environnementale, que nous traduisons dans des actes au quotidien, à travers l'élargissement de notre offre pour les jeunes avec la marque Yellome®, le développement de logements et services adaptés pour les seniors, une politique active de décarbonation de notre patrimoine, et de multiples actions pour générer des économies d'énergie significatives.



Bruno DEBATISSE
Président du Conseil d'Administration
de NOALIS

Suite à l'obtention du label Quali'Hlm, nous avons su faire évoluer nos pratiques pour toujours mieux répondre aux attentes de nos locataires, pour les accompagner tout au long de leur parcours résidentiel, et garantir un niveau de service à la hauteur de leurs besoins.

Notre appartenance à la SAC AMETEA et les synergies nouées avec nos partenaires, témoignent de la force du collectif. Dans un monde de plus en plus complexe, la coopération est une réponse puissante, source de projets concrets et porteurs pour nos territoires.

Je tiens à saluer l'engagement sans faille de nos équipes et la confiance renouvelée de nos partenaires locaux, qui s'expriment notamment dans ce rapport d'activité.

Ensemble, nous faisons la différence. Continuons à avancer, avec confiance, détermination et cette agilité qui fait notre force.



Le mot d'Action Logement

En 2024, notre engagement est resté total pour relever les défis du logement et de l'emploi, dans un environnement en constante évolution. Face à une crise du logement qui continue de s'intensifier, nous avons renforcé nos actions pour accompagner les salariés et soutenir le développement des territoires, tout en répondant aux défis climatiques et sociaux.

Le contexte économique et social demeure particulièrement contraignant : une inflation persistante, des taux d'intérêt élevés et une raréfaction des financements impactent lourdement le secteur du logement. Dans ce cadre, nos filiales immobilières se sont mobilisées avec détermination pour maintenir un haut niveau de production et de réhabilitation de logements, en ligne avec les besoins des territoires et des bassins d'emploi. En 2024, ce sont plus de **44 000 nouveaux logements abordables** qui ont été lancés, confirmant une nouvelle fois notre rôle majeur dans l'effort collectif national.

Un rôle clé pour atténuer la crise du logement

En réponse aux besoins croissants et aux tensions accrues sur les marchés du logement, Action Logement Immobilier a continué de jouer un rôle structurant pour soutenir la filière immobilière. Grâce à la poursuite de l'Appel à manifestation d'intérêt (AMI) « **30 000 logements pour l'emploi** », nos filiales ont permis d'acquérir un volume significatif de logements auprès de la promotion privée, contribuant à garantir la pérennité de la production de logements sociaux et intermédiaires. Cette mobilisation, inédite par son ampleur et son efficacité, illustre notre capacité à agir rapidement et collectivement pour répondre aux enjeux des territoires.

Accélérer la transition énergétique et sociale

En 2024, nous avons amplifié nos efforts pour répondre à l'urgence climatique et améliorer le cadre de vie des locataires. La rénovation énergétique de notre parc a franchi un cap décisif, avec un volume record d'investissements dédiés à la décarbonation et à l'amélioration des performances énergétiques de plus de 42 000 logements, en hausse de 6,3 % par rapport à 2023. Ces actions contribuent à réduire significativement **nos émissions de gaz à effet de serre**.

Par ailleurs, nous avons intensifié le développement de solutions innovantes pour réduire les charges des locataires, tout en favorisant l'accès à des logements durables et abordables. La construction bas-carbone, la rénovation thermique et la sobriété énergétique restent au cœur de notre stratégie pour conjuguer transition écologique et maintien du pouvoir d'achat.



Frédéric CARRÉ

Président du Conseil d'Administration
d'Action Logement Immobilier

Préparer l'avenir face aux défis financiers

L'année 2025 s'ouvre sur un environnement économique toujours instable, marqué par des contraintes financières croissantes pour l'ensemble de la filière. Ces tensions renforcent la nécessité de préserver notre modèle d'économie sociale et solidaire, qui conjugue **utilité sociale, performance économique et respect des engagements environnementaux**. Nous continuerons de veiller attentivement à la solidité financière de nos filiales, tout en innovant pour répondre aux besoins des salariés et des territoires.

Je tiens à remercier chaleureusement nos gouvernances locales, engagées et bénévoles, nos équipes dirigeantes, ainsi que l'ensemble des collaborateurs du pôle immobilier d'Action Logement. Leur mobilisation, leur expertise et leur résilience permettent à notre Groupe de rester fidèle à sa mission : garantir un logement accessible, durable et adapté aux besoins des salariés, tout en soutenant l'emploi et le dynamisme des territoires.



01.

LA
GOUVERNANCE
DE NOALIS

RÉPARTITION DU CAPITAL SOCIAL

ACTIONNAIRES	NOMBRE D' ACTIONS	DÉTENTION CAPITAL EN %
Actionnaires de catégorie 1 : actionnaires de référence		
Action Logement Immobilier	3 905 760	96,05
Caisse d'Épargne Auvergne Limousin	66 132	1,62
Actionnaires de catégorie 2 : les communautés de communes/agglomérations, départements/régions		
Communauté urbaine Limoges Métropole	12	0,0003
Communauté d'agglomération Grand Angoulême	1	0,0000
Communauté d'agglomération du Bassin de Brive	11	0,0003
Actionnaires de catégorie 3 : les représentants des locataires		
Association CNL	1	0,0000
Association CSF	11	0,0003
Association CLCV	1	0,0000
Actionnaires de catégorie 4 : les personnes morales autres que l'actionnaire de référence et les personnes physiques		
Caisse d'Épargne Aquitaine Poitou-Charentes	66 132	1,62
Crédit Mutuel	27 467	0,67
Autres actionnaires	1 060	0,04
TOTAL	4 066 588	100

LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Au 31/12/2024, le Conseil d'Administration de NOALIS comprend 18 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**
• **Jean CHAUME**
Pour la CPME :
• **Laureen JANOT**
Pour la CFTC :
• **Samantha ROLLAND**
Pour la CFE-CGC :
• **Hervé MYON**
Pour FO :
• **Patrick GARDIN**



Censeur :
• **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 MÉTROPOLE :
• **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**

Les évènements marquants de 2024



Renouvellement de Samantha ROLLAND en qualité de Vice-Présidente du Conseil d'Administration de NOALIS

Le Conseil d'Administration, dans sa séance du **19 juin 2024**, a validé le renouvellement de la nomination de Madame Samantha ROLLAND (représentante CFTC) en qualité de Vice-Présidente du Conseil d'Administration de NOALIS.

Nous remercions Samantha ROLLAND pour son investissement tant auprès de NOALIS qu'au sein de la SAC AMETEA.



Nomination de Jean-Baptiste DOLCI en qualité de Censeur

Le Conseil d'Administration, dans sa séance du **17 octobre 2024**, a nommé Monsieur Jean-Baptiste DOLCI en qualité de Censeur au sein du Conseil d'Administration de NOALIS pour une durée de 3 ans.

Le Conseil d'Administration pourra s'appuyer sur sa longue expérience dans le logement social. En effet, ce dernier a occupé pendant plusieurs années les fonctions d'administrateur au sein du Foyer HLM et du CIL HORIZON pour ensuite s'investir au sein du Groupe Action Logement en qualité de Vice-Président. Jean-Baptiste DOLCI occupe actuellement la fonction de Vice-Président de l'ANRU.

Nous remercions Jean-Baptiste DOLCI pour son implication au sein de NOALIS.



02.

LA PAROLE À
NOS PARTIES
PRENANTES



Xavier BONNEFONT
Maire d'Angoulême (16)

Marché immobilier sous pression, pouvoir d'achat et difficultés des salariés à se loger, nécessité d'assumer une réelle sobriété foncière... Le logement est devenu un sujet central pour les élus locaux que nous sommes.

À Angoulême, nous avons agi dès 2018 en intégrant le programme Action Cœur de ville. Avec un leitmotiv toujours d'actualité : s'attaquer à la vacance et aux friches présentes sur notre territoire. C'est depuis toujours l'une des priorités de notre équipe municipale.

Chaque friche traitée est un pas de plus dans la longue marche de l'aménagement de notre ville. Une marche exigeante mais nécessaire que nous avons la chance d'accomplir, accompagnés par des partenaires impliqués et proactifs à l'image de NOALIS.

Ensemble, nous agissons concrètement pour rénover en profondeur notre parc immobilier, pour répondre aux normes environnementales et pour stopper la location des « passoires énergétiques ». Nous agissons sur des situations délicates, nous redonnons vie à des lieux délaissés, au profit des Angoumoisins, étudiants, jeunes actifs en particulier.

Cette volonté commune nous a permis, depuis 2020, d'offrir toujours plus de logements de qualité, assurant ainsi un cadre de vie décent et agréable à de nombreux Angoumoisins. Nous sommes également engagés ensemble dans l'opération de renouvellement urbain du quartier Bel Air Grand Font. Avec cette opération d'ampleur, ce sont les enjeux de mixité sociale et de concertation avec les habitants qui s'incarnent, pour lesquels NOALIS est, là-encore, un partenaire de choix.



**Frédéric SOULIER**

Maire de Brive-la-Gaillarde (19)

Président de la communauté
d'agglomération du Bassin de Brive

Depuis près de quinze ans, différentes lois ont renforcé les compétences des intercommunalités en matière de politique de l'habitat, conférant au président de l'EPCI un rôle croissant aux côtés des Maires.

La politique de l'habitat et du logement constitue un levier essentiel pour renforcer l'attractivité d'un territoire. C'est pourquoi la Ville et l'Agglo de Brive s'attachent à proposer une offre diversifiée et de qualité pour répondre à l'ensemble des besoins en logements, tout en veillant à respecter les obligations fixées par la loi SRU. Dans cette dynamique, NOALIS est un interlocuteur privilégié des élus pour atteindre ces objectifs.

