

DOSSIER DE PRESSE

Bilan 2025 et perspectives 2026



Alliade Habitat^{AL}

Groupe ActionLogement

Sommaire

Contexte : une résilience confirmée dans un environnement durablement contraint.....	4
Des objectifs dépassés et une activité soutenue en développement et en production.....	5
Réhabilitation et décarbonation : des actions concrètes pour un parc durable.....	8
Des solutions adaptées à chaque besoin.....	11
Vente HLM et accession à la propriété : un levier structurant pour le modèle économique.....	11
Logement des jeunes : des solutions clés en main pour accompagner les premiers pas dans la vie active.....	12
Séniors : favoriser le maintien à domicile et le lien intergénérationnel.....	13
Action sociale : des projets porteurs de sens au service des publics les plus vulnérables.....	14
Perspectives 2026 : une trajectoire ambitieuse au service des territoires.....	15

Contexte : une résilience confirmée dans un environnement durablement constraint

L'année écoulée s'inscrit dans la continuité d'un contexte particulièrement constraint pour l'ensemble des acteurs du logement : variations du taux du livret A qui impactent les coûts de financement, ralentissement du marché immobilier et tensions sur la production neuve. Ces facteurs continuent d'affecter l'équilibre économique des bailleurs sociaux comme celui de la promotion immobilière.

Dans cet environnement exigeant, Alliade Habitat a su faire preuve de résilience. Les indicateurs de fin d'exercice se révèlent plus favorables qu'anticipé, démontrant sa capacité à adapter sa stratégie, à prioriser ses investissements et à maintenir une activité soutenue dans un secteur en ralentissement.

Cette dynamique s'inscrit dans le choix stratégique du Groupe Action Logement qui réaffirme sa volonté de poursuivre la production de logements via ses filiales, notamment en Auvergne-Rhône-Alpes, territoire stratégique en matière d'emploi, d'attractivité et de besoins croissants en logement.

Dans ce cadre, Alliade Habitat s'aligne sur les priorités 2026 du Groupe : maintenir un effort soutenable en production et réhabilitation, renforcer la qualité de service et maximiser l'attribution de logements aux salariés.

Les résultats 2025 traduisent une conviction forte : poursuivre l'accompagnement des territoires en maintenant un niveau d'investissement et de production ambitieux malgré un contexte qui impose rigueur et adaptation.

Des objectifs dépassés et une activité soutenue en développement et en production

En 2025, Alliade Habitat confirme sa capacité à produire dans un marché en ralentissement. Le bailleur enregistre 1884 agréments, dépassant l'objectif de 1800. La part de 36 % en logements locatifs intermédiaires (LLI) traduit une stratégie qui soutient directement la filière de la promotion immobilière tout en proposant des logements adaptés aux travailleurs des principaux bassins d'emploi.

Ces nouveaux agréments se concentrent tout particulièrement sur deux territoires stratégiques :

- la Métropole de Lyon avec 613 agréments,
- la Haute-Savoie avec 522 agréments.

Cette répartition s'inscrit dans la trajectoire engagée ces dernières années par Alliade Habitat, marquée par un développement renforcé dans le département de la Haute-Savoie et, plus largement, sur l'arc lémanique, jusqu'à l'Ain, territoires à forts enjeux d'attractivité et de tension sur le logement.

L'activité se maintient également sur l'ensemble des départements de présence du bailleur, au plus près des bassins d'emploi et des besoins des collectivités.

Sur sa production, Alliade Habitat comptabilise 2 574 logements mis en chantier sur l'année 2025, dépassant largement l'objectif fixé à 1972, signe d'une capacité renforcée à transformer les projets en réalisations effectives.

Cette dynamique se reflète également dans le volume de logements livrés. En 2025, 1609 logements ont été livrés, pour un objectif initial de 1172, confirmant la capacité du bailleur à maintenir un haut niveau d'activité opérationnelle et à répondre concrètement aux besoins en logement sur ses territoires d'intervention.

