

Néolia 

Groupe ActionLogement

UNE **SOLUTION**
HABITAT
À CHAQUE **ÉTAPE**
DE LA **VIE**

Rapport d'activité 2025

PRÉSENTÉ PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION
À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 19 MAI 2026



© J. Mathie

Frédéric CARRÉ

Président du conseil d'administration
d'Action Logement Immobilier



« 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. »



Jean-Luc PERRARD

Président de Néolia



« Dans le contexte national complexe et mouvant que l'on sait, Néolia s'illustre par son agilité, sa solidité et sa réactivité. Ces qualités font partie de l'ADN de l'entreprise, ancrées et portées haut à tous les niveaux de Néolia pour livrer de tels résultats. Résultats quantitatifs et qualitatifs. Car si les tableaux de bord mensuels sont des indicateurs essentiels de la bonne marche de Néolia, c'est sur le terrain que se révèlent, plus clairement encore, sa performance et son utilité sociale.

Sur le terrain

Régulièrement, j'accompagne l'équipe de direction dans ses visites de patrimoine. Nous sommes accueillis et guidés par les équipes opérationnelles sur des programmes en chantier ou récemment livrés. Programmes que nos équipes ont porté avec fierté et détermination aux côtés des collectivités locales et l'écosystème de nos partenaires. Or, à chacune de ces visites, je suis impressionné de la qualité des réalisations qui nous sont présentées. Depuis mon arrivée au printemps 2024, j'ai ainsi eu le plaisir de voir des dizaines de programmes locatifs et d'accession remarquables, parfaitement en phase avec leur temps, les besoins des territoires et de leurs habitants. Des programmes qui cochent aussi toutes les cases de la feuille de route Action Logement en

termes de décarbonation et de pertinence du lien emploi-logement.

En écho à cette même feuille de route, on retiendra également les dynamiques « Faire Groupe » et SACHA auxquelles Néolia prend part activement, sur le plan stratégique comme opérationnel.

Partage, mutualisation et intelligence collective sont ici des réalités !

Engagées dans un même élan

Au passage en revue de cette année 2025, je suis un président satisfait et fier des résultats, autant que de la façon de les obtenir. Ils sont le fruit des activités de développement, de la gestion locative et des fonctions supports. Ils disent la mobilisation et la cohésion des équipes, toutes engagées dans un même élan. Avec enthousiasme et réalisme, elles conjuguent mesure et audace afin d'assurer performance et pérennité de l'entreprise.

Des équipes qui ont fait preuve d'une belle capacité d'adaptation : le cap était clairement fixé pour chaque secteur d'activité, l'exécution a été déterminée, mais sans rigidité pour s'ajuster, s'adapter aux fluctuations et incertitudes.

La satisfaction client comme carburant

Chez Néolia, les objectifs sont alimentés par un moteur hybride : nourri de la performance économique -très prégnante et largement partagée- d'une part, et de la qualité de service d'autre part. Ici, la satisfaction clients, locataires comme accédants, est un carburant essentiel. Elle est mesurée, scrutée, challengée à chaque instant de la relation client. Un baromètre et un guide pour l'équipe dirigeante et l'ensemble des 500 collaborateurs qui savent se remettre en question pour évoluer et offrir des solutions habitat sur-mesure, en phase avec les enjeux contemporains. Si fluctuants et exigeants soient-ils.

Pour 2026, l'actualité semble confirmer l'imprévisibilité du contexte. Comme par le passé, Néolia saura faire preuve d'adaptation, de détermination et de l'optimisme requis par la situation, pour délivrer le service attendu et être aux rendez-vous des territoires et leurs acteurs. »



SOMMAIRE



- 6** | NOTRE PATRIMOINE LOCATIF EN UN COUP D'ŒIL
- 7** | NÉOLIA EN BREF
- 8** | LA TONALITÉ DE L'ANNÉE
- 12** | AU PLUS PRÈS DE NOS CLIENTS LOCATAIRES
- 20** | DÉVELOPPEMENT & CONSTRUCTION : PLEIN FEU SUR TOUS LES FRONTS
- 28** | NÉOLIA, TOUJOURS ATTENTIVE AUX PLUS FRAGILES
- 36** | ACHATS, MARCHÉS, INNOVATION : 3 DYNAMIQUES VERTUEUSES AU SERVICE DE LA PERFORMANCE
- 42** | NÉOLIENNES & NÉOLIENS : TALENTS & ENGAGEMENT
- 48** | FINANCES : ACUITÉ & AGILITÉ FACE À LA COMPLEXITÉ
- 52** | IMAGE & RAYONNEMENT
- 58** | CONNECTER, ÉQUIPER, OPTIMISER
- 61** | QUALITÉ & AUDIT : AU CŒUR DES PROCESSUS
- 64** | FAIRE PLUS & MIEUX ENSEMBLE AU SERVICE DES TERRITOIRES
- 69** | À L'HEURE DES BILANS
- 70** | FEUILLE DE ROUTE 2026



En écho à notre mission et nos valeurs, l'ensemble de nos activités et projets sont en phase avec la responsabilité sociétale des entreprises.

NOTRE PATRIMOINE LOCATIF EN UN COUP D'ŒIL

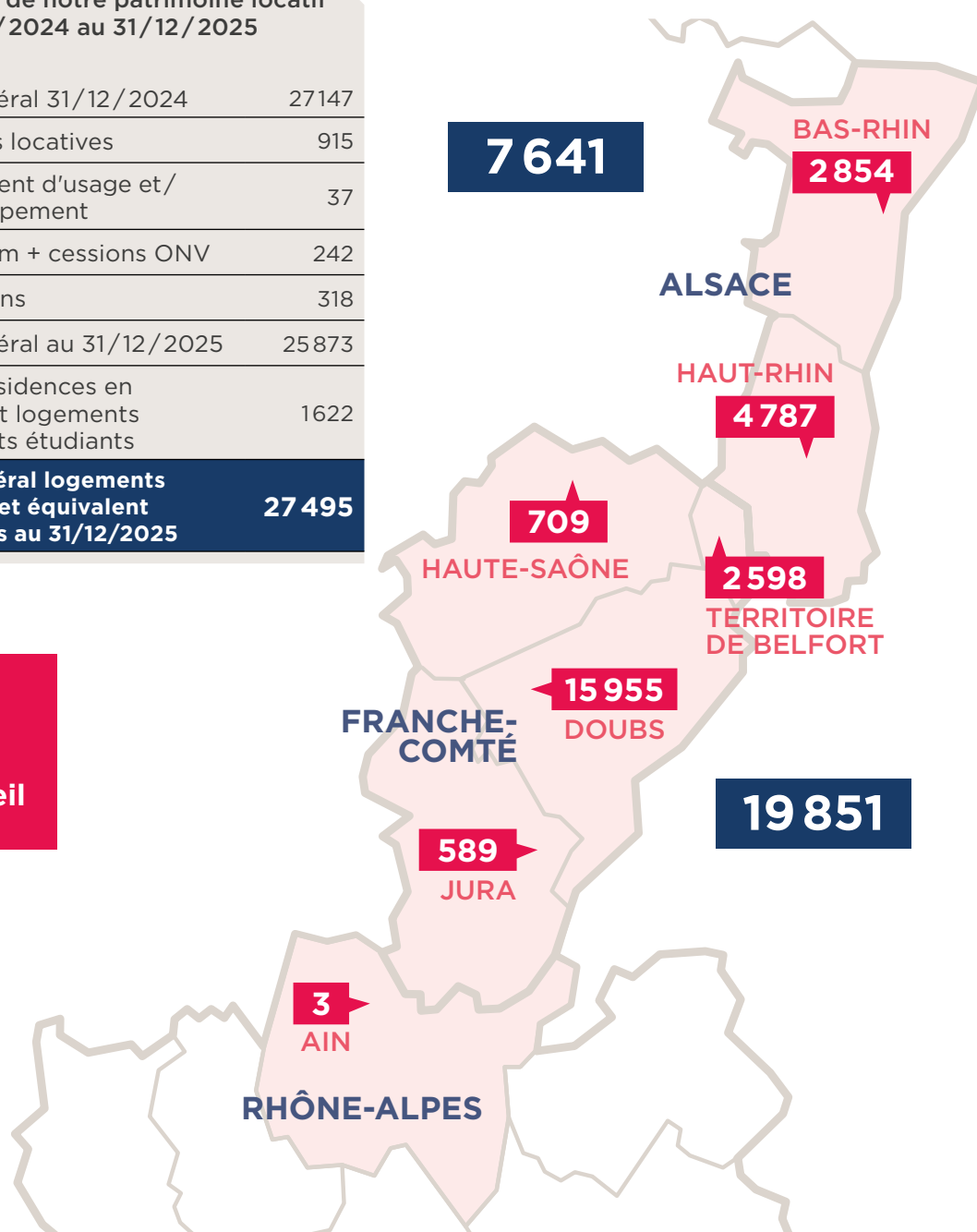


Évolution de notre patrimoine locatif
du 31/12/2024 au 31/12/2025

Total général 31/12/2024	27147
Livraisons locatives	915
Changement d'usage et/ ou regroupement	37
Ventes Hlm + cessions ONV	242
Démolitions	318
Total général au 31/12/2025	25 873
Foyers résidences en équivalent logements Logements étudiants	1622

**Total général logements
familiaux et équivalent
logements au 31/12/2025** **27 495**

22
lieux
d'accueil



NÉOLIA EN BREF



27 495
LOGEMENTS LOCATIFS



0,80 %
DE VACANCE
COMMERCIALE



64 000
PERSONNES LOGÉES



273
LOGEMENTS ADAPTÉS
AU VIEILLISSEMENT
& AU HANDICAP SOIT
16 %
DE NOTRE PATRIMOINE
LOCATIF AU TOTAL



82,4 %
DE LOCATAIRES
SATISFAITS



318
DÉMOLITIONS



943
LOGEMENTS LANCÉS
EN TRAVAUX DE
RÉNOVATION



242
LOGEMENTS DE NOTRE
PATRIMOINE VENDUS
POUR FAVORISER
L'ACCESSION SOCIALE
À LA PROPRIÉTÉ
(dont 5 commerces)



698
LOGEMENTS LOCATIFS
FINANCÉS



163
RÉSERVATIONS
ACCESSION NEUF
VEFA/PSLA/CCMI/LOT



201,4 M€
DE CHIFFRE D'AFFAIRES



253 M€
DE DÉPENSES ENGAGÉES
AU PROFIT DE
L'ÉCONOMIE LOCALE &
DE L'ATTRACTIVITÉ DE
NOTRE PATRIMOINE



485
COLLABORATEURS &
+ de 150
MÉTIERS

LA TONALITÉ DE L'ANNÉE



Les années se suivent... et se ressemblent.

Instabilités gouvernementales, politiques, et même géopolitiques, crises sociales, sociétales, financières et donc immobilières...

S'il y a bien eu, çà et là, quelques signaux positifs, ils peinent à émerger de ce tableau d'une actualité nationale et internationale lourde et préoccupante.

Pour autant, sur ces flots sombres et agités, Néolia tient la barre.

La gouvernance, nos partenaires et nos équipes restent mobilisés au service de nos clients. La confiance est là. Nos résultats le disent.



Jacques FERRAND
Directeur général de Néolia



« Pour la seconde année consécutive, **notre parc locatif est en croissance** avec près de **27 500 logements en Alsace et Franche-Comté**. Un indicateur important impulsé par un haut niveau de livraisons : **plus de 900 nouveaux logements locatifs ont été livrés en 2025**. Néolia répond ici aux besoins de nos territoires et voit no-

tamment la concrétisation de son engagement en faveur de l'**AMI 30 000**, dispositif lancé par Action Logement en juillet 2023 pour soutenir le secteur de l'immobilier. Une dynamique doublement vertueuse puisqu'elle épaula l'économie locale et propose des logements neufs et de qualité à prix abordables sur des territoires et à des habitants qui en ont vraiment besoin. Pour preuve, le **taux de vacance qui affiche cette année 0,80%**. Une performance d'autant plus remarquable dans ce contexte de livraisons massives. Logements neufs en VEFA donc, mais aussi en maîtrise d'ouvrage directe avec toujours les mêmes exigences de qualité. À la clé, il y a le confort de nos clients et notre engagement en faveur de la décarbonation. Décarbonation en matière de construction et de réhabilitation. Là encore, avec **1 273 logements rénovés**, c'est un record ! Pour ce faire, **Néolia va toujours plus loin**, en matière d'**investissement et d'innovation** notamment. Ici, c'est la baisse sensible des consommations d'énergie qui est visée, et donc un coup de pouce essentiel au **pouvoir d'achat de nos clients**.

Et c'est bien là toute la raison d'être d'un bailleur social.