Le lien entre nos services et ceux de NOALIS est à la fois régulier et constructif. Nos échanges sont fluides, notamment dans le cadre des créations de logements locatifs sociaux subventionnés et garantis par l'Agglo de Brive.

Par ailleurs, en tant qu'actionnaire de NOALIS, l'Agglo entretient un partenariat structuré. Deux rendez-vous annuels permettent d'approfondir cette coopération : l'un collectif avec les élus et l'ensemble des bailleurs, l'autre individuel avec chaque bailleur, pour faire le point sur la programmation, la gestion locative, la gouvernance et les projets en cours.

Les travaux conduits dans le cadre de la révision du Programme Local de l'habitat (PLH) de l'Agglo de Brive pour la période 2025-2031 ont fait ressortir plusieurs enjeux.

La demande locale de logement est plurielle : des familles monoparentales de plus en plus nombreuses, une population vieillissante, des jeunes ménages qui peinent à trouver un logement en adéquation avec leurs besoins, etc. Il est donc essentiel de développer une offre diversifiée.

Une attention particulière est portée à la production de logements abordables et adaptés aux moyens des habitants, pour conforter l'attractivité résidentielle du territoire, notamment auprès des primo-accédants.

Dans ce cadre, NOALIS fait partie des acteurs majeurs permettant à l'Agglo de Brive et à sa ville centre de répondre aux besoins de la population, actuelle et future. Élus et bailleurs sociaux entretiennent ainsi un partenariat étroit, nécessaire à la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat.

Je me félicite du partenariat noué avec NOALIS, Brive Habitat et Égletons Habitat au sein de la SAC AMETEA. Cette société de coordination démontre une ambition forte et originale à travers une vision commune des investissements à réaliser sur le parc des trois bailleurs, notamment en direction de la performance énergétique. La volonté commune et réussie d'inscrire nos organismes dans le label QualiHlm souligne notre objectif d'offrir un parc locatif de qualité et un service aux locataires de bon niveau.



Émile Roger LOMBERTIE
Maire de Limoges (87)

NOALIS est plus qu'un bailleur social, c'est un partenaire de la Ville. Au-delà de remplir les missions qui lui sont confiées, NOALIS est aujourd'hui un acteur incontournable du territoire car il a su varier sa capacité d'intervention dans des contextes très divers tout en jouant un rôle clé dans le renouvellement de l'offre globale de logement comme par exemple en matière de rénovation thermique, d'amélioration du bâti existant (cité Rodolphe Maon ; Cité Cognac ; Vanteaux...), de réhabilitation totale des logements dans le cadre du programme pluri-partenarial des Portes Ferrées. Son agilité opérationnelle et stratégique lui permet de conjuguer l'entretien de son parc locatif existant avec des programmes de développement de son parc neuf.

Limoges est une ville dont la prégnance historique des quartiers est forte. Qualifiée de ville moyenne, elle comporte pas moins de 9 quartiers politiques de la ville. Cela induit une ambition très exigeante en termes d'habitat, du point de vue urbain et architectural, intégrant des enjeux humains, sociaux et démographiques très marqués. Dans une ville qui compte plus de 28 % de logement social, on attend des bailleurs sociaux autant une réflexion sur le développement d'une offre maîtrisée qu'une approche proactive sur la mixité sociale bien au-delà de l'échelle de l'immeuble ou d'un programme de construction. En tant qu'élus, nous avons besoin de confronter nos visions prospectives dans ce sens, de même qu'envisager des trajectoires d'évolution qui intègrent des enjeux sociétaux à plus longs termes comme ceux de l'adaptation de l'habitat au vieillissement de la population limougeaude (adaptation des logements face à la perte d'autonomie et précarisation grandissantes) ou encore la transition environnementale. L'augmentation du coût de l'énergie et le changement climatique nous invitent tous à prévoir des logements plus sobres, et plus résilients pour traverser des conditions climatiques de plus en plus extrêmes. Cela passe par des logements mieux isolés, qui prennent désormais aussi bien en compte la question du froid que le confort d'été. Les bailleurs sociaux, qui s'adressent majoritairement aux publics les plus vulnérables économiquement, ont évidemment un rôle à jouer, et doivent contribuer à l'innovation face à des questions qui constituent aujourd'hui un enjeu de société.

Ce qu'une collectivité locale peut attendre d'un bailleur social, c'est sa capacité à intégrer tout à la fois des facteurs d'attractivité de la ville, le confort de ses habitants, ou encore de répondre aux obligations légales. En ce qui concerne NOALIS, son implication à tenir compte des enjeux locaux va bien au-delà et participe largement à l'effort collectif. Répondant présent à nos côtés au sein du programme Action Cœur de ville de Limoges, NOALIS a non seulement contribué à la réhabilitation du patrimoine bâti du centre-ville mais a aussi apporté une contribution décisive, à travers plusieurs acquisitions d'amélioration, sur le patrimoine privé dégradé. Je n'ai donc qu'à me réjouir de notre coopération active et stimulante. Et que j'espère des plus pérennes.

En tant que députée de la Charente, mes attentes vis-à-vis d'un bailleur social comme NOALIS sont à la fois pragmatiques et ambitieuses. Avant tout, j'attends un engagement fort en matière de proximité, d'écoute et de réactivité face aux besoins réels des habitants. Pour cela, aider les collectivités à définir les besoins des habitants en participant à la définition des plans de l'habitat. Il est essentiel que les bailleurs sociaux soient des acteurs pleinement intégrés à la dynamique territoriale, en lien avec les collectivités. Cela implique une connaissance fine du tissu local, des situations individuelles parfois complexes, et une capacité à adapter l'offre locative aux réalités économiques, sociales et démographiques de notre territoire.

Je suis particulièrement attentive à la qualité de l'entretien du parc, à la lutte contre la précarité énergétique, ainsi qu'à la nécessaire rénovation de logements anciens, souvent énergivores. Nos concitoyens attendent des logements décents, abordables, bien isolés et implantés dans des environnements de vie agréables en lien avec les politiques publiques du logement comme Action Cœur de Ville et Petites villes de demain. Il est de la responsabilité des bailleurs de garantir cette qualité de service.

Le logement est un pilier de la justice sociale, de l'aménagement du territoire et de la transition écologique. Aujourd'hui, nous sommes confrontés à plusieurs défis simultanés : le vieillissement de la population, la précarité énergétique, la nécessité de réhabiliter l'existant plutôt que de construire à tout prix, et bien sûr, l'urgence environnementale. À cela s'ajoute un enjeu d'accessibilité au logement pour les jeunes actifs, les familles monoparentales ou les personnes en situation de fragilité.

Demain, notre territoire devra pouvoir proposer une offre locative diversifiée, qualitative et durable. Cela signifie non seulement des logements à loyers maîtrisés, mais aussi des formes d'habitat plus souples, évolutives, intergénérationnelles, ou encore adaptées au vieillissement.

C'est ensemble – élus, bailleurs, collectivités – que nous construirons une politique du logement plus juste, plus humaine et résolument tournée vers l'avenir.



Sandra MARSAUD
Députée de la Charente (16)



Jean-François DAURÉ
Maire de La Couronne (16)

La politique du logement est un enjeu majeur pour notre Ville de La Couronne. Nous nous engageons chaque jour à offrir à nos concitoyen.nes un cadre de vie agréable et des solutions adaptées à leurs besoins en matière de logement.

Dans cette dynamique, la collaboration avec NOALIS, filiale du Groupe Action Logement, est exemplaire. Depuis de nombreuses années, nous avons su bâtir ensemble une relation de confiance qui se traduit par des réalisations de grande qualité. Les opérations menées sur notre territoire en partenariat avec NOALIS sont aujourd'hui reconnues pour leur excellence et leur pérennité. Ce sont des logements prisés par leurs habitant.es, avec un taux de turnover parmi les plus faibles du secteur. Cela témoigne non seulement de la satisfaction des résident.es mais aussi de la pertinence des choix architecturaux et d'aménagement que nous avons faits ensemble.

Actuellement, l'opération ILOT DE LA GARE, en cours de construction, illustre parfaitement cette ambition commune. Ce projet répondra aux attentes spécifiques des seniors autonomes en leur offrant des logements adaptés, sécurisants et intégrés au tissu urbain. Il s'agit là d'une avancée essentielle pour répondre à la diversité des parcours résidentiels et permettre à chacun de vivre dignement et sereinement à La Couronne.

Mais notre engagement ne s'arrête pas là. D'autres projets sont d'ores et déjà à l'étude, toujours en partenariat avec NOALIS, afin de poursuivre cette dynamique positive et de garantir à nos habitant.es un accès à un logement de qualité, dans un environnement préservé.

Cette collaboration de long terme est le reflet d'une confiance mutuelle et d'une vision partagée pour l'avenir de notre territoire. Ensemble, nous continuerons à œuvrer pour un habitat adapté, inclusif et durable, dans le respect de notre engagement en faveur du bien-être de toutes et tous.

” Filiale du Groupe Action Logement, que j'ai l'honneur de représenter en tant que Président du Comité régional pour la Nouvelle-Aquitaine, NOALIS est largement reconnue, tant au sein de notre groupe qu'auprès de nos partenaires, pour sa capacité à répondre efficacement aux besoins en logement exprimés par les salariés des entreprises privées du territoire.

Grâce à sa connaissance approfondie des enjeux locaux et à son esprit d'innovation, NOALIS agit au quotidien pour faciliter l'accès au logement et ainsi favoriser l'emploi.

En proposant des logements abordables, familiaux ou spécifiques, proches des bassins d'emploi, et en accompagnant les parcours résidentiels, NOALIS participe activement à l'équilibre des territoires.