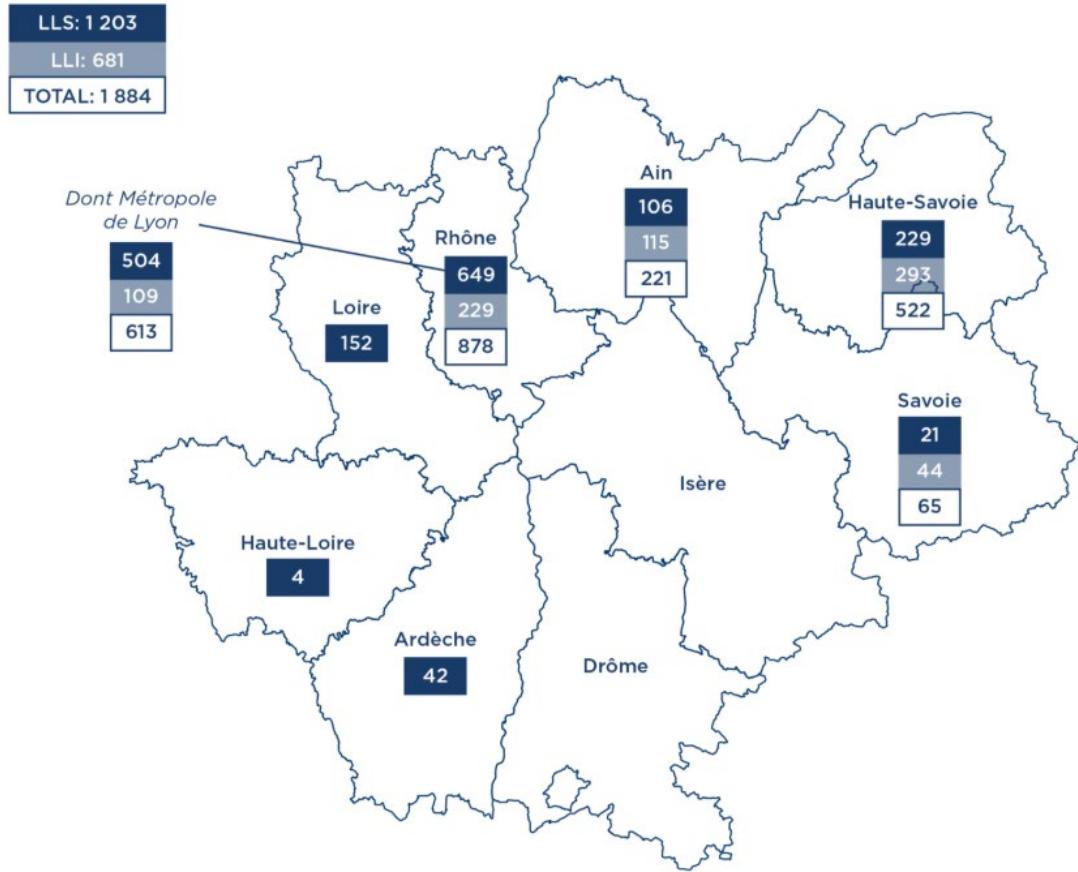


Résidence Les Barques à Saint-Just-Saint-Rambert (42) - 29 logements en VEFA par INOVY - © Sinisa Jovanovic