Autre versant de notre activité, l'accession : entre le neuf et la vente Hlm, ce sont **455 nouveaux propriétaires** en 2025 grâce à Néolia.

Des chiffres éloquentes et une dynamique vertueuse qui sont pour nous des signaux positifs forts et précieux dans une période si tumultueuse. »

DE NOUVEAUX RECORDS

27 495 logements locatifs

(27147 en 2024, soit +1,28% en 2025)

Un parc locatif en croissance pour la seconde année consécutive!

Dans un contexte de ralentissement de la production nationale et de fortes contraintes financières, cette progression du parc est **un signal très positif**.

915 livraisons locatives

(790 en 2024, soit près de 16% de livraisons supplémentaires)

C'est clairement **l'un des points forts de l'année**: Néolia accélère la mise à disposition de logements alors même que les chantiers sont sous pression (coûts, délais, financement).

1 273 logements dont la rénovation s'est achevée

(1068 en 2024, soit près de 20% de rénovations supplémentaires)

Des résultats parfaitement alignés avec:

- les enjeux de transition énergétique,
- la lutte contre la précarité énergétique,
- la qualité du service rendu aux locataires.

Près de 80% de notre parc locatif affiche désormais un DPE A, B ou C.

Chiffre d'affaires loyers:

132 M€ après RLS

(+ 6,8%/2024)

82,4% de locataires satisfaits

(82,5% en 2024)

16% de notre parc adapté au handicap et au vieillissement

avec la réalisation de **273 nouvelles adaptations**

EN BREF

L'année 2025 se distingue par une **forte capacité de résistance et d'adaptation**. Malgré un contexte économique et social contraint, l'entreprise a su développer son patrimoine, atteindre des niveaux records en matière de rénovation et maintenir une offre accessible aux ménages, tout en restant vigilante sur les **équilibres économiques** et la **qualité de service**.

VACANCE COMMERCIALE

204 logements soit 0,80%

au 31 décembre 2025

dont 0,23% vacance de + de 3 mois soit 60 logements.

Une performance d'autant plus remarquable avec un tel niveau de livraisons.

VACANCE TECHNIQUE

446 logements

au 31 décembre 2025

(au 3/4 neutralisés définitivement)

VACANCE GLOBALE

650 logements soit 2,36%

du parc locatif (2,91% en 2024 et -42%/2022)



DE TRÈS BONS SCORES DANS LE CONTEXTE



253 M€

engagés au bénéfice de l'économie locale et de l'attractivité de notre patrimoine



7,7 M€

de dégrèvements TFPB et CEE

L'ACCESSION REPREND DES COULEURS

213 logements neufs et terrains livrés

(153 en 2024 soit une augmentation de 39,22 %!)

dont 127 livraisons VEFA/PSLA contre 63 en 2024

242 ventes Hlm

(201 en 2024 soit une augmentation de 20,40 %!)

104 terrains réservés

(42 en 2024 : pour la première fois, on retrouve ici un niveau d'avant Covid!)

Dans un marché de l'accession très dégradé (taux d'intérêt, solvabilité des ménages), ces résultats montrent la pertinence de l'offre sociale et une réponse adaptée aux besoins des ménages salariés, notamment du secteur privé.

LA PRODUCTION LOCATIVE MAINTENUE À HAUT NIVEAU

698 logements financés

854 logements locatifs lancés en travaux / acquis

(869 en 2024)



GRAND-CHARMONT (25)

318 démolitions

(217 en 2024)

1,5% d'impayés

Le même score qu'en 2024. Signe de la pertinence de notre organisation et de la mobilisation des équipes, dans un contexte social dégradé.

UNE NOUVELLE VENUE

En remplacement de Benoît Ollivier, la nouvelle déléguée territoriale Action Logement Immobilier **Cécilia Jaeger**, a pris ses fonctions en décembre 2025. Une nouvelle interlocutrice pour Néolia.

JANVIER 2025



01/01 - NOTRE 1^{RE} CARTE DE VŒUX ASSISTÉE PAR L'IA

Pour célébrer les vœux 2025, la direction générale de Néolia a souhaité innover en utilisant l'intelligence artificielle. L'occasion d'expérimenter un outil de génération d'images retenu par le groupe de travail dédié à l'IA.

DG DCM



23/01 - CÉRÉMONIE DES VŒUX À L'ATRAIXION À ANDELNANS (25)

Vœux, bilans, nouveau projet d'entreprise, perspectives & convivialité.

DG



29/01 - PREMIÈRE PIERRE À EXINCOURT (25)

Pose de la première pierre d'un nouveau Villagénération. 20 pavillons locatifs adaptés aux seniors autonomes et une maison commune pour plus de convivialité.

DHAS DDAC



18/01 - NÉOLIA À LA JOURNÉE PORTES OUVERTES DE L'UTBM DE SEVENANS (90)

Un stand animé par l'équipe DPL pour présenter l'offre de logements jeunes Néolia à Belfort (90) et Sevenans.

DPL



24/01 - À LA DÉCOUVERTE DU PATRIMOINE ALSACIEN

Le Codir, les directeurs territoriaux locaux, notre président et les membres du bureau disponibles visitent plusieurs programmes emblématiques livrés en 2024 en Alsace.

DG



AU PLUS PRÈS DE NOS CLIENTS LOCATAIRES

CHANGEMENT DE PLAN!



Alain ROTSCHI
Directeur
du patrimoine locatif

«Fruit de l'ANRU, de nos orientations stratégiques passées et de nos investissements massifs en matière de réhabilitation notamment, notre parc affiche aujourd'hui près de 80% de logements en étiquettes A, B ou C.

En 2025, la dynamique se poursuit avec le lancement d'un nouveau plan de stratégie patrimoniale (PSP) pour la période 2025/2030.

L'objectif est de poursuivre la décarbonation de notre parc locatif pour atteindre 95% d'étiquettes DPE finales A, B ou C d'ici 2031.

Une trajectoire ambitieuse, en phase avec les évolutions réglementaires et les directives du Groupe Action Logement. Pour réaliser cet objectif, nous avons procédé à un classement très méthodique et factuel de notre parc. Nos

équipes ont passé au crible les 8 600 logements encore en étiquettes D, E, F ou G de notre patrimoine, en mixant deux critères, produit et emplacement. Du très attractif au moins attractif, une grille de lecture qui se décline en 8 catégories et une nouvelle segmentation du parc pour orienter nos actions patrimoniales.

Ce nouveau plan ainsi tracé vise l'attractivité des logements en faveur du confort de nos clients, notamment d'été, la maîtrise de leurs charges et donc la préservation de leur pouvoir d'achat. En ce sens, le nouveau PSP s'inscrit comme levier majeur de la satisfaction locataires. Un enjeu partagé avec nos associations de locataires, partenaires de premier ordre pour Néolia.»

BILAN PSP 2019 / 2024

1597

ventes Hlm

6395

réhabilitations livrées

6911

logements lancés en travaux de réhabilitation

1459

démolitions

DPE	2019	2025
ABC	8 %	77 %
D	35 %	15 %
EFG	57 %	8 %

De 8% à 77% en 6 ans, cette évolution massive des étiquettes ABC de notre parc locatif est le fruit de nos actions patrimoniales: démolitions, réhabilitations, vente Hlm et mise à jour de DPE.

« Une trajectoire vertueuse ambitieuse qui se poursuit sur le nouveau PSP, grâce à des investissements massifs en faveur de rénovations lourdes sur le parc existant et de notre stratégie très offensive en matière de constructions neuves. En attestent les très hauts niveaux de livraisons locatives et de mises en chantiers ces deux dernières années. » **Romuald Gadet**, directeur adjoint patrimoine locatif

2025 / 2030 : NOUVEAU PSP, NOUVELLES TRAJECTOIRES

En phase avec les évolutions réglementaires et les orientations du Groupe, l'objectif est de renforcer l'attractivité de notre patrimoine et poursuivre sa décarbonation pour atteindre 95% du parc en étiquette DPE finale A, B ou C d'ici 2031.

AU PROGRAMME

1600

réhabilitations énergétiques

530

démolitions

MODERNISATION

1700

logements à équiper d'un ascenseur

1500

logements à équiper d'un balcon modulaire

1200

logements balcon + ascenseur

600

logements avec changement de vecteur énergétique

Soit **+ de 7 200** logements traités pour **+ de 200 M€**

et aussi **1600** logements vendus

RÉHABILITATIONS : TOUJOURS PLUS !



1273

logements réhabilités livrés

943

logements lancés en travaux de réhabilitation

20 %

de baisse moyenne des consommations énergétiques visée par ces rénovations

48 M€

engagés pour ces travaux

+ de 17,6 M€

d'entretien courant réalisés sur notre parc locatif

LE PARC CONTINUE DE S'AGRANDIR...

915

nouveaux logements livrés

449

en Alsace

466

en Franche-Comté

89 dans le Territoire de Belfort
et en Haute-Saône

117 dans le Nord Franche-Comté

260 dans le Sud Franche-Comté



750

nouveaux logements
lancés en travaux

... ET D'ÉVOLUER



318

démolitions

Pour dédensifier et redonner de l'air à nos quartiers: résidentialisations, reconstitutions, reconversions.



DERNIÈRE LIGNE DROITE POUR L'ANRU À MONTBÉLIARD

Le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) lancé en 2014 touche à sa fin. Il concernait les quartiers prioritaires de la ville (QPV) de **Besançon Planoise et Montbéliard Petite Hollande** et portait un double enjeu: immobilier et social. Un engagement fort et partagé avec nos partenaires institutionnels en faveur du cadre de vie des habitants de ces quartiers emblématiques de nos agglomérations.

Au total, ce sont près de **1500 logements concernés par des actions patrimoniales fortes** de réhabilitations et de démolitions. Après ces démolitions vient naturellement le temps de la reconstitution. Focus sur le quartier Petite Hollande à Montbéliard (25).



MONTBÉLIARD (25) • ÎLOT DES HEXAGONES, 17 LLS & 10 MAISONS EN ACCESSION



MONTBÉLIARD (25) • RUE RAVEL, 16 LLI



Shaël SANNINO

Responsable territoriale du développement nord Franche-Comté

« Sur les lieux mêmes des démolitions ou un peu plus loin selon les programmes, les reconstitutions s'opèrent sur 7 sites de l'agglomération. Au total, ce seront 61 logements locatifs et 18 en

accession. Fin 2025, 77% des programmes locatifs sont à livrer ou en chantier. Quant aux produits d'accession, plus de 55% sont en cours de commercialisation. »

ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES, DES PARTENAIRES À PART ENTIÈRE

En 2025, la concertation avec les associations de locataires s'est maintenue à un niveau soutenu. Au menu, partage de nos actions et bilans et échanges sur de nouvelles thématiques dont deux font l'objet de nouveaux accords collectifs en 2025 :

- l'ajout de balcons modulaires sur notre

patrimoine pour améliorer l'habitat et le cadre de vie de nos locataires ;

- l'indemnisation des locataires en cas de rupture de service (chauffage, eau chaude et ascenseurs) avec une logique d'homogénéisation et de transparence des pratiques sur l'ensemble de nos territoires d'intervention.



Éric FHLOR

Responsable quittances & contrats

« Entre Néolia et les associations de locataires, plus qu'un simple lien privilégié, c'est une relation de confiance et de transparence. Nous les écoutons et apportons des réponses concrètes : nous disons ce que nous faisons et nous faisons ce que nous disons. Nos interlocuteurs

sont de réels partenaires au sens où ils nous bousculent ; nous pouvons être en accord comme en désaccord selon les sujets mais au final, et c'est ce qu'il faut en retenir, ils permettent de nous inscrire dans une démarche d'amélioration continue au service de nos clients. »



NOS ÉQUIPES 100% MOBILISÉES AU SERVICE DE NOS CLIENTS



82,4%

de clients locataires satisfaits

&

91%

de clients satisfaits
du service de relation clients

STABILITÉ DES IMPAYÉS

1,5% du quittancelement.

Un bon score dans un contexte de fragilité économique et sociale.

VACANCE COMMERCIALE AU BEAU FIXE

0,80% soit **204** logements
au 31 décembre 2025.

LES BONS POINTS D'UNE RENTRÉE RÉUSSIE

99,5% d'occupation au 31 octobre 2025.



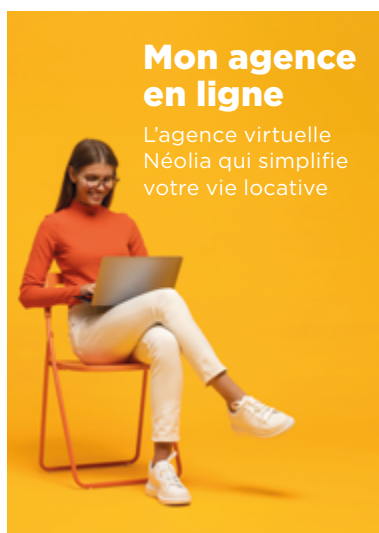
12 résidences

973 logements dont 886 étudiants
et 87 jeunes actifs

859 en Franche-Comté

114 en Alsace

MAEL : MON AGENCE EN LIGNE



Yann GOULARD

Directeur de la relation
clients

«Ergonomique, intuitif et avec plus de fonctionnalités: MAEL est accessible en toute autonomie pour nos clients, depuis les PC et mobiles, 24h/24, 7 jours/7. Une application capable de répondre à 80% des sollicitations.