Par son engagement fort au sein de notre groupe paritaire, NOALIS se positionne comme un acteur clé pour relever les défis du logement, en alliant responsabilité, équité et ancrage local.



Jérôme COHADE
Président du Comité régional
Action Logement
Nouvelle-Aquitaine



Philippe FRANÇOIS
Président de la FFB Charente

” La Fédération Française du Bâtiment est la principale organisation professionnelle du bâtiment en France, avec plus de 50 000 entreprises affiliées.

À cet effet, nous sommes soucieux que notre territoire soit en mesure d'accueillir, avec une offre de qualité et des loyers abordables, nos collaborateurs salariés. NOALIS est un acteur incontournable, au plus près des besoins pour répondre à la demande de logements de nos salariés. En cette période de crise de la construction neuve, nous savons voir en NOALIS un soutien pour accompagner notre économie territoriale avec des programmes d'entretien, de rénovation et de construction ambitieux.

Il n'est de réussite que dans l'entente des intérêts communs et spécifiques, c'est ainsi que la FFB Charente avec les services de NOALIS travaillent de concert aux bonnes relations entreprises/maitrise d'ouvrage, dans le respect des entités et dans l'avancement des chantiers. Nous sommes fiers des relations de confiance tissées au fil des années.

Enfin, les objectifs de décarbonation des bâtiments nous offrent un vaste chantier continu pour améliorer l'habitat existant. La Charente dispose d'un parc de logements anciens, bien construits mais souvent ne répondant plus aux exigences de confort et de sobriété énergétique. Nous restons un partenaire engagé aux côtés de NOALIS pour accompagner nos entreprises qualifiées dans ce défi au service de l'emploi et de la mobilité professionnelle des salariés.



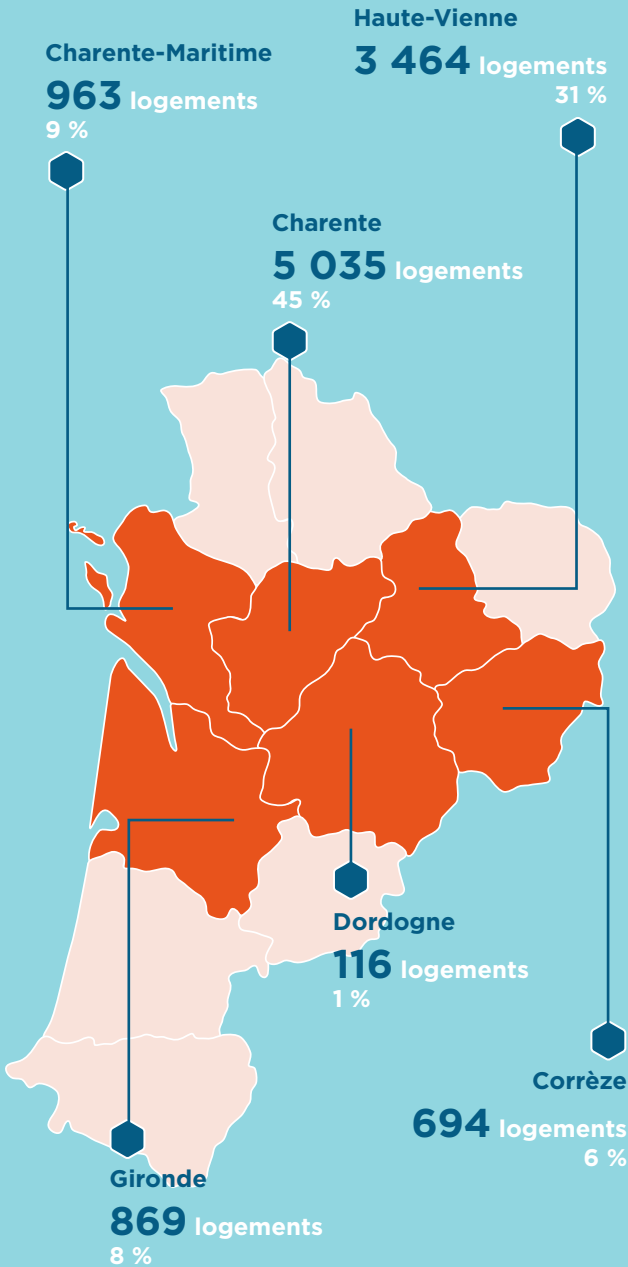
03.

NOTRE
TERRITOIRE



11 141

logements gérés
sur 119 communes d'implantation
dont 467 logements YELLOME®
(au 31/12/2024)



Évolution du parc géré entre 2021 et 2024
(en nombre de logements)

Département	2021	2022	2023	2024
Charente	4 896	4 899	4 877	4 966
Charente-Maritime	709	737	894	963
Corrèze	358	435	468	662
Dordogne	0	0	47	116
Gironde	751	842	869	869
Haute-Vienne	3 347	3 381	3 410	3 429
Total propriétés SA NOALIS	10 061	10 294	10 565	11 005
dont logements familiaux	9 401	9 634	9 860	10 249
dont structures collectives	660	660	705	756
Logements gérés pour le compte de tiers	94	104	154	136
TOTAL	10 155	10 398	10 719	11 141





04.

LES FAITS MARQUANTS



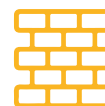
10 février 2024
Inauguration de 3 résidences
Action Cœur de Ville
à TULLE (19) rue Alverge,
rue Barrière et rue St-Martial
 9 logements neufs réalisés dans d'anciens
 bâtiments du centre-ville

7 mars 2024

Visite de chantier de la
réhabilitation de la résidence
Renoleau à ANGOULÊME (16)
 Rénovation de 75 logements
 en site occupé



15 février 2024
Inauguration de la réhabilitation de
la résidence Les Sagnes à LIMOGES
(87) dans le cadre du NPNRU du
quartier de Beaubreuil
 Réhabilitation de 64 logements et
 présentation du premier dispositif
 d'autoconsommation collective
 NOALIS



30 avril 2024

Pose de la première pierre de la résidence
Action Cœur de Ville rue Aristide Briand
à COGNAC (16)
 9 logements neufs et des locaux
 commerciaux réalisés



**14 mai 2024****Inauguration du nouveau quartier résidentiel et commercial de la rue du Commandant Eugène-Pinte à LIMOGES (87)**

Visite de la résidence Yellome® Agora (27 logements jeunes actifs)

**Juillet 2024****Déconstruction de 16 logements de la résidence La Gare à ANGOULÊME (16)****13 juin 2024****Journée du personnel pour les 5 ans de NOALIS à COGNAC (16) en présence de tout le personnel et des administrateurs****25 juin 2024****Inauguration de la résidence Le Renouveau à ANGOULÊME (16)**

17 appartements neufs, dont 10 dans le cadre de la reconstitution de l'offre NPNRU Bel Air-Grand-Font et 7 dans le cadre du programme Action Cœur de Ville





4 juillet 2024

Inauguration de la résidence

Les Terrasses d'Aunis à LA ROCHELLE (17)

13 appartements en accession sociale à la propriété, 24 studios temporaires meublés et équipés Yellome® pour jeunes actifs, 15 appartements familiaux en location à tarif abordable, et des surfaces commerciales, dont une accueille **la nouvelle agence de NOALIS**



Septembre 2024

Formation interne au dispositif Push 4 Life sur la technique du massage cardiaque



18 juillet 2024

Visite du chantier de construction de 6 maisons à ossature bois sur la commune de COTEAUX-DU-BLANZACAIS (16)

Emploi d'un mode constructif bois « hors site »

12 septembre 2024

Inauguration de la résidence Les Balcons de l'Hippodrome à COUZEIX (87)

39 logements neufs



2 juillet 2024

Inauguration de la résidence L'Orée du Parc à ROYAN (17)

31 logements neufs

20 septembre 2024**Inauguration de la Maison de l'industrie
Corrèze à BRIVE (19)**Lancement du chantier de construction de
20 logements Yellome® au pied du CFA**27 septembre 2024****Inauguration d'une fresque
murale au sein de la résidence
Josephine Baker à TRELISSAC
(24)****24 septembre 2024****Congrès HLM de Montpellier**Adhésion à la marque Yellome®
des filiales Néolia et Eneal sur
le stand Action Logement**2 octobre 2024****Pose de la première pierre
de la résidence Les Rullas
à ROYAN (17)**Construction de
20 logements familiaux et
20 logements Yellome®**9 octobre 2024****Organisation du premier séminaire des
référents logement des jeunes du Groupe
Action Logement à PARIS Grand Seine (75)**Sur le thème « Loger et accompagner
les jeunes vers l'emploi, une priorité pour
Action Logement Immobilier »

5 novembre 2024
Premier Club des opérationnels
de la marque YELLOME® en
présence de tous les adhérents



26 novembre 2024
Journée des acteurs de la SAC AMETEA
à LIMOGES (87)
 En présence des 2 nouveaux
 Directeurs Généraux de Brive Habitat et
 Égletons Habitat



Novembre 2024
Lancement des travaux de
réhabilitation des 16 logements
restant de la résidence La Gare
à ANGOULÊME (16)

20 novembre 2024
Participation au salon des Maires
et des Collectivités Locales
à PARIS (75)
 Avec Patrick Marengo, Maire de
 ROYAN et Xavier Bonnefont,
 Maire d'ANGOULÊME





05.

NOTRE PROJET
D'ENTREPRISE
RSE

Notre politique RSE en action en 2024

Après avoir posé les fondations de notre politique RSE en 2022, puis l'avoir déployée dans le quotidien de nos équipes en 2023, l'année 2024 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 :



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.