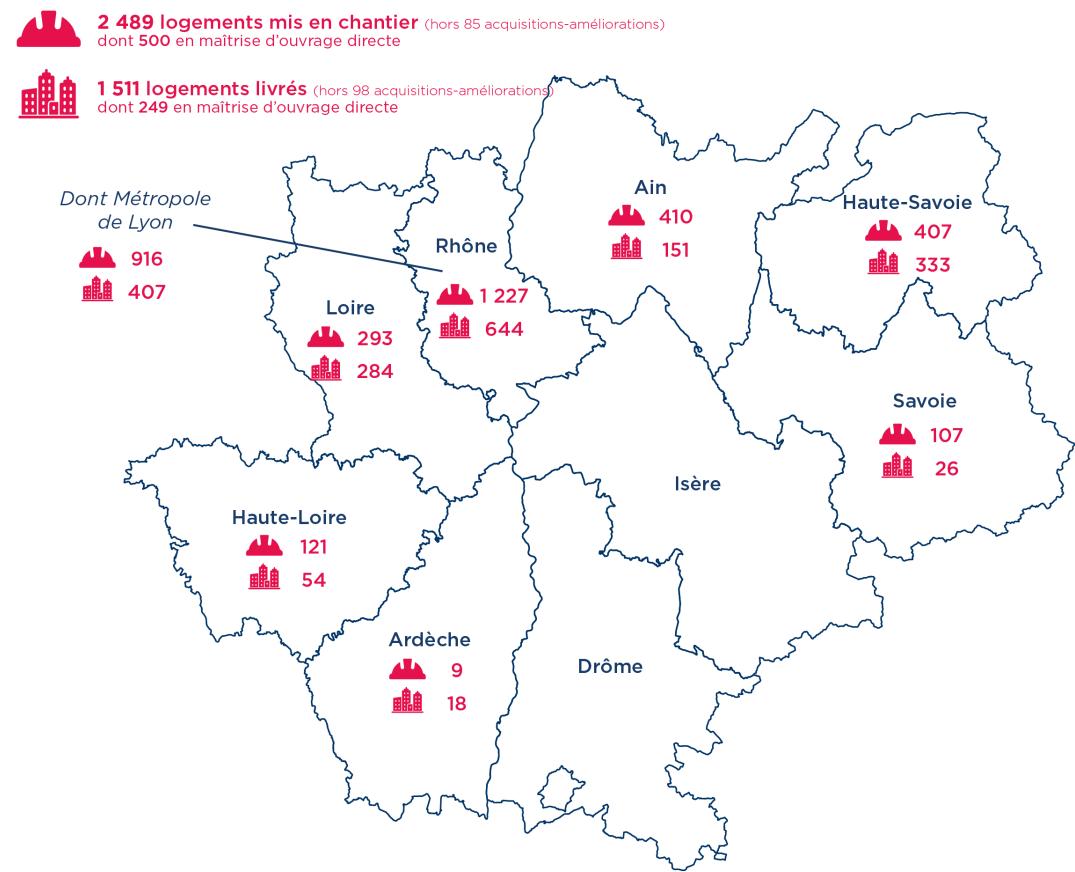


Résidence L'Eden à Genas (69) - 99 logements en copromotion (52 par PRIAMS et 47 par Alliade Habitat - © Julien Roche

Répartition des agréments 2025 par territoire et par type de financement



Répartition des mises en chantier 2025 et des livraisons par territoire



Réhabilitation et décarbonation : des actions concrètes pour un parc durable

Le plan de réhabilitation du bailleur se poursuit à un rythme soutenu avec 18 opérations ayant permis de réhabiliter 1 366 logements en 2025. Ces interventions améliorent significativement le confort des occupants et renforcent la performance énergétique du parc.

En parallèle, 13 nouveaux chantiers, couvrant 1 293 logements, ont été lancés dont 51 % atteindront le niveau Bâtiment Basse Consommation (étiquette DPE B). Cette dynamique confirme la volonté d'Alliade Habitat d'inscrire son action dans le long terme, avec une trajectoire de modernisation continue.

L'année 2025 a également été marquée par la réalisation des travaux d'éradication des passoires thermiques F et G du parc par le biais de l'accord-cadre signé avec Bouygues Bâtiment Sud-Est pour le traitement de 80 résidences représentant 540 logements en diffus (échéance à fin 2026). Au vu du succès de l'opération, une seconde tranche va être engagée en 2026 sur un volume de 250 logements.

Cette action place l'entreprise en conformité avec les exigences réglementaires à l'échéance 2034 pour l'éradication des étiquettes E tout en confirmant la trajectoire vers la neutralité carbone à l'horizon 2050.

Résidence Le Communal à Feyzin (69) - réhabilitation de 65 logements © Julien Roche



L'innovation énergétique occupe également une place croissante :

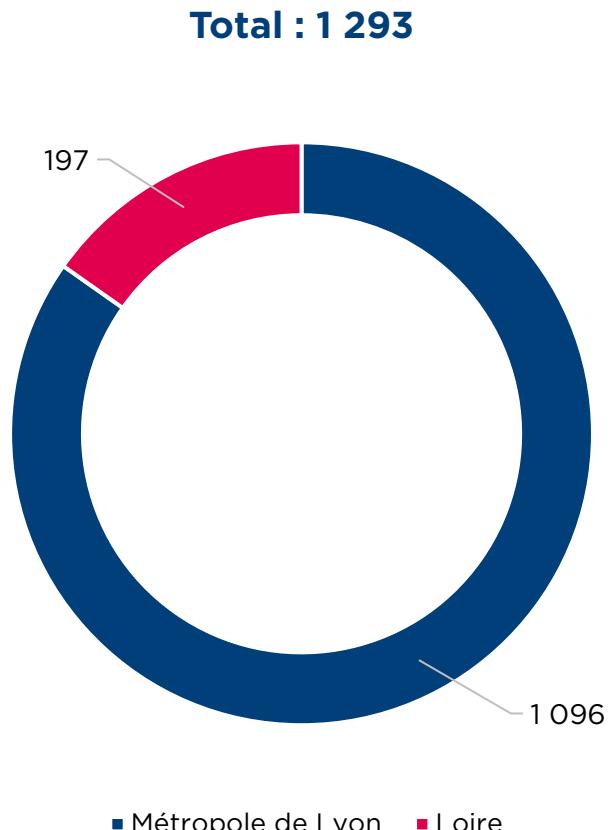
- Poursuite du déploiement du photovoltaïque sur le patrimoine existant comme sur la construction neuve avec plus de 800 m² de panneaux à mettre en service en 2026
- Raccordement systématique au chauffage urbain pour maîtriser les consommations et accroître la part d'énergie renouvelable (900 logements seront raccordés en 2026)
- Expérimentation de la géothermie sur plusieurs opérations neuves et résidences existantes