L'enjeu de MAEL est de libérer nos équipes des opérations du quotidien pour leur permettre d'accompagner nos clients sur des besoins plus complexes. Une évolution au service de la relation client et de la qualité de service!»

VENTE HLM : UNE ANNÉE DE REBOND



242

ventes de logements
de notre patrimoine
dont **26** à l'ONV
et **5** commerces



MONTBÉLIARD (25)

22,2 M€ de chiffre d'affaires
et près de **15 M€** de marge

28% de ventes aux locataires
du parc (+ 5%/2024)

93% de clients satisfaits
de leur achat

VESOUL (70)



AGATE : + 38 % D'ACTIVITÉ !

68 copropriétés

1105 lots gérés

93% de clients satisfaits
du service Agate



FÉVRIER 2025



14/02 - NÉOLIA À LA RENCONTRE DES ENTREPRISES DU BÂTIMENT

Notre service marchés et la CAPEB ont organisé une matinale d'information jeudi 20 février à Belfort (90), pour aider les petites et moyennes entreprises du bâtiment à mieux répondre aux appels d'offres de Néolia.

DAMI

DDAC



25/02 - ACCOMPAGNEMENT SOCIAL À LA RÉSIDENCE OLYMPIA À BESANÇON (25)

Rencontre inédite à l'Olympia, nouvelle résidence pour jeunes actifs de moins de 30 ans. Un rendez-vous organisé par le service locatif, le pôle recouvrement sud Franche-Comté et le pôle habitat accompagné. Son but: informer les 40 jeunes résidents sur le fonctionnement de leur environnement, et mettre en avant l'accompagnement social ou financier dont ils peuvent bénéficier.

DPL

DHAS

©Racing Besançon



27 & 28/02 - STAGE RACING NÉOLIA À BESANÇON (25)

2 jours de stage foot 100% Racing pour les enfants nés entre 2012 et 2018 en formule demi-pension.

DG

DCM

QUAND NOS TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUES GÉNÈRENT DES CEE

**BILAN 5^e PÉRIODE
2022-2025**

2

partenaires CEE :
EDF et La Poste

20 279

logements bénéficiaires
d'une aide CEE

198,5 M€

de travaux éligibles

11,36 M€

de CEE valorisés

238 548

tonnes de CO₂ évitées



Catherine CALCHERA
Chargée d'études
patrimoniales et foncières

« Cette démarche collective permet à chaque service de devenir acteur de la valorisation des CEE au bénéfice du patrimoine, des locataires et de la performance globale de Néolia. Cap sur la 6^e période 2026-2030 et ses évolutions. »



2 M€

de CEE en 2025



ILLZACH (68)

Réhabilitation rue de Meyenheim
65 logements

BESANÇON (25)

Réhabilitation Cité de la Bouloie
30 logements





DÉVELOPPEMENT & CONSTRUCTION: PLEIN FEU SUR TOUS LES FRONTS



Cunehit ORMAN
Directeur
développement,
aménagement et
construction

« Si 2024 marquait déjà des records en matière de développement, d'aménagement et de construction, 2025 va encore plus loin ! Avec 915 logements locatifs livrés, c'est **un grand millésime pour Néolia et pour nos territoires** ! En premier lieu l'Alsace qui bénéficie largement de ce haut niveau d'activité avec près de la moitié des livraisons. À noter également, le **soutien massif aux acteurs immobiliers locaux** puisque 73% de ces logements sont issus d'acquisition en VEFA. Signal fort de l'engagement de Néolia dans l'AMI 30000 lancé par Action Logement en 2023. Une dynamique vers le neuf doublement vertueuse : elle contribue à la **décarbonation de notre parc** en la dotant de logements toujours plus performants sur le plan énergétique, en même temps qu'elle dope la satisfaction

de nos clients : 90% d'entre eux plébiscitent la qualité de leur logement neuf. Cet élan de construction au bénéfice du parc locatif se poursuit avec 854 nouveaux logements lancés en travaux cette année. Du neuf donc, mais pas que : la reconversion de bâtiments anciens fait aussi partie des savoir-faire Néolia. Une orientation vertueuse là aussi puisqu'elle lutte contre l'artificialisation en redonnant vie à ces patrimoines délaissés. Décarbonation encore avec le choix de la construction hors-site pour certains programmes locatifs. Vert, qualité, satisfaction client : 3 piliers qui portent aussi l'**activité accession**. Laquelle connaît un sursaut encourageant cette année en dépit d'un contexte économique toujours en berne. À suivre donc. »

LOCATIF : LIVRAISONS RECORDS !



90 %

de clients locataires satisfaits
de leur logement neuf
(+ 2 % / 2024)

915 logements livrés (+16 % / 2024)
dont **449** en Alsace et **466** en
Franche-Comté
et **73%** en VEFA (corolaire AMI 30000)

854 nouveaux logements locatifs
lancés en travaux ou acquis
dont **40** acquisitions-améliorations

698 logements locatifs financés

RECONVERSION & NOUVELLE VIE

Une école d'autrefois, des bureaux du Groupe Orange, une ancienne clinique: de Blotzheim à Montbéliard en passant par Strasbourg avec la Foncière de Transformation immobilière pour Orange, **Néolia mise sur la reconversion des sites pour créer de nouveaux logements**. Une démarche vertueuse qui redonne vie à des sites délaissés et propose de nouveaux **logements de qualité** aux habitants, **sans artificialiser les sols**. Un engagement fort dans le recyclage du bâti pour nos équipes et souvent, de véritables défis architecturaux et d'aménagement!

BLOTZHEIM (68)

L'ancienne école des garçons accueillera bientôt 9 logements. Une opportunité pour proposer une solution logement accessible dans ce secteur prisé, à quelques minutes de l'aéroport international de Bâle-Mulhouse et de la frontière Suisse.



STRASBOURG (67)

D'anciens locaux du Groupe Orange deviennent une résidence pour étudiants et jeunes actifs. 22 appartements à deux pas de l'Université de Strasbourg.

MARS 2025



05/03 - « TOUS À BONAL »

Près de 150 enfants de locataires et salariés invités à l'entraînement des joueurs professionnels et la très attendue séance de dédicaces au stade Bonal à Montbéliard (25).



DG

DCM

11/03 - INAUGURATION DU PREMIER VILLAGÉNÉRATION DU BAS-RHIN À OBERHAUSBERGEN (67)

Un programme immobilier de 34 appartements adaptés aux seniors autonomes. En collaboration avec la commune d'Oberhausbergen et le promoteur Kaufman & Broad.



DHAS

DDAC

06/03- RENCONTRE DES RÉFÉRENTS SÉNIORS DU GROUPE : UNE PREMIÈRE SUR NOTRE TERRITOIRE

Néolia accueille pour la première fois au Siège, le troisième séminaire des référents seniors du Groupe Action Logement, sous la coordination d'Énéal.

AL

DHAS

12/03 - PREMIÈRE PIERRE À GRAND-CHARMONT (25)

Pose de la première pierre d'un Villagénération, programme de 22 nouveaux logements locatifs adaptés aux seniors.



DHAS

DDAC



13/03 - PORTES OUVERTES AU NOUVEAU VILLAGÉNÉRATION DE VALENTIGNEY (25)

Une centaine de personnes visitent ce nouveau programme de 18 pavillons pour seniors autonomes.

DHAS

NÉOLIA EN MODE COUTEAU SUISSE À BESANÇON (25)

Nous sommes rue de l'Amitié, quartier Saint-Ferjeux. Là encore, Néolia optimise le foncier et valorise l'existant en proposant un programme mixte locatif et d'accession. Un beau projet d'acquisition-amélioration et constructions neuves face à la basilique. Les deux bâtiments anciens dédiés au locatif ont bénéficié d'une profonde rénovation tout en préservant le cachet des lieux. Deux constructions neuves au design et matériaux contemporains, de spacieux carports et des garages complètent ce programme. Un ensemble qui fait aussi la part belle aux espaces extérieurs avec des jardins, balcons et terrasses pour le confort de vie des résidents.

34 logements locatifs
et **37** en accession

Le Ferréol - **17** appartements
en accession

Les Copains - **20** appartements
en PSLA



ACCESSION SOCIALE: L'EMBELLIE



213
logements & terrains livrés
(+ 39% / 2024)



80%
de nouveaux propriétaires
satisfaits de leur logement neuf
(+ 2% / 2024)

265 livraisons techniques
(+ 15% / 2024)

163
produits d'accession réservés
(+ 52% / 2024)

- 52 logements VEFA/PSLA (40 en 2024)
- 7 maisons individuelles (25 en 2024)
- 104 terrains à bâtir (42 en 2024)

148
produits d'accession lancés en travaux
(- 8% / 2024)

- 44 logements VEFA/PSLA (55 en 2024)
- 16 maisons individuelles (30 en 2024)
- 88 terrains à bâtir (16 en 2024)

MARS 2025



14 / 03 > 16 / 03 - NÉOLIA AU SALON HABITAT & JARDINS AU PARC EXPO DE BELFORT ANDELNANS (90)

VHLM

DDAC

17 / 03 > 21 / 03 - CRUNCH TIME À MONTBÉLIARD (25)

1300 étudiants de l'UTBM se retrouvent à l'Axone pour relever 140 défis avec l'appui de 67 partenaires, porteurs de projets.

Néolia, partenaire de l'UTBM propose à 50 étudiants ingénieurs de plancher sur plusieurs thématiques en lien avec nos activités.



DAMI

DPL

DSIL



©Yoan Jeudy - ESBF

15 / 03 - NÉOLIA SOUTIEN LES ENGAGÉES

Néolia était sur le parquet du Palais des Sports Ghani-Yalouz à Besançon (25) pour donner le coup d'envoi du match de l'ESBF.

Vingt enfants de locataires de Montrapon ont également assisté à ce match en tribune, grâce à notre partenariat sportif.

DG

DCM



29 & 30 / 03 - PREMIER SALON DE L'IMMOBILIER AVEC DOMIAL & ALS À MULHOUSE (68)

Un stand commun de 9 m² qui met en avant les dispositifs d'aide au logement proposés par ALS, les produits et innovations de Néolia et Domial. Un événement corporate qui fera date au cœur de notre écosystème!

NÉOLIA & DOMIAL : 1 JOUR, 2 ÉVÉNEMENTS À RICHWILLER (68)

Inauguration du nouveau quartier « Les Coquelicots » à Richwiller pour Néolia et lancement d'un programme de 30 logements à quelques pas de là pour Domial.

« Faire Groupe » ça passe aussi par la présentation de grands projets d'aménagement au service des territoires et leurs habitants.

FAIRE GROUPE



Marie HOTTINGER
Directrice territoriale adjointe

« Il est toujours très émouvant pour nos équipes opérationnelles de voir un projet sur papier prendre vie. A fortiori à l'échelle d'un quartier comme celui-ci qui accueille désormais 151 familles et autant de nouvelles forces vives pour la commune et le territoire. »

LES COQUELICOTS EN CHIFFRES

4 ha de surface aménagée

151 familles

4,5 M€ HT d'investissement aménagement

60 maisons individuelles

89 appartements dont **53** locatifs et **36** en accession

2 pavillons locatifs seniors



ÉVOLUER POUR S'ADAPTER

Clap de fin pour les maisons individuelles et lancement du pôle SAV : cette année 2025 marque un tournant stratégique pour Néolia qui réoriente ses stratégies pour être pleinement en phase avec les réalités du marché, et notamment la forte tension de l'activité maison individuelle.