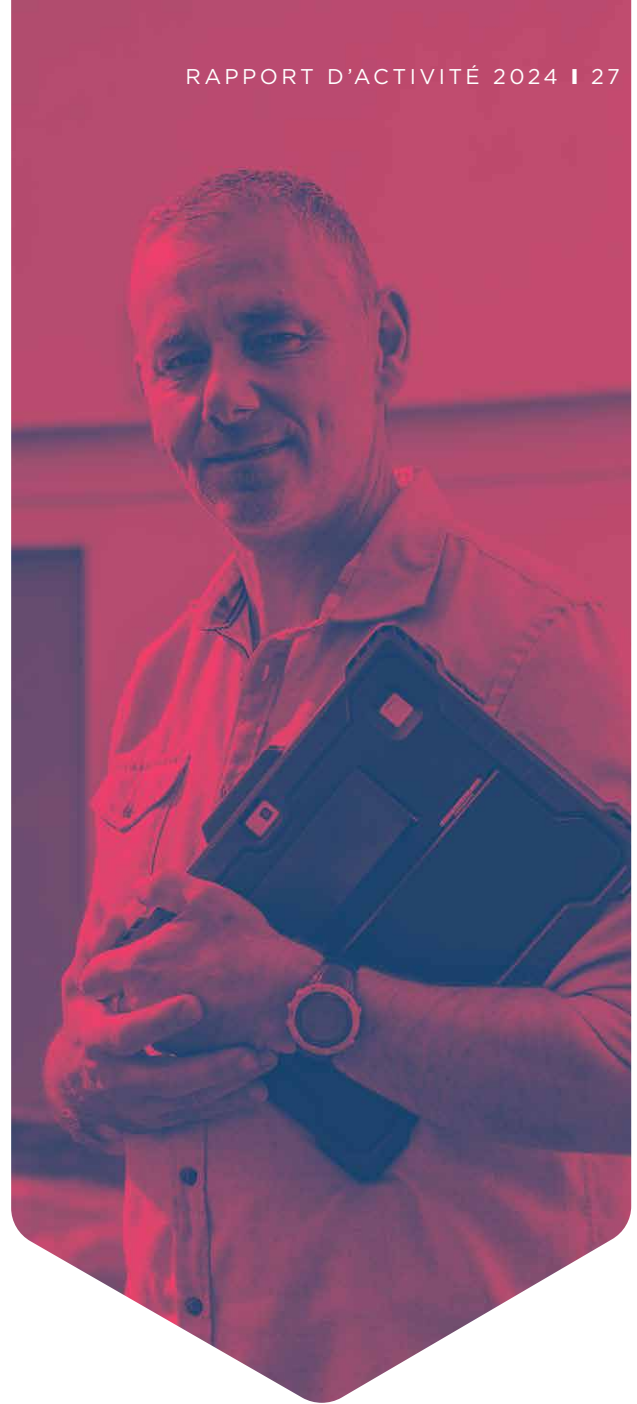
Nos engagements en faveur de la transition écologique

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



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 2024, 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

Pour ce premier axe, NOALIS a travaillé en 2024 sur deux projets phares, l'un pour les locataires seniors et l'autre pour fédérer les collaborateurs.

Une politique seniors proactive et personnalisée



En 2024, NOALIS a engagé le déploiement de la politique Seniors d'Action Logement à travers la **démarche REVEALCARE**, un outil d'aide à la décision stratégique développé par le groupe ALOGIA. Basé sur l'intelligence artificielle, ce logiciel analyse les profils de locataires seniors pour affiner les priorités d'intervention.

Au total, 2 711 locataires de 60 ans et plus ont été évalués selon plusieurs critères (comportementaux, sociaux, économiques, environnementaux, accès aux soins...), puis classés en 4 niveaux de priorité :

Une campagne d'appels ciblés (**VOICECARE**) a été menée auprès des 472 locataires P1. Après recueil du consentement, 340 locataires ont été contactés, donnant lieu à 157 entretiens complets réalisés par des ergothérapeutes.

Chaque entretien a permis de **déterminer un indice de robustesse**, classant les locataires selon leur niveau d'autonomie, de A+ (favorable) à F (très grave) :



Ces résultats serviront de base à **des visites à domicile** prévues en 2025, afin de mettre en œuvre des plans d'action individualisés : aménagements du logement, mutation, ou orientation vers des partenaires spécialisés.

P1	P2	P3	P4
Prise en charge urgente	Prévention active	Prévention passive	Surveillance
472	481	1094	664
locataires (17 %)	locataires	locataires	locataires



Les Jeux de NOALIS : cohésion, engagement et bonne humeur au service de la QVT

Pour célébrer ses 5 ans, NOALIS a lancé en 2024 « Les Jeux de NOALIS », un défi ludique et collaboratif mobilisant l'ensemble des collaborateurs, y compris le personnel de terrain.

Répartis en équipes mixtes, les participants ont relevé une quinzaine d'épreuves accessibles à distance, pensées pour être inclusives, créatives et sans contrainte matérielle.

Le temps fort de l'année ? Une journée annuelle du personnel placée sous le signe de la cohésion et du collectif.

Ce challenge inédit a renforcé la synergie entre les services, et stimulé l'esprit d'équipe. Il illustre concrètement l'engagement de NOALIS en faveur d'une qualité de vie au travail positive et durable.





Notre qualité de service récompensée par le label Quali'Hlm®

En 2024, NOALIS a poursuivi sa dynamique d'amélioration continue, en respectant les engagements pris envers ses locataires dans le cadre de la labellisation Quali'Hlm®.

SUIVI RIGOUREUX DES ENGAGEMENTS

Des indicateurs de performance clés ont été mis en place et suivis chaque trimestre. Ils sont présentés au Comité de Direction et au Conseil de Concertation Locative, garantissant une gouvernance transparente et partagée :



Traitement des affaires sous 48 h



Nettoyage des logements à la rotation



Suivi social (dossiers traités, en cours, clôturés)



Courriers recommandés traités sous 20 j



Taux de décrochés téléphoniques



Suivi technique des ascenseurs...

OPTIMISATION DE LA RELATION CLIENT

Dans une logique d'écoute et de réactivité, NOALIS a mené une étude sur l'évolution de la gestion des appels. Un groupe de travail a analysé la faisabilité d'un centre de relation clientèle (CRC) via des benchmarks auprès de prestataires et bailleurs sociaux.

Conclusion : la création d'un CRC n'a pas été jugée pertinente à ce stade, mais la réflexion reste ouverte.

Choix stratégique : l'optimisation de l'outil Imagicle, déjà utilisé en interne, a permis une amélioration significative du taux de décrochés téléphoniques (+10 points, atteignant 78 %).



L'année 2024 marque une nouvelle étape dans notre exigence de qualité de service. Grâce à l'implication de toutes nos équipes, nous avons su transformer nos engagements en résultats concrets, au plus près des attentes de nos locataires. La progression de notre taux de décrochés, l'évolution de nos outils métiers ou encore la labellisation Quali'Hlm® sont autant de preuves tangibles de notre capacité à faire évoluer nos pratiques, sans jamais perdre de vue l'essentiel : la satisfaction de celles et ceux que nous logeons.

Cette dynamique n'est pas ponctuelle, elle est structurelle. Elle s'inscrit dans notre ambition collective de faire de NOALIS un acteur engagé, fiable et innovant de l'habitat social. C'est avec cette énergie que nous préparons l'avenir, main dans la main avec nos collaborateurs, nos partenaires et nos locataires.

**explique Élodie AMLARD,
Directrice Générale
de NOALIS**

Les actions en faveur de nos locataires



Première enquête YELLOME® : des jeunes locataires globalement satisfaits

En septembre 2024, NOALIS a lancé sa première enquête de satisfaction dédiée aux résidents YELLOME®, confirmant son engagement en faveur de l'écoute client et de l'amélioration continue.

UN RETOUR D'EXPÉRIENCE PRÉCIEUX

Cette enquête offre une photographie claire du ressenti des jeunes locataires.

DES RÉSULTATS TRÈS ENCOURAGEANTS



Ce que les jeunes apprécient :

- ✓ La qualité des logements
- ✓ les équipements
- ✓ la réactivité administrative

Ce que nous allons renforcer :

La gestion des interventions techniques et l'entretien des parties communes, déjà intégrés dans notre plan d'actions Quali'Hlm®.

Renforcer le lien social et la tranquillité résidentielle

En 2024, NOALIS a renforcé son engagement auprès des locataires grâce à une nouvelle organisation de son Service Cohésion Sociale et Tranquillité Résidentielle, actif sur tous nos territoires d'intervention.



36 collaborateurs dont :

4 Gardiens

27 Agents d'immeuble

4 Chargés de tranquillité résidentielle

UN SERVICE RÉAJUSTÉ POUR PLUS D'IMPACT

NOALIS a fait le choix stratégique de renforcer le service de tranquillité résidentielle sur le secteur de la Gironde. En parallèle, les missions de ces professionnels ont été élargies, intégrant désormais la médiation et la gestion des situations d'incurie.

UNE ÉQUIPE ENGAGÉE AU PLUS PRÈS DU TERRAIN

Pilotée par un responsable et un responsable adjoint, cette équipe pluridisciplinaire assure un suivi de proximité, favorise le bien-vivre ensemble et intervient de manière préventive sur les situations sensibles.

DES PARTENARIATS RENFORCÉS

Cette nouvelle organisation nous permet de consolider nos relations avec les acteurs locaux (mairies, services sociaux, forces de l'ordre, associations...) et de renforcer notre action en matière de cohésion sociale, au service de la tranquillité des résidences.



Tranquillité résidentielle : des enjeux toujours présents

En 2024, les interventions du service Tranquillité résidentielle ont principalement porté sur les incivilités (42 %) et les nuisances sonores (21 %).