Dans la Loire, territoire prioritaire du plan de modernisation, l'année 2025 a vu le lancement de 5 opérations de réhabilitation (sur 13 au total), portant sur 197 logements appelés à gagner en performance énergétique. Actuellement, 475 logements sont en cours de réhabilitation sur le département, dont 339 sur le territoire de Saint-Étienne Métropole. Parmi les opérations structurantes à venir, la réhabilitation des Tours Monthieu (348 logements), située au cœur du quartier stéphanois du même nom, est pressentie pour un démarrage à horizon 2026-2027.

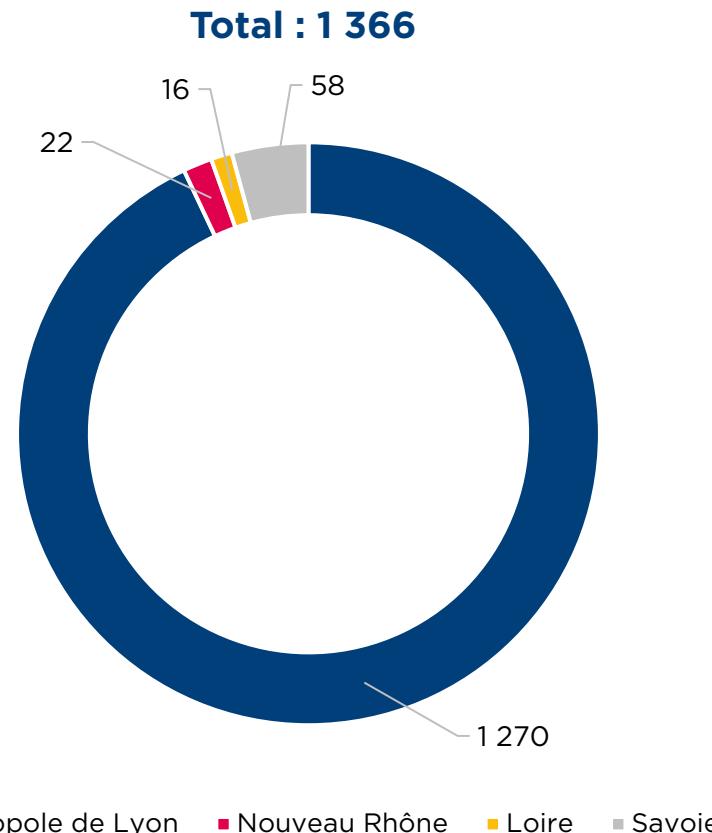


Réhabilitation de 94 logements place Charles de Gaulle à Firminy (42) © Sinisa Jovanovic

Répartition des réhabilitations lancées en 2025
En nombre de logements



Répartition des réhabilitations livrées en 2025
En nombre de logements



Des solutions adaptées à chaque besoin

Vente HLM et accession à la propriété : un levier structurant pour le modèle économique

Dans un contexte où les bailleurs sociaux doivent ajuster leur modèle économique pour s'adapter aux nouvelles réalités du marché, la vente HLM et l'accession sociale à la propriété ne constituent plus une simple variable d'ajustement. Elles représentent désormais un levier stratégique majeur, permettant à la fois de diversifier les sources de financement et de sécuriser les parcours résidentiels des ménages.

En proposant des solutions d'accession dans le neuf comme dans l'ancien par le biais de sa marque All'Access, Alliade Habitat porte pleinement son rôle de bailleur social : accompagner les locataires tout au long de leur parcours, en offrant des opportunités d'évolution vers la propriété dans des conditions accessibles et sécurisées.

L'un des axes essentiels de cette stratégie repose sur la réalisation d'opérations mixtes, mêlant logements locatifs et logements destinés à l'accession. Ce modèle permet de générer des fonds propres qui sont ensuite réinjectés dans les opérations de construction neuve et de réhabilitation, contribuant ainsi à la pérennité économique et à la mission sociale du bailleur.