Stéphane LEGAIN
Responsable commercial accession

« La **mobilisation de nos équipes** nous a permis de réaliser de belles performances commerciales et d'amortir l'arrêt de l'activité maisons individuelles. Une page se tourne mais les objectifs principaux demeurent : qualité des productions et satisfaction clients. »

FOCUS SUR QUELQUES PROGRAMMES NEUFS



L'AZUR • ILLZACH (68)

Programme de
24 appartements en PSLA :
6 T2, 12 T3 & 6 T4
RT 2012

À TRAVERS CHAMPS • RICHWILLER (68)

Programme de
12 appartements en VEFA :
2 T2, 7 T & 3 T4
Promoteur Stradim
RT 2012



LES JARDINS D'Ô • STRASBOURG (67)

Programme de
22 appartements en VEFA :
4 T1 & 18 T2
Promoteur Edifipierre



**RUE LEPÉNOT •
AVANNE-AVENEY (25)**

Programme de
17 appartements ANRU:
9 T2, 6 T3, 2 T4
RT 2012 - 20%
Certification NF Habitat HQE



**RUE DES SOURCES •
AUTHUME (39)**

Programme de
9 appartements: 6 T2 & 3 T3
Certification NF Habitat HQE

**RUE DE NOIDANS •
VESOUL (70)**

Programme de
35 appartements en VEFA:
9 T2, 15 T3, 11 T4.
Promoteur Pierreval
RT 2020





NÉOLIA, TOUJOURS ATTENTIVE AUX PLUS FRAGILES



Geoffroy ANTONIETTI
Directeur habitat solidaire

« En phase avec les besoins des territoires et leurs habitants, aligné à la courbe démographique d'une population vieillissante, en 2025, le concept d'habitat seniors autonomes 100% Néolia poursuit son déploiement. Bien vieillir à domicile, un enjeu majeur pour Néolia et ce à quoi s'attachent nos équipes au quotidien, dans la droite ligne de la stratégie du Groupe Action Logement que nous déployons sur nos territoires en Alsace et en Franche-Comté.

Le renouvellement de la mention "accompagnement du vieillissement" du label Quali'Hlm, la satisfaction de nos clients exprimée quant aux adaptations de logements menées cette année ou

encore la place réservée à Néolia sur les tribunes nationales traitant du sujet nous confortent dans cette dynamique.

Cette attention portée aux publics sensibles se décline également sur le volet accompagnement social des plus fragiles de nos clients. De la détection des premiers signaux d'alertes de la rupture sociale, au retour vers le parcours résidentiel classique, souvent de longs mois, voire des années, durant lesquels nos équipes et partenaires travaillent main dans la main pour rendre le logement accessible à tous. Parce que plus que de proposer 4 murs et un toit, nous souhaitons accompagner les parcours de vie. »

VILLAGÉNÉRATION: 3 DE PLUS... & DES PROJETS!

« Villagénération ma maison » et « Villagénération mon appart' », les deux modèles architecturaux se déclinent pour répondre aux caractéristiques urbanistiques des territoires dans lesquels ils s'implantent. Mais qu'il soit horizontal ou vertical, Villagénération, c'est toujours un seul et même credo, comme une promesse de vie faite à nos clients locataires: « Chez moi & bien entouré ».



SOUFFLENHEIM (67)

30 appartements - rue du Chemin de Fer

ÉTUPES (25)

26 appartements - rue du Pâquis



VALENTIGNEY (25)

18 pavillons locatifs - impasse Samuel Paty

À CE JOUR...

3

nouveaux Villagénération en 2025

soit **10**

Villagénération au total

236

logements seniors

EN PERSPECTIVES

11

Villagénération en chantier

246

nouveaux logements
bientôt disponibles

SÉNIORS & HANDICAP : ON ADAPTE



16%

de notre parc adapté
au vieillissement
& au handicap

273

nouvelles adaptations

98%

de clients satisfaits des adaptations

Une nouvelle organisation interne bénéficie à l'activité avec l'arrivée d'**Aurélié Berteland**, ex-dessinatrice de l'activité maisons individuelles, désormais **en charge de la conception des projets d'adaptation pour et avec nos clients.**



ACCOMPAGNER LE BIEN VIEILLIR À DOMICILE : L'EXPERTISE NÉOLIA



Néolia participe à l'étape alsacienne d'**Action Séniors Territori'AL** organisée par Énéal à Strasbourg aux côtés des autres filiales du Grand Est du Groupe.

Notre concept Villagénération et nos solutions concrètes en faveur du bien vieillir et du lien social sur les territoires s'invitent aux tables rondes devant un parterre de bailleurs, d'experts, de décideurs et d'élus.



QUALI'HLM

Mention accompagne-
ment vieillissement
renouvelée !



Néolia accueille le **3^e séminaire des référents séniors du Groupe Action Logement** coordonné par Énéal et qui réunit 14 filiales et 2 cabinets conseil. Au menu, atelier de réflexion sur l'habitat inclusif et visite inspirante du Villagénération d'Audincourt (25).

L'ACCOMPAGNEMENT SUR-MESURE



574
ménages
accompagnés
256 curatifs &
318 préventifs
(+ 9 % / 2024)

301
nouvelles demandes
(+24 % / 2024)

84 %
de taux de réussite
de l'accompagnement
(+ 2 % / 2024)

85 %
de personnes isolées

51 %
allocataires des minima
sociaux (- 5 % / 2024)

36 %
ont un emploi
ou allocataires Pôle Emploi
(+ 10 %)

36 %
de personnes en situation
de handicap et/ou sous
mesure de protection

23 %
de seniors
(+ 4 % / 2024)



iStock@MmeEmil



Nathalie BAUER
Coordinatrice sociale

« Plus de 2/3 des fragilités
concernent des problé-
matiques d'occupation du
logement, de santé (mentale,
addictions) et d'isolement. »



Jean-Michel KLEIN
Responsable pôle habitat
accompagné

« Néolia s'engage à proposer
une solution habitat à chaque
étape de la vie. Or une étape,
c'est parfois un accident de
la vie. Un événement, une
situation qui crée la rupture,
y compris dans la façon
d'habiter ou d'occuper son
logement. C'est là tout le
sens de notre intervention
pour proposer un accom-
pagnement sur-mesure, en
partenariat avec les acteurs
médico-sociaux de chaque
territoire. »



AVRIL 2025



08/04 - OPÉRATION PROPRETÉ COLLECTIVE À VALENTIGNEY (25)

Lancement d'une importante opération de nettoyage des parties communes de 4 immeubles sous l'impulsion de Chantal Pignaut, animatrice de proximité, et de Djamila Atamna, responsable d'agence, dix gardiens, gardiennes et responsables de secteur de l'agence de Valentigney.

DPL



09/04 - CHASSE AUX ŒUFS AUTOUR DE L'AGENCE NÉOLIA DEBUSSY À MONTBÉLIARD (25)

Une centaine d'enfants participent à cette belle initiative orchestrée par Malika Boulala, cheffe d'équipe propreté, accompagnée de Bahija Nakkaze et Fatima Ji, toutes deux agentes de propreté.

DPL



23 & 30/04 - LES MERCREDIS FOOT AVEC LE FC SM

Deux mercredis d'ateliers 100% foot offrent à une centaine d'enfants de nos locataires une immersion inoubliable dans l'univers du club de Sochaux (25).

DG

DCM



24 & 25/04 - STAGE FOOT AU RACING DE BESANÇON (25)

2 jours de stage foot aux couleurs des rouges du Racing Besançon pour des enfants de locataires.

DG

DCM

© Racing Besançon

HABITAT SPÉCIFIQUE : LES RÉHABILITATIONS EN 2025

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE POUR 6 PAVILLONS

Isolation thermique par l'extérieur, remplacement de menuiseries, changement du système de chauffage : **6 pavillons destinés à l'accueil de ménages spécifiques dans le Doubs et en Haute-Saône** en ont bénéficié pour améliorer le DPE avec comme cible d'atteindre l'étiquette C. Un programme de travaux sur-mesure réalisé avec le concours de l'ensemblier DéFI pour un montant de 230 000 €.



LE SITE CLAIR-VALLON CHANGE DE DIMENSION



À Audincourt (25), Néolia a lancé la transformation d'un foyer en habitat inclusif en **partenariat avec la fondation Pluriel** et le soutien du **département du Doubs**.

Une restructuration lourde qui fait passer le bâtiment de **17 à 10 logements adaptés PMR** et a créé de vastes espaces communs : salons, salle à manger, cuisine aménagée, coin lecture, jardins. Au final une configuration en phase avec les besoins des publics concernés et un nouveau lieu de vie à deux pas des commodités et services.

AVRIL 2025



24 / 04 - NANCY VU DE OH !

Visite innovation pour l'équipe de direction de Néolia invitée par OMH, l'office métropolitain de l'habitat du Grand Nancy (54).

Découverte d'un programme de renouvellement urbain XXL et ultra-vertueux à Nancy-Maxéville.



DG

24 / 04 - CHANTIER JEUNES À VALENTIGNEY (25)

Pendant les vacances de printemps, six jeunes du quartier des Buis à Valentigney, encadrés par Abdelilah Touzani, gardien médiateur, et deux animateurs de l'association Sport & Loisirs, participent à la remise en peinture des murs des sous-sols d'un immeuble et des garages.



DPL

25 / 04 - LANCEMENT DE L'ÉDITION DE PRINTEMPS DU CHALLENGE SPORTIF « SACHA BOUGE »

SACHA

25 / 04 - PRÉSENTATION DU NOUVEAU LOTISSEMENT « LES JARDINS DU RHIN » À BANTZENHEIM (68)

Les équipes commerciales de la DDAC organisent une présentation d'un nouveau lotissement au cercle associatif de Bantzenheim.

DDAC

ÉTUDIANTS & JEUNES ACTIFS: DU NOUVEAU!

Yellome, c'est le nouveau signe de ralliement de l'offre locative étudiants et jeunes actifs du Groupe Action Logement. Une marque à laquelle Néolia adhère depuis septembre 2024 et qui rassemble 8 résidences en 2025.



Néolia AL
Groupe ActionLogement

RÉSIDENCE DES 2 PRINCESSES

Ici, je loue mon
appart' étudiant
meublé & équipé

Yellome AL
Néolia

POUR + D'INFOS
03 81 991 900 | neolia.fr



BIENVENUE
CHEZ VOUS

Montbéliard
Résidence «14 Étude»

Yellome AL
Néolia

Visual non contractuel. Home staging assisté par IA.



OLYMPIA • BESANÇON (25)

Sous la bannière Yellome, la toute nouvelle résidence Olympia, rue Clémenceau à Besançon: 40 appartements T1, T1bis et T2, un local vélo, 1 buanderie. À quelques minutes du campus et du centre-ville.

Yellome 
Néolia

VOIR LE SITE YELLOME





ACHATS, MARCHÉS, INNOVATION : 3 DYNAMIQUES VERTUEUSES AU SERVICE DE LA PERFORMANCE



Romuald GADET
Directeur achats,
marchés, innovation
& RSE

« Cette rubrique est teintée de vert, et ce n'est pas un hasard. S'il y a bien un dénominateur commun aux pôles achats, marchés et innovation, c'est la **dimension environnementale**. Un levier RSE de performance qui donne du sens et de la cohérence à nos activités.

Au-delà des obligations réglementaires qui régissent nos métiers et nos projets, le "vert" fait souvent l'unanimité. Une cohésion qui facilite et fluidifie les prises de décisions, donne une ligne de conduite simple et claire pour nos équipes, et renforce l'intelligence collective.

Notre certification **ISO 50 001** (renouvelée et étendue !) en est un bel exemple.

Un engagement transverse à nos activités supports et opérationnelles qui s'affranchit des notions de métiers et de territoires pour impacter nos équipes, nos clients, et même nos partenaires.

Au-delà des labels et protocoles, chez Néolia, la recherche de solutions toujours plus vertueuses est devenue un réflexe. Un réflexe qui souvent nous conduit à faire un pas de côté pour envisager d'autres méthodes, d'autres pratiques et marquer nos projets du sceau de la différence. Les **5 dossiers Alinov et le Trophée de l'innovation de l'USH** décrochés cette année nous confortent dans cette posture : les pieds au sol et la tête au vert ! »

ALINOV : ENCORE UN BON CRU POUR NÉOLIA

En 2025, Néolia reçoit **864 930 € de dotations** pour 5 dossiers :

- la valorisation des calories perdues par un dispositif de récupération d'eau à Saint-Louis (68) ;
- l'appel à maîtrise d'ouvrage pour la construction hors-site d'un groupement de bailleurs du Groupe de la plaque Nord Est ;
- la seconde vie du quartier de Besançon (25) Palente avec la pose de balcons modulaires ;
- la reconversion d'une ancienne laiterie en logements à Sochaux (25) ;
- la seconde phase d'installation de tiny houses avec Habitat 25 sous la bannière SACHA.

Soit près de 6,5% des dotations Groupe 2025 sur les 58 projets financés cette année pour un engagement de 13,4 M€.

Depuis 2019, ce sont **plus de 3,53 M€ alloués à Néolia** par Action Logement pour Alinov.



FOCUS SUR 2 DOSSIERS ALINOV

RÉHABILITER TOUJOURS PLUS & MIEUX

À Besançon Palente (25), le renouveau de ce quartier emblématique passe (aussi) par la pose de **balcons modulaires**.

Une démarche qui fait désormais l'objet d'un accord collectif avec nos associations de locataires.