Un phénomène en forte hausse a également été observé : les dépôts d'encombrants, qui représentent désormais 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.

1 566

affaires ouvertes
en 2024

74

réunions
partenaires

61

actions de
proximité

32

affaires ouvertes
en médiation



Être au plus près des locataires dans les quartiers prioritaires

En 2024, dans un contexte de forte tension économique marqué par la crise du pouvoir d'achat et la flambée des coûts de l'énergie, NOALIS a intensifié sa présence sur le terrain auprès des familles les plus fragiles.

Nos équipes du **service recouvrement et suivi social** ont poursuivi leurs actions de proximité à travers des permanences régulières dans les quartiers prioritaires, notamment à Soyaux et à Limoges.

L'objectif :
écouter, accompagner, proposer des solutions concrètes pour prévenir les impayés, sécuriser le parcours résidentiel et maintenir une relation de confiance durable avec nos locataires.

Ces permanences sont un levier essentiel de solidarité et de lien social, et illustrent notre engagement quotidien pour un habitat social humain et accessible à tous.



Bâtir l'avenir : l'insertion au cœur de nos chantiers en quartiers prioritaires de la Ville en 2024



prises en œuvre ou soutenues par NOALIS dans le cadre des NPNRU et des investissements sur certains EPCI

2 985
HEURES

pour des travaux de réhabilitation

7 740
HEURES

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

Axe 2

Nos engagements 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.

Par exemple, la **résidence Cité Maon (186 logements)** a été raccordée en 2024 au réseau de chaleur urbain de Limoges, en remplacement des chaudières individuelles au gaz.



Une démarche active pour l'économie circulaire

Accompagné par son AMO Upcyclea, NOALIS a mis en place une stratégie de réemploi, réutilisation et recyclage des matériaux issus des déconstructions. Désormais des diagnostics déchets « PEMD » (Produits, Équipements, Matériaux, Déchets) sont réalisés avant chaque démolition pour favoriser la valorisation des matériaux.

Nous avons réalisé notre **première opération de déconstruction à Angoulême** sur ce principe avec la **résidence La Gare**.

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 2024, deux projets emblématiques illustrent cette dynamique.

Digitalisation responsable : une GED commune pour plus d'efficacité et de cohérence

En 2024, NOALIS, Brive Habitat, et Égletons Habitat, membres de la SAC AMETEA, ont franchi une nouvelle étape vers la modernisation de leurs pratiques en étudiant le déploiement d'une Gestion Électronique des Documents (GED) mutualisée.



Grâce au logiciel DocuWare permettant l'interconnexion aux ERP des trois bailleurs, tous les documents internes et à destination des locataires pourront être désormais centralisés, sécurisés et accessibles selon des droits personnalisés. Ce

système permettra à chaque collaborateur de retrouver facilement les informations utiles, de gagner en efficacité au quotidien, et de réduire considérablement l'usage du papier.

Porté par des comités de pilotage réguliers, ce projet incarne notre volonté de conjuguer innovation numérique et responsabilité environnementale, au service d'une organisation plus agile, plus fluide, et tournée vers l'avenir.

Le déploiement de la GED se fera au rythme de chaque organisme, en tenant compte de ses capacités humaines et financières, afin de garantir une mise en œuvre progressive et adaptée aux spécificités de chacun.

Innover pour mieux habiter : une démarche participative et expérimentale à Ruelle-sur-Touvre (16)

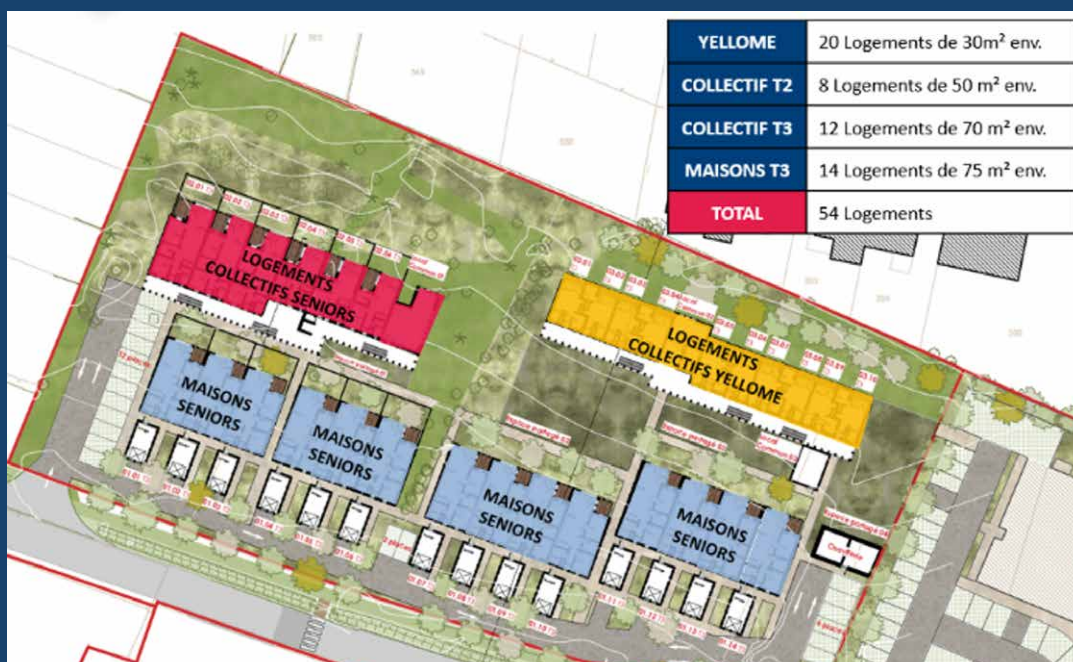
En 2024, NOALIS a initié une démarche ambitieuse et résolument innovante autour de son opération de 54 logements à Ruelle-sur-Touvre, dont 20 logements YELLOME® et 34 logements seniors. Portée par le projet « J'aimerais vivre ici », cette **démarche participative et exploratoire** va bien au-delà de la simple conception technique. Elle part de l'hypothèse qu'un logement devient un « chez soi » durable lorsqu'il est investi par ses habitants, qu'il favorise le bien-être et crée du lien avec le vivant et son environnement local.



Cette approche pionnière récompensée par le fond AL'INOV s'attache à définir comment aménager les quatre espaces partagés du site de manière à favoriser la qualité de vie et l'appropriation du lieu par les habitants.

Adossée à une assistance à maîtrise d'ouvrage spécialisée en santé environnementale et innovation sociale, la démarche a donné lieu à de nombreux ateliers participatifs impliquant les équipes de NOALIS, les partenaires locaux (mairie, CCAS, associations comme Charente Nature et Les Compagnons du Végétal) et les futurs usagers.

Plus qu'une expérimentation isolée, cette méthode se veut répliquable, notamment sur d'autres projets dans des villes moyennes confrontées à des besoins croissants en logements intergénérationnels. C'est déjà le cas à Tulle (19), où un projet porté par ENEAL intégrera 4 logements YELLOME® gérés par NOALIS.



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

Noalis

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.

En structurant et développant la marque YELLOME®, nous visons non seulement à élargir son utilisation mais aussi à créer un mode de coopération original sous la « **Communauté YELLOME®** », un espace de partage, de soutien et de mutualisation.

À travers la plateforme web www.yellome.fr et les services associés, cette démarche devient un véritable levier pour offrir aux jeunes un parcours de vie plus stable et épanouissant, tout en répondant aux enjeux sociaux et économiques actuels.



*Prescription 1 : Un logement YELLOME® est un logement dédié aux jeunes actifs de 18 à 30 ans, étudiants ou en formation.

Prescription 2 : Un logement YELLOME® est un logement « abordable » proposant un reste à charge maîtrisé.

Prescription 3 : Un logement YELLOME® est un logement adapté aux besoins des jeunes, de préférence loué meublé, équipé et connecté.

Prescription 4 : Les logements YELLOME® sont occupés à titre temporaire.

YELLOME®, c'est plus de **5 600 logements** en Nouvelle-Aquitaine, Occitanie, Bourgogne Franche-Comté, Auvergne Rhône-Alpes et Grand Est, répartis dans **13 départements**, près de **36 agglomérations**, notamment sur les métropoles de Bordeaux, Limoges, La Rochelle, Angoulême, Périgueux, Toulouse, Besançon, Belfort, Sochaux, Montpellier et Perpignan.



Le logement des jeunes est un enjeu central pour les filiales du groupe Action Logement. La démarche YELLOME® initiée par NOALIS vise à répondre aux besoins spécifiques de logement des jeunes de 18 à 30 ans, un public souvent confronté à des difficultés d'accès à un logement adapté à leur demande.

Dans un contexte national où les défis sont nombreux, il est essentiel que nous utilisions pleinement les outils réglementaires mis à notre disposition pour proposer une offre ciblée et attractive.

Notre action ne se limite pas à la construction de logements : elle illustre également une volonté de créer un écosystème collaboratif entre les différents acteurs du secteur, en mutualisant les bonnes pratiques et en soutenant les initiatives locales.

Il est crucial que nous poursuivions cet effort, car malgré les avancées réalisées, de nombreuses solutions restent à déployer pour mieux répondre aux attentes de ce public et participer activement à la dynamique du logement des jeunes à l'échelle nationale.



**explique Élodie AMBLARD,
Directrice Générale de NOALIS**

Améliorer la visibilité de la marque YELLOME®

En 2024, dans un contexte de développement rapide de la marque et d'augmentation du nombre d'organismes désireux de signer une convention de licence, NOALIS a souhaité **structurer une démarche de travail visant à organiser la dynamique d'expansion sur le territoire national** et ainsi participer à donner davantage de visibilité à l'offre du Groupe.