CONSTRUIRE AUTREMENT AVEC LE HORS-SITE

Lancement d'un appel à maîtrise d'ouvrage (AMO) Proj'Est avec les entités Action Logement de la plaque Nord Est engagées dans la démarche « Habiter la France de demain ». Objectif : produire 1000 logements minimum sur 4 ans selon des process de fabrication innovants et vertueux.

Et déjà un engagement concret avec un accord-cadre de conception-réalisation dédié à la construction hors-site 3D bois entre Habellis, Habitat 25 et Néolia.



NÉOLIA DÉCROCHE LE TROPHÉE DE L'INNOVATION

Tous les projecteurs de la grande scène du Congrès Hlm se sont braqués sur Néolia et ses super-ambassadeurs du jour, Shaël Sannino et Aymeric Bugnot pour saluer un ambitieux projet: à l'Isle-sur-le-Doubs (25), 16 maisons reproductibles optimisées (MRO) selon une technique de préfabrication béton hors-site décrochent le Trophée de l'innovation de l'USH. Le prix de la catégorie bas-carbone porté par EDF.

Durabilité, performance énergétique et soutien à l'économie locale: ce programme locatif tient toutes ses promesses!



PARTENAIRES PARTICULIERS

Congrès Hlm encore, Néolia réalise une nouvelle moisson de conventions, accords et partenariats.

Séquences signatures avec:

- GRDF pour le mix énergétique,
- EDF autour de nouveaux projets innovants et responsables,
- Quali'Hlm pour le renouvellement de notre certification,
- Elax qui remet à Néolia un certificat de sobriété énergétique en lien avec la maîtrise des consommations des chauffe-eaux de nos clients locataires,
- l'APES en faveur du développement social urbain sur nos résidences.





S'INSPIRER POUR OUVRIR DE NOUVELLES VOIES

NANCY VUE DE (TRÈS) OH!

L'équipe de direction Néolia en visite pour découvrir un vaste programme de rénovation urbaine conduit par l'Office métropolitain de l'habitat du Grand Nancy. Programme qui conjugue la RSE sur tous les tons par un engagement fort en faveur du recyclage, du réemploi et de l'insertion sociale. À la clé, une refonte en profondeur du Plateau de la Haye dans le cadre du NPNRU au service des quelques 5 700 habitants du quartier.

756 logements requalifiés

811 démolis

377 construits

160 M€ de budget sur 8 ans



MANAGEMENT DE L'ÉNERGIE: ISO 50 001

À la suite d'un nouveau cycle d'audit mené par l'entreprise Capcert, le 2 décembre 2025 Néolia obtient le second cycle de certification **ISO 50 001** pour la période 2025-2028.

Une reconduction qui rime aussi avec une extension du périmètre à l'ensemble de notre patrimoine locatif en gestion et sur tous nos locaux d'activité d'Alsace et de Franche-Comté!

Objectif: réduire de 10% supplémentaires nos consommations d'énergies fossiles d'ici 2028. De quoi nous challenger à nouveau au quotidien!





12/05 > 16/05 - LES JOURNÉES DE LA SÉCURITÉ ROUTIÈRE AU TRAVAIL

Événement initié en 1982 par la Délégation à la sécurité routière, son objectif: sensibiliser les usagers et encourager des comportements responsables sur la route.

DRH

20/05 - INAUGURATION DE DEUX PROGRAMMES À DAMBENOIS (25)

« Les Carrés Gra'mmy » & « le Clos du Verger »: nouveaux projets locatifs de 20 Duplex-Jardin® portés par Néolia et le promoteur Carré de l'Habitat.



DDAC



24/05 - UNE ŒUVRE COLLECTIVE POUR CÉLÉBRER LE QUARTIER BATTANT À BESANÇON (25)

À l'occasion de « La fête à Battant », Néolia invite l'artiste Nacle à réaliser une fresque participative dans la cour d'un immeuble au 75 rue Battant.

DPL

14/05 - CHANTIER JEUNES « NOS POUBELLES SONT BELLES » À BETHONCOURT (25)

Initiative menée par Néolia avec des partenaires locaux comme Cultur'Ovive, l'artiste Sedat Ozer et la Ville de Bethoncourt pour sensibiliser à l'environnement, promouvoir le tri sélectif et améliorer le cadre de vie.



DPL

23/05 > 25/05 - RAID HANDI-FORTS À BESANÇON (25)

4^e participation d'une équipe SACHA à cet événement sportif et inclusif.

SACHA



24/05 - TOURNOI DES PARTENAIRES AU STADE BONAL À MONTBÉLIARD (25)

Une équipe Néolia, emmenée par Kamel Gharbi, gardien médiateur, défend nos couleurs parmi 32 équipes en lice.

DG

DCM

MARCHÉS CONCLUS!

Toujours une activité soutenue au service marché. Signe de la dynamique souvent contracyclique de Néolia dans un marché morose et une période où l'activité immobilière est en retrait.



58,7 M€

de travaux engagés
(92,4 M€ en 2024 -
maîtrise des coûts)

20

commissions d'ouvertures de plis

1555

offres travaux examinées
dont 55% sur le 4^e trimestre
(1874 en 2024 - baisse des marchés
réhabilitation)

3,43%

offres en moyenne par lot
(3,02 en 2024)

259

entreprises attributaires

NÉOLIA EN SOUTIEN ACTIF À L'ÉCONOMIE LOCALE



+ de 253 M€

de dépenses engagées au profit
de l'économie locale & de
l'attractivité de notre patrimoine

83,1%

de nos fournisseurs basés
à moins de 100 km de l'opération

ACHATS: DES OUTILS & PROCÉDURES CONSOLIDÉS

MISE SUR ORBITE DE L'OBSERVATOIRE DES COÛTS



Philippe REYNAUD
Responsable achats

« Cette nouvelle étape d'exploitation de **CIME**, notre SI achats sur-mesure, affine des ratios de coûts de construction. Autant d'informations qui permettent à nos équipes opérationnelles de perfectionner les approches budgétaires de chaque projet puis de challenger nos fournisseurs. »

5 NOUVEAUX ACCORDS-CADRES

Dont le renouvellement de notre accord MOE et une nouvelle procédure référencement.



NÉOLIENNES & NÉOLIENS : TALENTS & ENGAGEMENT



Sandrine NARDIN
Directrice des
ressources humaines

« Cette année 2025 est marquée par des **évolutions structurantes** menées dans un contexte de transformation et de maîtrise des **équilibres sociaux**.

Au rang des faits marquants, citons l'accompagnement de nos équipes « Maisons individuelles » sur la phase d'extinction progressive de l'activité. Nos collaborateurs concernés ont pu bénéficier de reclassements internes via, notamment, la **création d'un pôle SAV**.

Mobilités internes encore, avec **30 évolutions statutaires et de métiers**. Une valorisation des compétences et la sécurisation des parcours professionnels.

2025, c'est aussi la réorganisation de sites avec l'ouverture des agences d'Audincourt centre-ville et Besançon Vauban. Un défi

aussi logistique qu'humain. Autre fait marquant, la **baisse de 12% de l'absentéisme** par rapport à 2024. Baisse particulièrement sensible sur les arrêts de courte durée.

C'était un point faible et donc un enjeu majeur pour les RH et toute la chaîne managériale. La mise en place de Lyfe, une plateforme d'accompagnement dédiée, contribue à ce fléchissement. Nous avons également réaffirmé notre engagement en faveur **des seniors, des alternants et des personnes en situation de handicap**, et mené un **dialogue social productif de qualité** avec la signature de 4 accords et 4 avenants. Enfin, nous avons renforcé des coopérations et sujets de mutualisations : au sein du groupe avec Unicil, et sous SACHA avec Habitat 25 par le SRC mutualisé. »

DU NOUVEAU POUR NOS SALARIÉS

LE BILAN SOCIAL INDIVIDUEL

Une synthèse individuelle et confidentielle qui permet à chaque collaborateur de connaître exactement toutes les composantes de sa carrière et son salaire: rémunération, évolutions, intéressement, protection sociale, temps de travail, avantages, formations.



iStock@Brother 91

PROCHES AIDANTS : UN STATUT & DES SOLUTIONS AU QUOTIDIEN

Au-delà d'une campagne de sensibilisation et d'information sur les dispositifs existants, Néolia et les instances représentatives du personnel ont signé un accord qui prévoit que tout salarié reconnu proche aidant, peut désormais bénéficier de dix heures par année civile pour accompagner la personne qu'il assiste dans des démarches administratives ou médicales.



©Freepik

ALI TRANQUIL

Un outil digital développé à l'échelle des filiales d'Action Logement pour se professionnaliser sur l'activité tranquillité-sécurité et piloter les incivilités à l'échelle des territoires. Observatoire et interface avec les acteurs locaux de la sécurité, il permet de signaler les atteintes aux biens et aux personnes, sur nos résidences et nos locaux via un canal de dialogue privilégié et interactif entre toutes les parties prenantes.

LYFE : NOTRE NOUVEAU PARTENAIRE SANTÉ & BIEN-ÊTRE

Elle remplace « Ma bonne fée », la nouvelle plateforme mise en place par notre mutuelle propose un panel de services et conseils pratiques du quotidien pour toute la famille: consultations médicales rapides, conseils santé 24 h/24 et 7j/7, coaching bien-être, expert dépendance, aide à la parentalité, etc.

ENTRETIENS SÉNIORS : C'EST PARTI !

Dans un contexte de vieillissement de la population, Néolia a signé fin 2024 un accord sur l'emploi des seniors. Cet accord prévoit notamment la mise en place d'entretiens de dernière partie de carrière avec les salariés à partir de 55 ans (facultatif) et à 58 ans (obligatoire). L'occasion d'un point de situation administratif sur l'ouverture des droits à la retraite et technique avec l'aménagement du temps de travail lorsque l'emploi le permet.



Un nouvel outil qui contribue à diminuer l'absentéisme de courte durée en favorisant la qualité de vie au travail.

JUIN 2025



02/06 > 15/06 - CHALLENGE « TOUS EN MOUVEMENT »

Une équipe Néolia tout en haut du podium de Bourgogne-Franche-Comté pour cette 4^e édition du challenge sportif d'Action Logement.

AL

04/06 - VISITES DE PATRIMOINE: CAP SUR LE TERRITOIRE DE BELFORT & LA HAUTE-SAÔNE!

Le président, la direction générale et le Codir à la découverte des réalisations récentes et chantiers en cours, dans les pas des équipes opérationnelles.



DG

16/06 > 21/06 - SEMAINE DE QUALITÉ DE VIE AU TRAVAIL

DRH



03/06 - NÉOLIA ACCUEILLE LA FILIALE UNICIL

Des collaborateurs de la filiale marseillaise d'Action Logement en visite au Siège dans le cadre du projet Unicil RHEO (ressources humaines en échange opérationnel).

DRH



11/06 - INITIATION HANDBALL & BEACH HANDBALL AVEC LES JOUEUSES PRO DE L'ESBF

Une vingtaine d'enfants bisontins participent à cet événement organisé grâce au partenariat entre Néolia et le club, au complexe sportif Michel-Vautrot de Besançon (25).

DG

DCM

13/06 - PRÉSENTATION DU NOUVEAU LOTISSEMENT « LES NOYERS » À ARTZENHEIM (68)

Les équipes commerciales de la DDAC organisent en mairie, une présentation en avant-première aux futurs propriétaires.

DDAC

NOS ÉQUIPES EN BREF



485
salariés

96
cadres

221
agents de maîtrise

69
employés

99
personnels d'immeubles

125
stagiaires (115 en 2024)

977
stages et formations

6 732
heures de stage soit 3,73%
de la masse salariale

9%
le taux d'emploi de personnes
en situation de handicap

12
ans d'ancienneté moyenne

46
d'âge moyen

91
INDEX ÉGALITÉ HOMMES/FEMMES

L'ESCAPE GAME NÉOLIA SUR LE PODIUM ACTION LOGEMENT

Parmi les outils déployés par l'équipe des ressources humaines Néolia, le nouvel escape game *Plongez dans l'aventure Néolia*. Une aventure immersive 3.0 pour découvrir autrement l'entreprise, ses valeurs, son organisation, ses métiers.

Ce projet innovant a su séduire le jury des **Trophées des bonnes pratiques RH du Groupe Action Logement** qui lui a décerné le premier prix dans la catégorie Innovation.

Cette année, ce sont 91 collaborateurs recrutés en CDI (avec mobilité interne et passage CDI inclus) et CDD (contrats d'apprentissage, emploi étudiant), et donc autant de candidats à cette aventure immersive !



JUIN 2025



16 / 06 > 27 / 06 - STAGE DES ÉLÈVES DE SECONDE

14 lycéens de seconde en immersion pendant 2 semaines chez Néolia pour découvrir le monde professionnel.

DRH



18 / 06 - DE DRÔLES DE BESTIOLES ENVAHISSENT PALENTE À BESANÇON (25)

Défilé de gros insectes créés à partir de matériaux recyclés lors d'une aventure artistique collaborative à laquelle ont participé quelques seniors du Villagénération aux côtés d'habitants, d'écoles, d'associations du quartier et de l'artiste plasticien Laurent Mesnier de la compagnie Tricyclique Dol.

DHAS



25 / 06 - INAUGURATION DE TINY HOUSE PAR HABITAT 25

Les 5 autres tiny houses sur les 10 commandées sous l'égide de SACHA, sont inaugurées à Pierrefontaine-les-Varans (25).

SACHA

17 / 06 - INAUGURATION DU QUARTIER « LES COQUELICOTS » À RICHWILLER (68)

Aboutissement d'un projet d'aménagement d'envergure et d'une aventure humaine, portés par les équipes de Néolia durant plus de six ans.



DG



20 / 06 - NOUVEAUX PAVILLONS INNOVANTS À L'ISLE-SUR-LE-DOUBS (25)

Avant l'arrivée des premiers locataires, Néolia invite l'équipe municipale à découvrir 16 pavillons locatifs neufs issus d'un nouveau mode de construction durable et hors-site.

DDAC

26 / 06 - « MON ESPACE LOCATAIRE » DEVIENT « MON AGENCE EN LIGNE » OU MAEL

Avec MAEL, la relation client digitale est simplifiée, personnalisée et sécurisée.

SRC

DSIL

DCM

DPL

4 SEMAINES THÉMATIQUES

Les services RH et communication mobilisent nos équipes autour des valeurs, grands enjeux sociétaux et engagements en organisant des semaines d'animations et sensibilisations thématiques à destination de nos collaborateurs.

En écho au taux d'absentéisme élevé en 2024 et déterminé comme enjeu majeur pour 2025, cette année, nos actions se sont particulièrement orientées vers la santé, la sécurité, la prévention, la qualité de vie et les conditions de travail. Autant de dispositifs déployés auprès de nos collaborateurs et d'occasions de dialogues et d'échanges entre eux, avec l'équipe RH et des intervenants externes, experts sur ces sujets sociétaux et d'actualité qui nous concernent tous.

LA SEMAINE DE LA SÉCURITÉ ROUTIÈRE

Avec une sensibilisation prioritaire sur les collaborateurs les plus exposés (selon notre DUERP 2024), en l'occurrence les métiers de la maîtrise d'ouvrage et les commerciaux: 61 collaborateurs ont suivi des ateliers dédiés. Pour les autres collaborateurs, chaque jour, un flash info et un quiz qui ont mobilisé 323 répondants sur la semaine.

LE CHALLENGE DE LA MOBILITÉ

Organisé par la région Bourgogne-Franche-Comté pour les entreprises de + de 50 salariés. Objectif: oublier sa voiture personnelle pour se rendre au travail autrement (co-voiturage, vélo, marche, transports en commun...). 209 entreprises régionales ont joué le jeu et se sont inscrites sur la plateforme du challenge. Chez nous, autour d'une vidéo 100% Néolia, une trentaine de collaborateurs se sont mobilisés: 74 trajets et 2800 km enregistrés et au classement régional, Néolia se hisse à la 100^e place du « Prix transport collectif » sur 209 participants.



VOIR LES VIDÉOS
TRACE TA ROUTE!



LE CALENDRIER DE L'AVENT

Sur le thème « Vitalité & Gourmandises ». Chaque jour sur intranet, une case à ouvrir: une vidéo d'une mini séance pour bouger au travail ou à la maison, et une recette gourmande à tester. Avec la complicité d'un coach et d'un diététicien.

NOTRE SEMAINE EXTRAORDINAIRE



Organisée sous la bannière SACHA sur le thème des maladies mentales et troubles psychiques.

Au menu, le (désormais) traditionnel job-dating au CRM de Mulhouse (68) nous a permis de rencontrer 21 candidats pour des stages et emplois, les fameux DuoDays (10 duos cette année), et de nombreuses conférences et ateliers autour de solutions concrètes en faveur de l'emploi des personnes handicapées, dont le jeu Handipsys. Une animation portée par une quinzaine de nos agences et services pour plus de 100 participants autour d'un jeu de cartes bienveillant et déculpabilisant éclairant de façon ludique et interactive nos comportements face au handicap mental.

FINANCES: ACUITÉ & AGILITÉ FACE À LA COMPLEXITÉ

Dans un contexte économique, politique, financier et réglementaire incertain et souvent anxiogène, en 2025, la direction administrative et financière a pleinement joué son rôle de garante des équilibres économiques et de levier stratégique.



Florence GROSJEAN
Directrice administrative
et financière

« Face à la complexification des dispositifs fiscaux et à l'évolution du cadre comptable du logement social, la direction administrative et financière est un **appui stratégique des directions opérationnelles**, dans une logique d'anticipation, d'innovation, et de coopération transversale. Au quotidien, notre équipe affirme sa **fonction pivot**, au croisement des enjeux économiques, sociaux et environnementaux. En sécurisant les équilibres financiers, en innovant dans les outils de financement et en accompagnant les transformations réglementaires, elle contribue directement à la capacité de Néolia à répondre durablement aux besoins en logement dans un contexte exigeant et au respect de la feuille de route de notre groupe Action Logement. »

La pérennité du modèle économique et la capacité d'investissement de l'entreprise reposent sur :

- des **revenus locatifs récurrents et sécurisés** : 138 M€ (+11,5% / 2024),
- une **politique maîtrisée de ventes Hlm**, contribuant à l'équilibre global : 22 M€ dont 15 M€ de marge,
- la mobilisation de **produits issus de la fiscalité verte** : 7,7 M€,
- l'appui de **partenaires financiers de long terme**, au premier rang desquels la Banque des territoires : 195 M€.

FOCUS SUR 4 LEVIERS D'ÉQUILIBRE & DE PERFORMANCE

L'OPTIMISATION DES PRODUITS DE LA FISCALITÉ VERTE

- Déploiement d'un **plan d'action transverse** associant la direction administrative et financière et les directions du patrimoine locatif et de l'habitat solidaire.
- Réalisation d'un **audit interne** pour fiabiliser et sécuriser les dispositifs mobilisés.
- Mise en place d'un **dialogue constructif avec le centre principal des impôts**, dans une logique de transparence et de conformité.

La fiscalité verte est un levier financier durable au service de la transition énergétique du patrimoine. Elle procède d'un recensement méthodique et rigoureux de toutes nos actions en faveur de la décarbonation et de nos actions à vocation sociale au cœur de quartiers. Cette année, ce sont 5,7 M€ pour le dégrèvement de la TFPB et 2 M€ générés par les dispositifs CEE.

UNE STRATÉGIE FINANCIÈRE ADAPTÉE À UN CONTEXTE DE TAUX CONTRAINT

- Ajustement de la stratégie de financement afin de **préserver la capacité d'investissement** et de maîtriser le coût global de la dette. Objectif : piloter finement l'équilibre entre mobilisation de fonds propres et recours aux prêts pour chaque nouveau projet.
- Renforcement du **partenariat avec la Banque des territoires**.
- Mobilisation du **prêt DUOZ** pour la phase de construction, permettant d'optimiser le portage financier des opérations.

L'INNOVATION FINANCIÈRE AU SERVICE DE LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

- Lancement d'une **expérimentation d'éco-prêt à impact**, intégrant une remise d'intérêt conditionnée à l'atteinte d'une performance énergétique vertueuse.



Nathalie GADET

Responsable du service financement

« Cette démarche innovante concilie **performance financière, transition écologique et responsabilité sociale**. Elle nous engage, autour de projets concrets, aux côtés de nos collègues des équipes opérationnelles de la construction et de la gestion du patrimoine. »

L'ANTICIPATION DE LA RÉFORME COMPTABLE HLM

- Engagement et **déploiement du nouveau plan comptable Hlm**.
- Adaptation des outils et accompagnement des équipes dans une démarche progressive.



Sabrina BOULARÈS

Responsable comptabilité

« Nous abordons cette réforme comme une **opportunité de modernisation et de renforcement du pilotage financier**. Pour la mettre en place, Néolia s'appuie sur les compétences croisées de ses équipes comptables et informatiques. Un projet structurant, aux impacts forts et multiples, à toutes les strates de l'entreprise. »

JUILLET / AOÛT 2025



04/07 - RENCONTRE ENTRE VOISINS DANS LE QUARTIER MONTRAPON À BESANÇON (25)

La Maison de quartier Montrapon Fontaine-Écu, en partenariat avec Néolia organise la 3^e édition de « Rencontre entre voisins », événement gratuit et ouvert à tous, riche en échanges et en festivités.

DPL



15/07 - DÉMOLITION À MONTBÉLIARD (25)

Démolition d'un immeuble de 5 étages et 24 logements situé 17 rue du Petit Chênois dans le quartier de la Petite Hollande.

DPL



04/07 - INAUGURATION À BISCHHEIM (67)

Inauguration de 22 logements locatifs intermédiaires 15 rue de l'Aigle à Bischheim avec le promoteur Promogim.

DDAC



10/07 - NÉOLIA AUX RENCONTRES NATIONALES D'ACTION LOGEMENT

Plus de 700 personnes rassemblées à l'invitation d'Action Logement à Meudon (92) au Hangar Y. Tables rondes thématiques, prises de paroles et signature symbolique d'un courrier de l'ensemble des leaders patronaux et syndicaux appelant le Premier ministre à préserver le modèle paritaire d'Action Logement.

AL

QUAND NOS RÉHABILITATIONS & ADAPTATIONS GÉNÈRENT DES DÉGRÈVEMENTS DE TFPB



STRASBOURG (67)

Réhabilitation rue de Colmar
60 logements



BELFORT (90)

Réhabilitation rue Einstein
40 logements



VESOUL (70)

Réhabilitation rue Genoux
20 logements



DOLE (39)

Réhabilitation rue Marquiset
40 logements





IMAGE & RAYONNEMENT

ENSEMBLE, C'EST TELLEMENT MIEUX!

DU CŒUR & DU SENS



Anne CHAUVEAU
Directrice communication
& marketing

«Faire groupe avec Domial et les autres filiales Action Logement, SACHA avec Habitat 25: **deux signatures estampillent désormais nos champs d'actions communs.** Au-delà de l'identité graphique et du cadre stratégique dans lesquels ils ont vu le jour, **Faire Groupe et SACHA** deviennent des réflexes pour nos équipes. On mutualise, on partage nos expériences, on se challenge et au final, ensemble, on apprend et on grandit. Cette dynamique collective nous engage sur tous les fronts et à tous les niveaux de l'entreprise. L'objectif: conjuguer et renforcer nos actions, faire rayonner notre image, embarquer nos clients, nos partenaires et nos équipes. **Car parler d'une même voix, c'est se faire entendre mieux.**

A fortiori dans un écosystème bruyant et sursaturé de marques et messages tous azimuts.

Ensemble, c'est aussi accompagner nos associations et clubs locaux, soutenir leurs initiatives et leurs projets. Pas pour bénéficier de la lumière qu'ils captent ou génèrent, mais pour les rendre accessibles à nos clients et surtout à leurs enfants. Donner quelques euros pour voir notre logo sur une affiche ou un maillot n'a de sens que si, pour eux, une porte s'ouvre sur un stade, un terrain de sport, un ring de boxe, une salle de concert.

Notre engagement, c'est faire briller leurs yeux, leur offrir des parenthèses joyeuses et positives, mettre en marche la fabuleuse fabrique à souvenirs.»

NÉOLIA SUR LE TERRAIN (& LES TERRAINS!), AU PLUS PRÈS DE SES CLIENTS ET PARTENAIRES !

Faire groupe avec Domial, SACHA avec Habitat 25 pour la mutualisation (salons, événements, défis sportifs...) et le partage d'expérience.

Le Racing Besançon, le FC Sochaux-Montbéliard, l'ESBF à Besançon, Les Mulhousiennes, L'Espérance Boxing Club à Valentigney, Rencontres & Racines à Audincourt pour partager valeurs, aventures et événements.



© Rencontres & Racines



SEPTEMBRE 2025



01/09 - NOUVEAU SERVICE DE RELATION CLIENTS SACHA

Habitat 25 et Néolia, sous l'égide de SACHA, mutualisent une nouvelle fois leurs compétences techniques, logistiques et commerciales pour proposer un service de relation clients.

SACHA

SRC

08/09 - UNE FRESQUE POUR TIMEX-KELTON SUR UN MUR NÉOLIA À BESANÇON (25)

Projet porté par l'association Muralistes associés qui rend hommage à l'histoire ouvrière bisontine. Intitulée «Le murmure des forces», cette fresque est le fruit d'une collaboration entre deux artistes, le Bisontin Vincent Small et l'Écossais KMG.



DPL



01/09 > 18/09 - 9^E ÉDITION DE LA GREEN WEEK

Cette année, la Green Week se recentre sur la transition énergétique.