Par la conception d'un film carte de visite institutionnelle YELLOME® dans un premier temps. Puis par l'élaboration d'une plateforme de marque pour renforcer l'identité de Yellome®, définir ses valeurs, et rédiger une plateforme sémantique de la marque. Ces éléments seront mis en commun avec tous les adhérents pour présenter la marque de manière homogène.

Journée Professionnelle de la Communauté des Référénts Logement Jeunes du Groupe

Le 9 octobre 2024, NOALIS a animé la première journée de la Communauté des Référénts Logement Jeunes du Groupe Action Logement, un événement clé pour structurer et dynamiser la stratégie logement des jeunes. Organisée à Paris Grand-Seine, cette journée a réuni 50 professionnels des différentes filiales pour partager leurs expériences et travailler ensemble à l'amélioration de l'offre. Cette initiative marque un pas important vers une collaboration renforcée et une meilleure efficacité dans la gestion des logements pour les jeunes, visant à répondre aux défis actuels du secteur.





06.

LA GESTION LOCATIVE

Nos logements



11 441

logements gérés
dont 756 logements - foyers :

- 317 logements au sein de 18 résidences jeunes actifs
- 151 logements au sein d'1 résidence étudiante
- 244 logements au sein de 11 foyers de personnes handicapées
- 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 (Centre Maternel Larréguy à Angoulême)



Logements familiaux :



livraison de

+ 334 logements



acquisition de

+ 207 logements



vente de

- 36 logements en « vente HLM »



démolition de

- 116 logements

= 389

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

5 209

logements familiaux
sont occupés par des
ménages percevant
l'APL au 31/12/2024

51,18 %

du parc
conventionné

Exercice précédent = 51,69 %

Logements foyers :



livraison de

+ 51 logements

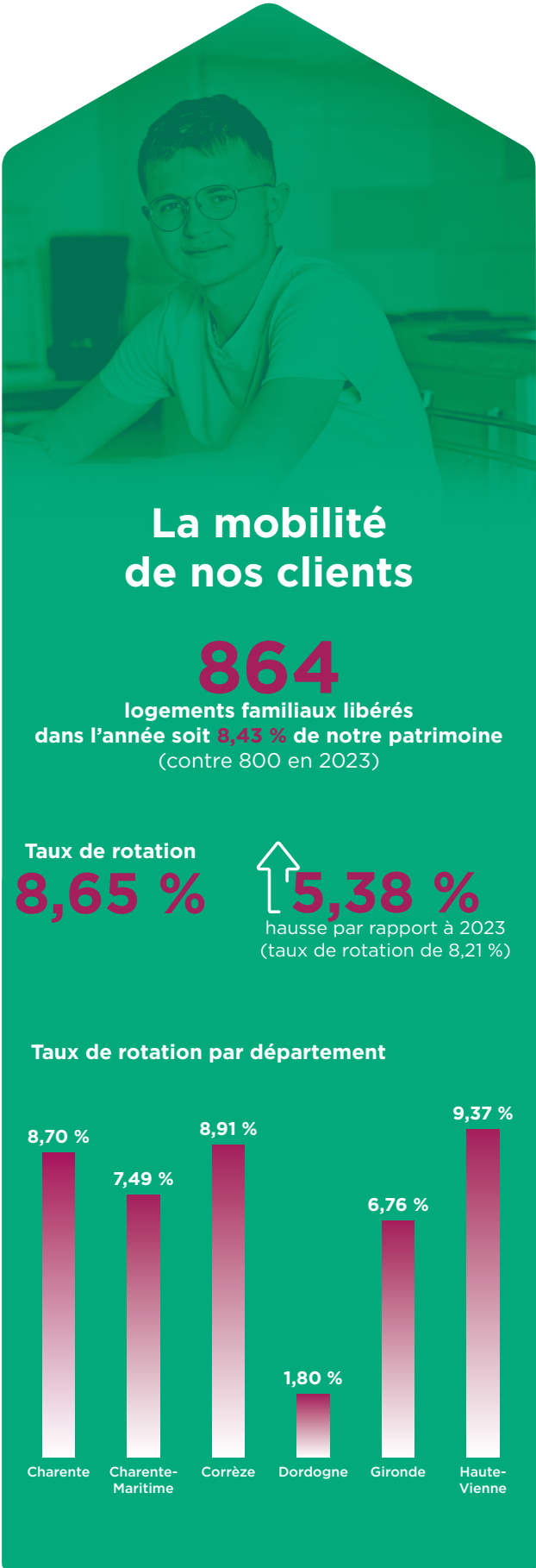
Le patrimoine des logements foyers a augmenté de 51 logements par rapport à l'exercice précédent.

Logements gérés pour le compte de tiers :



vente de

- 18 logements entre 2023 et 2024



L'attribution des logements



133

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

1 219 logements attribués dont 1157 entrées effectives

+80

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

+233

attributions pour les YELLOME®



3 075

candidatures étudiées en CALEOL pour les logements familiaux

Le nombre d'attributions est en légère augmentation par rapport à 2023 (1 219 contre 1 200 attributions), en lien avec la hausse du taux de rotation.

Répartition des attributions par département/EPCI*

Département	2024	dont logements anciens	dont logements neufs
Charente	444	370	74
Charente-Maritime	118	52	66
Corrèze	114	41	73
Dordogne	80	0	80
Gironde	60	60	0
Haute-Vienne	403	326	77
Total	1 219	849	370
dont Grand Angoulême	328	254	74
dont Limoges Métropole	368	291	77

Nombre de demandes actives au 31/12/24 sur nos territoires d'intervention

Département	Nombre de demandes en stock	% de demande de mutation
Charente	7 359	32 %
Charente-Maritime	22 094	29 %
Gironde	69 831	28 %
Haute-Vienne	8 599	40 %
Corrèze	4 029	28 %
Dordogne	7 755	25 %

Logements des salariés

En 2024, le taux de salariés dans les attributions est resté stable :

57 %

* EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale

Les indicateurs de gestion du parc

La vacance

La vacance commerciale s'élève à un taux moyen de 2,08 % en 2024.

La vacance stratégique est en diminution suite notamment aux démolitions réalisées en 2024 (taux moyen de 1,33 % contre 1,87 % en 2023).

L'évolution des impayés

4,7 M€
de dette totale des
locataires présents et partis

soit

8,09 %
des loyers



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

Évolution des impayés

	2023		2024
Taux de recouvrement	99,3 %		98,46 %
Impayés (%) à fin décembre	7,84 %		8,09 %
Impayés (€) à fin décembre	4 238 561 €		4 730 377 €
dont locataires présents	1 713 884 €		2 151 357 €
dont locataires partis	2 524 677 €		2 579 020 €

En 2024, le volume des impayés a connu une augmentation.

Le contexte difficile de 2023 s'est poursuivi avec une hausse des coûts de l'énergie qui a fortement impacté les régularisations des charges locatives. Toute l'équipe est restée mobilisée pour venir en aide aux ménages qui se sont trouvés en difficulté pour régler leurs loyers et charges.

Les aides financières ont également été mobilisées. ➡ 6 commissions du Fonds Social NOALIS se sont tenues et ont permis de débloquent des aides financières au profit des locataires qui ont repris les paiements et revalorisé leurs provisions sur charges. Le fonds SOLI'AL, filiale du Groupe, a également permis d'obtenir plus de 40 aides financières.

Face à cette augmentation croissante du volume des impayés, un audit sur le processus de recouvrement a été réalisé par un cabinet externe. Il en ressort que l'ensemble du processus existant permet une bonne maîtrise de la gestion des impayés avec la mise en place de procédures rigoureuses permettant ainsi de limiter les retards de paiement.

Des pistes d'amélioration ont également été proposées, afin de travailler notamment sur un nouveau processus de recouvrement. L'objectif serait de cibler les efforts de recouvrement en fonction du profil des ménages les plus en difficulté, permettant ainsi d'intervenir dès le début de l'impayé. La prévention reste le moyen le plus efficace pour maîtriser les impayés.

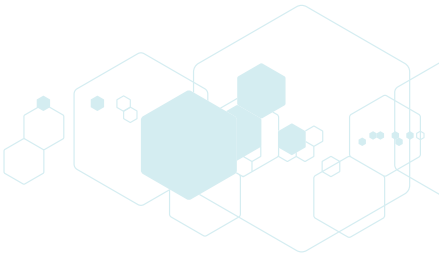


07.

LE DÉVELOPPEMENT ET LA CONSTRUCTION

Nos constructions neuves

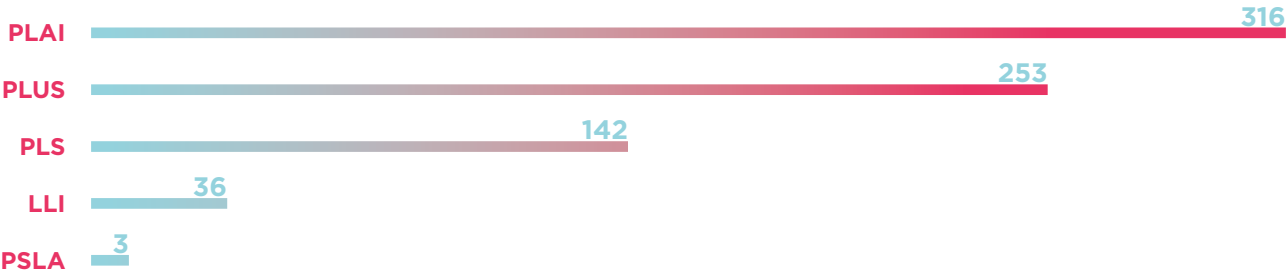
Logements financés par NOALIS en 2024



Logements financés par EPCI

Département	Type de financement	EPCI	Nombre
16	Locatif	Communauté d'Agglomération Grand Angoulême	310
16	Locatif	Communauté d'Agglomération du Grand Cognac	33
17	Locatif	Communauté d'Agglomération Royan Atlantique	84
19	Locatif	Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive	66
24	Locatif	Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux	100
24	Locatif	Communauté d'Agglomération de Bergerac	30
33	Locatif	Bordeaux Métropole	45
33	Locatif	Communauté d'Agglomération du Libournais	17
87	Locatif	Limoges Métropole	62
		Total	747
87	Locatif-Accession	Limoges Métropole	3
		Total	750

Logements financés par NOALIS en 2024 par catégorie de financement



Les mises en chantier

À l'échelle de la Nouvelle-Aquitaine, 505 logements neufs ont été mis en chantier en 2024, répartis sur 24 opérations.