03/09: journée de l'environnement à Audincourt (25) et lancement du championnat de France des économies d'énergie, en partenariat avec Cube Logement et l'APES.

ÉCO-UTILE



12/09 - PETIT DÉJEUNER CONSTRUCTEURS À KINGERSHEIM (68)

Lancement de la 2^e édition des «petits déjeuners constructeurs» organisés par les équipes commerciales DDAC.

DDAC

13/09 - PRÉSENTATION DU PROGRAMME «LES CADENCES» À MONTBÉLIARD (25)

La DDAC invite élus, partenaires, entreprises et habitants du quartier à découvrir ce futur programme en accession, à l'Espace Domon.

DDAC

NOUS ALLONS DONNER SUITE A VOTRE APPEL...

Néolia change de voix avec de nouveaux messages d'accueil téléphonique au SRC, au siège et même sur la hotline informatique interne.

Ambiance jazz et voix masculine nous invitent désormais à patienter quelques instants. Tout en douceur...

Une prestation confiée à un fournisseur bisontin!



NÉOLIA SUR LES RÉSEAUX SOCIAUX



355
posts
(diversité, qualité,
performance)

+ de 13500
abonnés

dont **7000**
LinkedIn
(+ 25% / 2024)

LA SAGA NÉOLIA DE L'ÉTÉ



Carole DOS PRAZERES
Chargée de communication
social media

« Pour parler autrement de la vente Hlm, de la diversité de notre offre, des avantages de l'accession abordable et soutenir l'action commerciale, nous avons imaginé une saga de l'été. Une série de 8 portraits d'acheteurs, des profils simples, accessibles auxquels nos futurs clients peuvent s'identifier pour, à leur tour, oser franchir le pas et devenir propriétaire. »



SEPTEMBRE 2025



20 & 21/09 - LES MULHOUSIENNES

Néolia 100% mobilisée aux côtés de Domial pour la 12^e édition de cet évènement contre les cancers féminins.

DG DRH DCM



23/09 - LA NOUVELLE AGENCE BISONNINE NÉOLIA OUVRE SES PORTES

Les équipes des agences Cusenier et Montrapon investissent la toute nouvelle agence Néolia dans le quartier Vauban à Besançon (25). Bientôt rejointes par les équipes de Marmier, Expobat et une partie de Planoise.

DG

26/09 - PETIT DÉJEUNER CONSTRUCTEURS À ÉCOLE-VALENTIN (25)

DDAC

15/09 > 21/09 - CHALLENGE DE LA MOBILITÉ « AU TRAVAIL, J'Y VAIS AUTREMENT »

Expérimenter de nouvelles façons de se déplacer pour les trajets domicile-travail, Néolia relève le défi lancé par la Région Bourgogne-Franche-Comté durant la semaine européenne de la mobilité.

DRH

19/09 - LANCEMENT DE L'ÉDITION D'AUTOMNE DU CHALLENGE SPORTIF « SACHA BOUGE »

SACHA

22/09 - PORTES OUVERTES AU NOUVEAU VILLAGÉNÉRATION DE SOUFFLENHEIM (67)

DHAS



23/09 > 25/09 - CONGRÈS HLM À PARIS (75)

En fil rouge de ce 85^e Congrès Hlm, la qualité du logement social. **Néolia remporte le trophée de l'innovation Hlm** de l'Union sociale pour l'habitat (USH), prix décerné dans la catégorie bas-carbone pour le programme de maisons reproductibles optimisées (MRO) à L'Isle-sur-le-Doubs (25).

DG

DU NEUF POUR ACCUEILLIR & INFORMER NOS CLIENTS

Corporate ou commerciaux, sur les économies d'énergies, les incivilités, l'accès au logement social, la vente Hlm, le logement étudiant, le tri sélectif ou encore l'accession à la propriété, nous avons revu l'essentiel de nos messages et images cette année. Des affiches papier et numériques diffusées dans nos agences et points d'accueil, dans nos immeubles, sur les réseaux publics et sur nos événements. Au total une cinquantaine de nouvelles images et autant de façons de parler (et faire parler) de Néolia !



Karine COURROYE

Chargée de communication - Graphiste

« Le grand défi d'une révision de l'affichage de cette envergure, c'est de conserver la même ligne graphique et éditoriale, quel que soit le sujet. Pour être cohérent, identifiable et accessible au plus grand nombre, nous

avons misé sur la simplicité, l'humour, les émotions, l'impertinence parfois, mais surtout beaucoup de bienveillance et d'humain. À l'image de Néolia, ses valeurs et ses missions. »





CONNECTER, ÉQUIPER, OPTIMISER

DEUX NOUVELLES AGENCES !



Thierry DRONNIER
Directeur des systèmes
d'information et
de la logistique

«Le sujet était au cœur de notre actualité et de nos travaux depuis plusieurs années déjà. Quelques milliers de plans, d'heures de chantiers, de réunions, rendez-vous et concertations plus tard, 2025 voit **la concrétisation de deux grands et beaux projets pour Néolia.**

L'ouverture de ces deux nouvelles agences marque un véritable tournant dans l'image de notre entreprise, comme dans l'organisation de travail de nos équipes et les modalités d'accueil de nos clients. Ici, les traditionnels comptoirs qui cloisonnent souvent front-office et back-office sont tombés au profit d'espaces ouverts, spacieux et chaleureux. Le bois, les couleurs, la lumière, les transparences : par le design et le choix de

matériaux, **la façon d'accueillir nos clients est complètement repensée.** Repensés également, les espaces de travail de nos équipes. Désormais organisés en "quartiers" et ouverts au flex office pour toujours plus d'échanges et de partages entre nos équipes techniques, commerciales et certaines fonctions supports. Un projet qui intègre naturellement un important volet **adaptation des systèmes d'information et de connexion.** Après Colmar l'an passé, et dans le même esprit de modernité, une nouvelle ère pour Néolia s'ouvre avec les agences d'Audincourt centre-ville et Besançon Vauban. Des projets menés en lien avec l'ensemble nos équipes, aux premiers rangs desquelles les RH, la DPL, la DDAC et la communication. »

DEUX LIEUX, UNE MÊME AMBIANCE : POSITIVE, CHALEUREUSE & APAISANTE



AUDINCOURT (25)

Au centre-ville d'Audincourt, le concept "Évolution" imaginé pour Néolia par l'agence Market Value, prend toute sa dimension. Le rouge framboise Action Logement donne le ton dès l'entrée: ultra chaleureux! Des maisonnettes en bois pour accueillir nos clients dans une ambiance feutrée. Du bois clair et de vastes surfaces vitrées illuminent l'espace. Au fond, une salle de réunion showroom d'un jaune énergisant et inspirant. Une ambiance que l'on retrouve en coulisses, dans les espaces de travail de nos équipes!

BESANÇON (25)

À Besançon, comme une vitrine du nouvel écoquartier Vauban où nous proposons divers programmes locatifs et d'accèsion, notre agence s'organise sur 2 niveaux et accueille une soixantaine de collaborateurs. Le site rassemble désormais **les équipes des agences Marmier, Cusenier, Montrapon et les équipes techniques de Planoise.** Le même bois clair préside à l'agencement, avec ici des teintes plus feutrées pour les murs et le mobilier. Comme à Audincourt (25), et en complément d'une signalétique complètement revue par le service communication, quelques phrases inspirantes s'accrochent aux murs. Les salles de réunion portent les noms de Colette, Victor Hugo et Gustave Courbet, signature affirmée de l'ancrage territorial de Néolia.



OCTOBRE 2025



07/10 - LANCEMENT DE LA SEMAINE BLEUE

Durant quatre jours du 7 au 10 octobre, Néolia célèbre la place des aînés dans la société, la solidarité et le lien intergénérationnel.

DHAS



07/10 - OUVERTURE DE LA NOUVELLE AGENCE CLIENTÈLE NÉOLIA D'AUDINCOURT (25)

Des locaux flambant neufs au 76 Grande Rue pour les équipes d'Audincourt.



09/10 - INAUGURATION DES « CARRÉS MAJALIS » À VALDOIE (90)

Nouveau projet locatif résidentiel de 26 Duplex-Jardins® au cœur de la nature porté par Néolia et le promoteur Carré de l'Habitat.

DDAC



09/10 - NÉOLIA & ENEDIS, PARTENAIRES POUR ACCÉLÉRER LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Néolia et Enedis signent une convention de trois ans pour renforcer leurs échanges et travailler main dans la main sur les grands enjeux de la transition énergétique, de la rénovation urbaine et de la mobilité durable.

10/10 - PETIT DÉJEUNER CONSTRUCTEURS À SOCHAUX (25)

DDAC

CYBERSÉCURITÉ: UN AUDIT, DES MESURES

Parce que personne n'est à l'abri de malveillances qui pourraient avoir des conséquences désastreuses sur notre organisation et nos clients, nous multiplions les précautions en matière de sécurité en général et de cybersécurité en particulier.

Ainsi et afin d'adapter notre **stratégie de défense** contre les attaques informatiques, un nouvel audit a été réalisé en 2025 par le cabinet Ernst & Young. Le précédent datait de 2022.

Sur une période de 6 mois, l'audit s'est focalisé sur :

- les **attaques** de nos systèmes informatiques **depuis l'extérieur**,
- les possibilités d'**intrusions physiques** dans nos locaux,
- et donc, les **attaques** de nos systèmes informatiques **depuis nos locaux**.

Les points sensibles font l'objet d'un **plan de remédiation en 2026**.



iStock@PixelVista

STOP... & GO!

FIN DU LOGICIEL CITRIX

Installé depuis 2006 pour connecter nos sites et utilisateurs distants à nos infrastructures et logiciels (PIH, Gesprojet...), Citrix a été déconnecté le 31 décembre 2025. De nouveaux logiciels déployés tout au long de l'année le remplacent. À la clé, une économie de plus de 100 000 € et un dispositif plus simple et performant, comme en atteste la baisse des appels à la hotline pour des problèmes de connexion.

ET EN ROUTE VERS NEXTGEN, UN NOUVEL ERP



Magalie BARTHOULOT SPADA
Directrice adjointe DSI

« Notre logiciel **Portail immobilier habitat** évolue vers une version plus ergonomique, avec plus de fonctionnalités et l'intégration de l'IA.

Phase 1 en 2025 avec la signature d'un contrat privilège avec notre éditeur, Aareon qui engage la réécriture du logiciel PIH. Contrat négocié avec notre sœur, filiale du groupe Action Logement, Promologis autour d'un travail collaboratif et de longue haleine qui embarque nos équipes à chaque étape, pour une livraison de la version finale en 2030! »

QUALITÉ & AUDIT: AU CŒUR DES PROCESSUS



Chantal LACLEF
Responsable qualité
et audit

« Dans le contexte incertain dans lequel nous évoluons, menacé par toutes sortes de risques (terroristes, sanitaires, informatiques, économiques...), il est capital pour une entreprise comme Néolia de se prémunir en déployant tous les dispositifs à notre portée. Le Groupe Action Logement nous donne pour cela de nombreuses clés. Clés qui s'adosent aux évolutions et renforcements des cadres réglementaires, aux partages d'expériences avec nos homologues d'autres filiales. De quoi nous permettre de cartographier avec toujours plus de précision la somme, le volume et la nature des risques encourus. »

Néanmoins, tous les outils, si perfectionnés soient-ils, et tous les moyens déployés ne sont rien sans la mobilisation et la vigilance de nos collaborateurs sur ces sujets. Cette année 2025 nous prouve, une fois encore, que nous pouvons compter sur nos équipes pour s'engager dans les nombreux processus de contrôles, auto-contrôles, dispositifs et audits pour progresser dans cette voie. On le sait, toute préparation, toute anticipation est ici essentielle. D'où l'importance de donner du sens aux contraintes en accompagnant nos équipes dans ces démarches. »

RISQUES OPÉRATIONNELS

82 évaluations sur 220 risques standards Action Logement. Une nouvelle structuration de la cartographie des risques.

CONTRÔLES CLÉS ACTION LOGEMENT

Mesure de la maturité de **133** CCAL avec de nouveaux contrôles sur la satisfaction client, la charte déontologie et le plan d'audit interne.

AUDITS INTERNES

Optimisation de l'exploitation des CEE et de la TFPB, suivi de la présence de nos équipes sur les réunions de chantier et système du management de l'énergie en prévision du renouvellement de notre certification ISO 50 001.

AUDITS EXTERNES

Mise en conformité de la sécurité informatique et renouvellement de la mention vieillissement Quali'Hlm.

DISPOSITIF ANTI-CORRUPTION

Renforcement des contrôles et procédures.

RGPD

Rédaction d'une nouvelle charte de bon usage des données personnelles à destination de nos salariés.