Ces mises en chantier se répartissent de la façon suivante :

Ordres de service, signatures acte Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA)

505 logements neufs mis en chantier

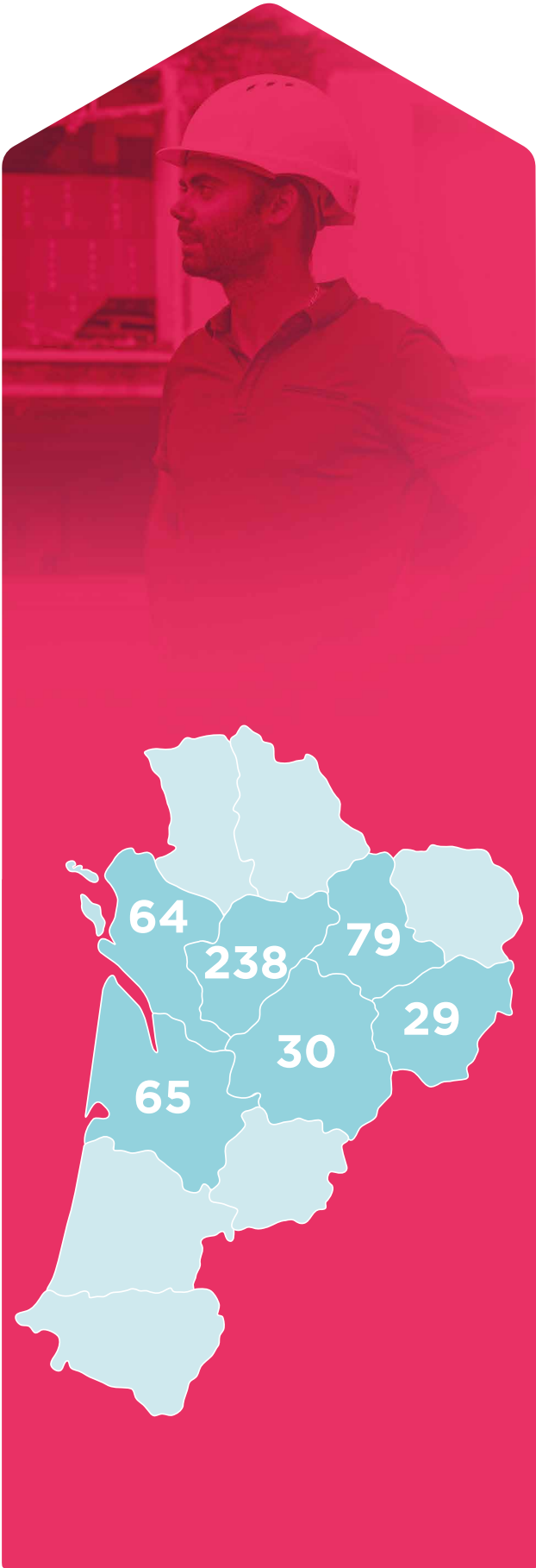
Logements familiaux en maitrise d'ouvrage directe	40
Logements familiaux en VEFA	383
Logements foyers en maitrise d'ouvrage directe	62
Logements foyers en VEFA	20

Dpt	EPCI	Commune	Nb
16	CA du Grand Cognac	Châteaubernard	59
	CA Grand Angoulême	Gond-Pontouvre	104
	CA Grand Angoulême	Isle d'Espagnac	50
	CA Grand Angoulême	La Couronne	17
	CA Grand Angoulême	Ruelle-sur-Touvre	8
17	CA Royan Atlantique	Breuillet	24
	CA Royan Atlantique	Royan	40
33	CA Bordeaux Métropole	Ambarès	33
	CA Bordeaux Métropole	Bordeaux	32
87	CU Limoges Métropole	Boisseuil	3
	CU Limoges Métropole	Condat-sur-Vienne	18
	CU Limoges Métropole	Couzeix	48
	CU Limoges Métropole	Le Palais sur Vienne	5
	CU Limoges Métropole	Limoges	5
19	CA du Bassin de Brive	Brive La Gaillarde	29
24	CA Bergeracoise	Bergerac	30
Total			505

En complément, 207 logements ont été acquis en 2024 :

- 96 logements acquis auprès de DOMOFrance à Cognac (16) et Limoges (87)
- 111 logements acquis auprès d'INLI à Tulle (19), Ussel (19), Cornil (19), Naves (19), St-Priest-de-Gimel (19) et Uzerche (19)

Au 31/12/2024, 1 326 logements étaient en cours de construction dont 35 % en Charente, 17 % en Corrèze, 16 % en Haute-Vienne, 14 % en Charente-Maritime, 9 % en Dordogne et en Gironde.

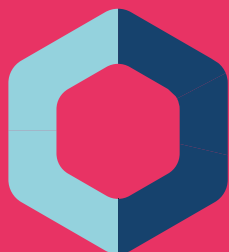


Les livraisons

NOALIS a livré **385 logements**, ce qui représente **17 opérations** dont **2 résidences YELLOME®**.

Les conditions économiques liées à l'augmentation du prix des matériaux mais aussi aux difficultés que rencontrent les entreprises du bâtiment, ont augmenté la durée moyenne d'un chantier à 29 mois.

Ces livraisons se répartissent de la façon suivante :



50 % des logements livrés ont été réalisés en VEFA

50 % en MOD

Ce sont au total **93 M€** qui ont été investis sur nos opérations de constructions neuves (locatif, VEFA et acquisitions de patrimoine) en 2024, dont **12 M€ de fonds propres** injectés par NOALIS.



COUZEIX (87)
Les Balcons de l'Hippodrome



ANGOULÊME (17)
La Porte du Chay

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 2024, NOALIS a poursuivi la rénovation de bâtiments délaissés pour les transformer en 100 logements livrables en 2025, répartis sur 6 chantiers à Angoulême, Cognac, Brive, Tulle, Saintes et Limoges.



ANGOULÊME (16) - Saint-Ausone
AVANT TRAVAUX



ANGOULÊME (16) - Saint-Ausone
APRÈS TRAVAUX

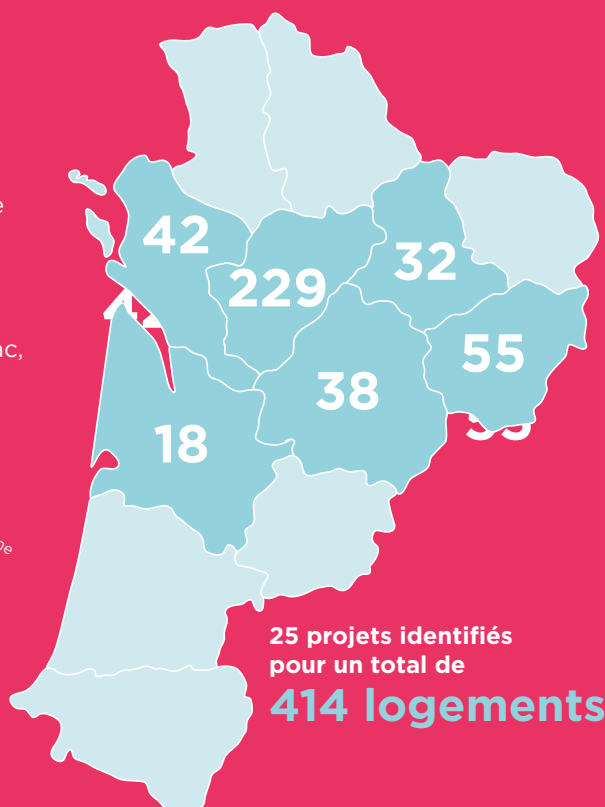
L'aménagement

4

opérations
d'aménagement

Les opérations d'aménagement en cours :

- **Ruelle-sur-Touvre (16)**
Le Plantier
9 macro lots – 6,7 ha
Livraison 2025
- **Cognac (16)**
Rue de la Groie
27 LLS et 19 lots à bâtir
Livraison 2025
- **Verneuil-sur-Vienne (87)**
Rue de Limoges
40 LLS, 8 PSLA et 14 lots à bâtir
Livraison 2025
- **Saint-Pantaléon-de-Larche (19)**
Les Balcons d'Aquitaine
50 LLS et 23 lots à bâtir
Livraisons 2024 et 2025



25 projets identifiés
pour un total de

414 logements



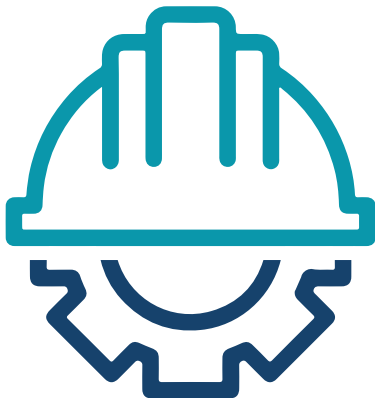
08.