OCTOBRE 2025



12/10 - L'AUDINCOURTOISE

Néolia participe à la 5^e édition de l'Audincourtoise, marche/course en faveur de la lutte contre les cancers féminins dans le Pays de Montbéliard.

DG



20/10 - ACCUEIL DES NOUVEAUX ALTERNANTS AU SIÈGE

DRH



23/10 - PORTES OUVERTES AU NOUVEAU VILLAGÉNÉRATION DE BART (25)

DHAS

MAINTIEN DE LA CERTIFICATION ISO 5001 POUR NÉOLIA

DAMI

DG



17/10 > 19/10 - NÉOLIA AU SALON DE L'HABITAT À MICROPOLIS À BESANÇON (25)

DPL

DDAC

20/10 - QUALI'HLM, MENTION ACCOMPAGNEMENT VIEILLISSEMENT RENOUVELÉE

DHAS



25/10 - GALA DE BOXE « GÉNÉRATION FIGHTER 5 » À VALENTIGNEY (25)

Soirée de gala au gymnase des Tâles organisée par l'Espérance Boxing Club, dont Néolia est partenaire depuis 2020.

DG



FAIRE PLUS & MIEUX ENSEMBLE AU SERVICE DES TERRITOIRES

MUTUALISATION DU SERVICE RELATION CLIENTS

LE SRC PASSE EN MODE SACHA

Un exemple concret d'intelligence collective au bénéfice de nos clients locataires, au cœur de nos priorités et de l'efficacité de nos organisations.

L'essentiel de cette mutualisation repose sur :

- le partage de bonnes pratiques,
- le retour d'expérience de Néolia qui a créé son SRC en 2020,
- l'optimisation des ressources humaines,
- le partage de locaux à Montbéliard et Besançon,
- l'harmonisation des réponses à nos clients locataires du Doubs.

« Une nouvelle organisation mutualisée pour une réponse toujours plus efficace et cohérente sur nos territoires partagés. »

Alain Rotschi, directeur du patrimoine locatif



SACHA
Société Anonyme de
Coordination Habitat et
Aménagement du Doubs



AVEC SACHA, 1+1=3 AU SERVICE DE NOS CLIENTS LOCATAIRES

Livraison de 50 logements réhabilités rue Brabant et rue de Bruxelles à Besançon Planoise pour un montant de 2,335 M€ qui fait passer d'un DPE C à B.

Une opération d'envergure, coordonnée avec Habitat 25 pour un programme de rénovation énergétique et un traitement des bâtiments identiques. Le tout sous l'égide d'une entreprise générale avec un seul maître d'œuvre. Cette réalisation concertée avec les habitants fait partie du NPNRU de Planoise et a contribué à donner une cohérence à l'ensemble du projet. À suivre, la résidentialisation des espaces extérieurs.

Après Pontarlier en 2023, livraison de 5 nouvelles tiny houses à Pierrefontaine-les-Varans (25). Une innovation sociale 100% RSE au service du lien emploi-logement aux portes du Haut-Doubs.



MARCHÉS: MAIN DANS LA MAIN

2 nouveaux marchés mutualisés SACHA, pour des réponses et une qualité de service optimisées et homogènes à nos locataires.

- L'astreinte téléphonique, joignable à tout moment, y compris dans des situations dites d'urgence.
- L'entretien des espaces verts sur nos patrimoines.

1 marché Habitat 25/Habellis/Néolia autour de la construction modulaire 3D hors-site.

ET TOUJOURS...

- Le Trail des forts à Besançon (25).
- La semaine extra-ordinaire (semaine européenne pour l'emploi des personnes handicapées).
- Les 2 défis sportifs internes SACHA Bouge.

NOVEMBRE 2025



17/11 > 23/11 - SEMAINE EXTRA-ORDINAIRE

Ateliers et animations pour la Semaine européenne pour l'emploi des personnes handicapées (SEEPH). **19/11: animation autour du jeu HandiPsys** pour mieux comprendre les handicaps invisibles liés aux troubles psychiques.



DRH

25/11 - VISITES DE PATRIMOINE: BESANÇON FAIT SON SHOW

Le président, les administrateurs, la direction générale et le Codir prennent part à un programme de visites concocté par les équipes bisontines.



ÉCOQUARTIER VAUBAN • BESANÇON (25)

DG

27/11 - TROPHÉES BPRH: NÉOLIA PRIMÉE POUR SA CULTURE D'ENTREPRISE

DRH

18/11 - PETITS DÉJEUNERS FOURNISSEURS AU STADE BONAL À MONTBÉLIARD (25)

Rencontre conviviale organisée par SACHA entre les équipes Néolia, Habitat 25 et des entreprises du Nord Franche-Comté.

SACHA



26/11 - PETITS DÉJEUNERS FOURNISSEURS AUX ATELIERS À MISEREY-SALINES (25)

Deuxième rendez-vous organisé par SACHA entre les équipes Néolia, Habitat 25 avec, cette fois des entreprises du Sud Franche-Comté.

SACHA



27/11 - ACTION SÉNIORS TERRITORI'AL À STRASBOURG (67)

Néolia participe à l'étape strasbourgeoise d'Action Séniors Territori'AL, organisée par Énéal aux côtés des autres filiales du Groupe Action Logement.

DHAS

FAIRE GROUPE: PARTAGE, COHÉRENCE & COHÉSION

Faire Groupe, c'est cette signature qui es-tampille nos actions avec les autres filiales du Groupe. Une **dynamique importante** qui prend ancrage dans des valeurs et enjeux partagés au bénéfice des territoires, de nos clients et de nos équipes.

Concrètement, nous partageons nos expériences et mutualisons nos compétences pour répondre toujours plus et mieux aux besoins en logements des habitants de nos territoires.

Faire Groupe pour Néolia, c'est partager une dynamique de marques (Yellome, Agate), c'est lancer des appels d'offres, des marchés et des projets d'aménagements en commun, c'est prendre part à des événements pour **donner toujours plus d'écho à Action Logement en régions.**

Avec Noalis, Domofrance, Habellis, Domial, ALS: Faire Groupe se conjugue au quotidien.

FOCUS SUR NÉOLIA & DOMIAL EN 2025



FAIRE GROUPE

PETITS-DÉJEUNERS FOURNISSEURS: 3 ÉDITIONS, 3 SUCCÈS!

À Montbéliard (25), Miserey-Saline (25) avec SACHA, et à Horbourg-Wihr (68) avec Domial, 3 rendez-vous privilégiés avec les acteurs du bâtiment, maîtres d'œuvre et entreprises de maintenance et multiservices. Objectifs: donner à nos fournisseurs actuels et futurs de la **visibilité sur l'activité à venir** et du concret pour répondre à nos appels d'offres.

SATISFACTION CLIENT: UN ENJEU (VRAIMENT) PARTAGÉ

Cette édition 2025 proposait un focus sur le thème satisfaction client afin de sensibiliser nos fournisseurs sur le cercle vertueux de la qualité.

450
participants

225
entreprises

PRÉVISIONNEL DE CONSULTATIONS TRAVAUX 2026

Avec Domial: **50** consultations

546
logements en construction/acquisition-amélioration (sur 21 programmes)

507
réhabilitations (sur 29 programmes)

Avec Habitat 25: **79** consultations

585
logements en construction/acquisition-amélioration (sur 30 opérations)

991
logements en réhabilitation (sur 43 opérations)

360
démolitions (sur 6 opérations)

DÉCEMBRE 2025



03/12 & 10/12 - CHANTIER JEUNES À MONTBÉLIARD (25)

Quatre adolescents de la Petite-Hollande et adhérents du club « Montbéliard Boxe » consacrent deux mercredis à la remise en peinture d'un local poubelle de leur quartier.

DPL

10/12 - PETIT DÉJEUNER FOURNISSEURS À HORBOURG-WIHR (68)

Après Montbéliard (25) et Besançon (25), c'est en terre alsacienne que Néolia organise une troisième et dernière étape des petits déjeuners fournisseurs.

DAMI



16/12 - NÉOLIA INAUGURE LA NOUVELLE AGENCE À AUDINCOURT (25)

DG



01/12 - SACHA FAIT UN DON À DEUX ASSOCIATIONS

Suite au challenge « SACHA Bouge », Habitat 25 et Néolia remettent un chèque de 2000 € à OncoDoubs et Vivre comme avant, associations de lutte contre le cancer.

SACHA



15/12 - DON À L'ADDSEA

Suite à l'obtention du trophée de l'innovation bas carbone au congrès Hlm en septembre dernier, Néolia remet un chèque de 5000 € à l'ADDSEA, à Besançon (25).

DG



22/12 - NÉOLIA INAUGURE SA NOUVELLE AGENCE BISONTINE QUARTIER VAUBAN

DG

À L'HEURE DES BILANS

NOTRE PROJET D'ENTREPRISE @VENIR 2025

Notre projet d'entreprise s'achève sur un bilan très positif et beaucoup de concret. Depuis son lancement en 2020, @venir 2025 s'est décliné en 2 phases.

La première autour de projets digitaux et la seconde dans une dynamique verte et éco-responsable.



+ de 85%
des projets réalisés

Sur les **65** actions engagées sur les 2 phases :

55
réalisées

3
abandons

8
reports Symbiose 2030

Néolia se met en marche et embarque ses équipes vers un nouveau défi avec **Symbiose 2030**.

Un nouveau projet d'entreprise 100% RSE!

Symbiose
2030

ALLO NÉOLIA : LE BILAN SRC



91%
de clients satisfaits
du service de relation clients



180 304
appels traités

53 894
mails traités

39
secondes (temps moyen d'attente
avant la mise en relation avec
un conseiller clientèle)

3 min 24
durée moyenne de communication

90,4%
de qualité de service
(appels décrochés / appels reçus)

FEUILLE DE ROUTE 2026



Seconde étape pour la trajectoire à 3 ans initiée en 2025 par notre actionnaire. Les objectifs qui nous sont donnés ici concrétisent un fort développement de l'offre de logement abordable et d'amélioration du parc par la décarbonation notamment. Une trajectoire jugée à la fois ambitieuse et soutenable qui se double de la préservation de la solidité financière de notre entreprise dans un contexte économique et social toujours fragile et contraint.

PRODUCTION

700
LOGEMENTS FINANCÉS

680
LOGEMENTS LANCÉS

190
MISES EN CHANTIER
ACCESSION NEUVE

RÉHABILITATION - DÉCARBONATION

680
LOGEMENTS LANCÉS EN TRAVAUX

ACCESSION SOCIALE NEUF (VEFA, PSLA, LOT)

170
LOGEMENTS & TERRAINS RÉSERVÉS

ATTRIBUTIONS LOCATIVES

55%
AU PROFIT DES SALARIÉS
DU SECTEUR PRIVÉ

VENTE HLM

260
DONT 60 À L'ONV

SATISFACTION CLIENTS LOCATAIRES

81%

LA FEUILLE DE ROUTE NÉOLIA, CE SONT AUSSI DES ENJEUX QUALITATIFS

- La consolidation de **notre implantation en Alsace** (55% de notre production neuve en 2025).
- Le maintien d'une **production accession sociale neuve** de qualité et en phase avec les enjeux de décarbonation.
- Le dynamisme des **synergies et sujets de mutualisation** avec Habitat 25 dans le cadre de SACHA et avec Domial.
- La réduction progressive de mobilisation de **fonds propres** sur nos opérations de constructions et d'investissements.
- Le recours aux **outils et expertises centralisés du Groupe** (juridique, achat, innovation, observatoire de la performance...) pour revisiter les leviers internes de satisfaction client et de performance économique.
- Une production **en avance de phase RE 2020** (seuil 2028) à hauteur de 15% de la programmation: réseau de chauffage urbain, solarisation, géothermie, production hors-site dans le cadre de la dynamique Proj'Est.
- La **modernisation de nos systèmes d'information** dans le cadre de la stratégie Groupe en lien avec Promologis et Domial vers une trajectoire harmonisée, en veillant au rapport qualité/prix.
- L'intégration des recommandations et bonnes pratiques du Groupe en matière de charges locatives et traitement de la demande clients pour maintenir notre **haut niveau de satisfaction client**.
- La **maîtrise des risques** par le contrôle interne, le renforcement de la cybersécurité et la conformité aux cadres RGPD, Sapin 2, DALO, Plan de prévention risques naturels.



Néolia

Groupe ActionLogement

Néolia
34 rue de la Combe aux Biches
25200 Montbéliard

tél. 03 81 99 16 16
contact@neolia.fr



Communication Néolia/Mars 2026 • Photos: Néolia (sauf mention spéciale)



10-31-1093



estIMPRIM



LE TRI
+ FACILE



CATALOGUE



LE TRI
DE VOS
EUV

NÉOLIA, UNE SOLUTION HABITAT
À CHAQUE ÉTAPE DE LA VIE

neolia.fr