LA GESTION
PATRIMONIALE

L'entretien de notre patrimoine

La modernisation et 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.



5,6 M€

entretien courant
et gros entretien

12 988

commandes techniques
ont été gérées par
nos agents techniques

110

opérations de travaux
programmés en cours

1 607

commandes passées
par mois

Les travaux programmés en quelques chiffres



Remplacement
des menuiseries

1 300 k€ TTC

pour l'ensemble du parc



Ravalement
de façades

235 k€ TTC

pour l'ensemble du parc



Mise en place
de DAAF et DACO

650 k€ TTC

pour l'ensemble du parc



Adaptation accessibilité
personnes âgées dans
les logements

400 k€ TTC

pour 96 logements



Ascenseur

500 k€ TTC

pour l'ensemble du parc



Chauffage / ventilation

650 k€ TTC

pour l'ensemble du parc



Toiture étanchéité

150 k€ TTC

pour l'ensemble du parc



Embellissement des
parties communes

420 k€ TTC

pour l'ensemble du parc

Ce sont au total **6 M€** qui ont été investis sur des travaux programmés en 2024.

Autres réalisations

80

Aménagements pour Personne à Mobilité Réduite (PMR) réalisés en 2024 en
faveur de 151 locataires pour un montant d'investissement de 373 200 €



Haute-Vienne

237 logements
67 %

Charente

116 logements
33 %

Nos réhabilitations

**703**
logements en cours
de réhabilitation

L'objectif ambitieux de réhabilitation a été atteint en 2024 avec :

**353** logements
mis en chantier

- Angoulême La Gare - 16 logements
- Limoges Maon - 87 logements
- Terres de Haute Charente Jonquilles - 2 logements
- Châteaubernard La Doue - 54 logements
- Cognac résidence du Marché - 14 logements
- Soyaux R2 - 30 logements
- Limoges Olivier de Serre - 150 logements

**121** logements
livrés

Ce sont au total :

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

En 2025 :

312 logements
seront mis en chantier,

191 logements
réhabilités seront livrés.

COGNAC (16) Résidence du rempart



NOALIS et le NPNRU

NOALIS participe pleinement à l'amélioration du cadre de vie des habitants et s'inscrit dans les ambitions des projets urbains portés par les collectivités et leur plan guide sur ses territoires.

Concrètement en 2024, dans le cadre du **Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) de Limoges Métropole** nommé « **Quartiers En Mieux** », sur le projet de renouvellement du quartier de Beaubreuil, cela s'est traduit par le lancement de la démolition de 100 logements au sein de la résidence Fabre d'Églantine.

En 2024, dans le cadre du **Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) de Bel Air Grand Font** porté par Grand Angoulême, cela s'est traduit par :

- La livraison de 10 logements neufs au titre de la reconstitution de l'offre ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) au sein de la résidence **Le Renouveau** située au 37 rue de Montbron à Angoulême,
- La démolition de 16 logements (répartis sur 2 entrées) de la **résidence La Gare** à Angoulême.

ANGOULÊME (16) - Le Renouveau



ANGOULÊME
Résidence La Gare
Opération de démolition



09.

LA VENTE DE LOGEMENTS

La vente de logements anciens

36

ventes à l'unité réalisées

36 logements ont été vendus au sein de notre patrimoine en 2024 dont 8 logements collectifs.

2

propositions de vente en bloc
en cours d'étude pour 2025

- LIMOGES - Beaupuy - 70 logements
- COGNAC - Résidence Esplanade - 14 logements

Le profil de nos acheteurs

80 %

des acquéreurs sont
des personnes seules,
20 % sont en couple

28 %

des acquéreurs sont des locataires
de NOALIS dont la majorité (60 %) sont des locataires en place.

45 %

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

ANGOULEME (16) - Résidence HLM Maintenenon



La vente de logements neufs

PSLA

16 signatures

sur les programmes de contrat de location accession

- Trélissac « Joséphine Baker » (24)
- Boisseuil « Les Bessières » (87)
- Panazol « Académie » (87)
- Couzeix « Hameau de Buxerolles » (87)
- Levée d'option sur le programme d'Eysines « Villa Anthélia » (33)



TRÉLISSAC (24) - Résidence Joséphine Baker

Organisme Foncier Solidaire (OFS)

L'année 2024 a été marquée par la poursuite de notre stratégie de développement et de recherches d'opportunités foncières afin de développer l'activité en BRS sur notre territoire d'intervention, et ce malgré un contexte de ralentissement de l'activité de construction neuve.

Le Conseil d'Administration a pu valider deux opportunités en VEFA pour la construction de logements BRS sur le secteur de la Charente Maritime.



Opérations en BRS validées

Ces premières validations vont ainsi permettre en 2025 de lancer nos premières commercialisations.

Breuillet : acquisition
de 4 logements en BRS

Royan : acquisition de 14 logements
en BRS





10.

VALORISER LES
RESSOURCES
HUMAINES

Les salariés

158

salariés

Dont **32 employé(e)s d'immeubles**
(soit 20 % de l'effectif)



64 %



36 %

Le recrutement

23



recrutements
réalisés en
2024

- **18 recrutements externes** en CDI et 5 en CDD
- **5 mobilités internes**

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

Baromètre social



L'année 2024 a été marquée par le renouvellement du **baromètre social**. En août, nous avons lancé un nouveau questionnaire, anonyme et confidentiel, afin de

questionner les collaborateurs volontaires sur leur bien-être au travail. Ce nouveau questionnaire a été coconstruit par un groupe de travail constitué de deux membres du CSE, le service RH et un cabinet de conseil externe.

Taux de participation

81 %



des répondants disent se sentir bien au sein de la société

Ce questionnaire permet à chaque collaborateur d'exprimer son avis sur des thématiques RH telles que la communication, l'organisation, les conditions de travail et le management. Nous travaillons ensuite en collaboration sur des plans d'actions.

Lutte contre les incivilités : un engagement collectif pour un environnement respectueux

Dans le cadre d'une initiative collective, un groupe de travail composé de collaborateurs a élaboré plusieurs actions concrètes pour lutter contre les incivilités et agressions envers nos collaborateurs. Nous y retrouvons notamment les actions suivantes :

- Création d'une charte de gestion des incivilités et agressions et du livret associé
- Mise en place de groupes de parole
- Réalisation d'une campagne d'affichage
- Déploiement de formations

Ces actions visent à sensibiliser et responsabiliser chacun sur l'importance du respect et de la sécurité au sein de NOALIS.

La formation

45



actions de formation

157

salariés formés

3 105

heures pour un budget de 94 087 €



98/100

Index égalité femmes/hommes en 2024

Une représentation équilibrée entre femmes et hommes au sein du Comité de Direction, 57 % de femmes managers et un accord égalité femmes/hommes vigilant à l'équilibre entre vie personnelle et vie professionnelle.

La digitalisation des process RH

L'année 2024 a été marquée par la digitalisation de plusieurs solutions RH.

Mars 2024

Digitalisation des titres restaurant

Octobre 2024

Digitalisation des entretiens annuels et professionnels et du plan de développement des compétences

Novembre 2024

Digitalisation des bulletins de paie et passage au coffre-fort numérique des salariés



ANDERNOS LES BAINS (33) - Le Village des Gravettes

11.

LES PERSPECTIVES 2025

Territoires en action, NOALIS en mouvement

L'année 2024 a confirmé l'importance d'une action structurée, responsable et ambitieuse. Notre stratégie s'est appuyée sur notre démarche RSE et sur nos forces fondamentales : un ancrage territorial fort, l'engagement d'un collectif soudé, et une expertise métier reconnue. Autant d'atouts qui nous permettent de répondre avec justesse aux besoins des territoires et de leurs habitants.

Plus que jamais, NOALIS joue un rôle stratégique dans l'équilibre de nos zones d'intervention. Entre les métropoles et les villes moyennes, entre zones littorales tendues et espaces ruraux, notre action s'incarne dans la diversité et la spécificité de nos réponses logement. Nous contribuons au bien-vivre ensemble, à la revitalisation urbaine, et à l'attractivité des territoires par des solutions concrètes, durables et inclusives.

En 2025, nous continuerons à porter cette ambition avec détermination. **Nous renforcerons notre ancrage local** à travers une offre de logements diversifiée, adaptée aux besoins des entreprises et des salariés, en cohérence avec les politiques de l'habitat portées par nos partenaires publics.

Sous l'impulsion du plan pour les économies d'énergie et la décarbonation du groupe Action Logement, **nous engagerons une politique de réhabilitation** à hauteur de 210 millions d'euros sur dix ans, pour rendre notre patrimoine plus sobre, plus performant et plus attractif.

Nous accélérerons également notre transformation digitale au service de l'efficacité et de la relation client.

Parce que l'innovation trouve sa force dans le collectif, **nous poursuivrons l'expansion de la marque YELLOME[®]**, véritable levier d'innovation et d'ancrage pour répondre aux enjeux de logement des jeunes actifs et des entreprises. Nous structurerons la dynamique de travail autour de la marque pour animer le réseau des bailleurs adhérents et mettre en lumière cette démarche mutualisée.

Enfin, c'est avec conviction que **nous continuerons à faire vivre notre mission d'utilité sociale**, en mettant notre énergie au service de la qualité, du dialogue, et de l'innovation, dans un esprit de responsabilité et de solidarité.

**Construire
un avenir durable et
équitable pour tous :
c'est cette promesse
qui continuera de
guider nos actions
au quotidien.**



NOALIS

161, rue Armand Dutreix - CS 80028
87 001 LIMOGES Cedex 1
Tél. : 05 16 42 35 00
www.noalis.fr

Noalis 

Groupe ActionLogement