En 2025, Alliade Habitat a franchi une étape significative en doublant quasiment son activité de vente, avec 91 réservations nettes enregistrées dans le neuf, contre 50 en 2024, et 209 actes signés dans l'ancien. Au 1^{er} janvier 2026, 71 lots répartis sur 13 programmes neufs à l'accession sont en cours de commercialisation.

Des solutions adaptées à chaque besoin

Logement des jeunes : des solutions clés en main pour accompagner les premiers pas dans la vie active

Alliade Habitat accompagne ses clients tout au long de leur parcours résidentiel, qui débute bien souvent dès la vie étudiante ou à l'entrée dans la vie active. Avec sa marque Initiall, le bailleur propose aux étudiants, alternants et jeunes actifs de moins de 30 ans des logements entièrement meublés et équipés, pensés pour offrir des solutions clés en main à proximité des pôles d'enseignement supérieur et des bassins d'emploi.

Implantées historiquement sur le territoire de la Métropole de Lyon (1 152 logements) et de la Haute-Loire (179 logements), une nouvelle résidence comprenant 20 logements jeunes verra prochainement le jour dans le département de la Savoie.

En 2025, deux nouvelles résidences livrées à Villeurbanne renforcent l'offre sur un territoire attractif, à proximité immédiate des réseaux de transports en commun et des universités. Le patrimoine jeunes atteint désormais :

- 42 résidences,
- 1 331 logements,
- 1 671 places disponibles.

Cette dynamique se poursuit en 2026 avec le lancement du programme CLEA (Connectons Les Espaces Alternants). Ce projet partenarial, mené avec le MEDEF Loire, l'Institut Régional Universitaire Polytechnique et l'ISTP vise à proposer aux alternants ligériens des solutions de logement adaptées à leurs besoins spécifiques. Ce nouveau projet illustre la capacité d'Alliade Habitat à innover et construire de nouvelles perspectives pour répondre aux attentes de chaque public, en lien avec les acteurs économiques et éducatifs des territoires.

Des solutions adaptées à chaque besoin

Séniors : favoriser le maintien à domicile et le lien intergénérationnel

Dans le cadre de la politique séniors portée par le Groupe Action Logement et face au vieillissement de la population, Alliade Habitat développe des solutions pour répondre aux attentes de ses locataires de plus de 65 ans.

Le livre blanc de l'expérimentation CASAH, menée à Saint-Étienne en partenariat avec le Crédit Agricole et l'Institut Présage, a été remis fin 2025. CASAH a permis d'adapter logements et espaces extérieurs sur deux résidences stéphanoises pour favoriser sécurité, confort et autonomie.

Parallèlement, le bailleur poursuit la production de logements dédiés et 153 logements conformes aux exigences du label Habitat Séniors Services ont été livrés en 2025, en construction neuve comme en réhabilitation. Parmi l'offre existante, 76 logements ont été adaptés au vieillissement pour un budget de 520 000 €, et 47 logements adaptés aux séniors devraient être livrés en 2026 parmi l'offre nouvelle du bailleur.

L'intégration de l'intergénérationnel dans les futures résidences devient progressivement un marqueur fort, pensé pour répondre à un enjeu majeur : rompre l'isolement et favoriser le vivre-ensemble.

En 2026, Alliade Habitat lance, avec l'association Petits Frères des Pauvres, une expérimentation dans la Loire, la Haute-Loire et l'Ardèche : des visites à domicile auprès de locataires âgés de 65-75 ans pour repérer le risque d'isolement et, si nécessaire, mettre en place un accompagnement spécifique.

Des solutions adaptées à chaque besoin

Action sociale : des projets porteurs de sens au service des publics les plus vulnérables

La mission sociale est au cœur de l'ADN d'Alliade Habitat. Fidèle à son rôle de bailleur d'utilité publique, l'entreprise mène chaque année des actions ciblées pour faciliter l'accès au logement des publics les plus fragilisés et accompagner les parcours de vie.

En 2025, plusieurs projets structurants ont illustré cet engagement :

- **« Une formation, un logement »** : un dispositif multi partenarial soutenant les stagiaires de Les Clés de l'Atelier confrontés à des difficultés de logement. Alliade Habitat met à disposition des sous-locations temporaires sur la Métropole de Lyon et accompagne les bénéficiaires vers l'emploi et l'accès à un logement pérenne.
- **La Colline** : inauguré en septembre 2025 avec la Métropole de Lyon, ce site d'hébergement temporaire accueille des mères isolées avec enfants en bas âge. Implanté dans un bâtiment acquis par le bailleur et le promoteur Carré d'Or, il préfigure un programme de 190 logements à horizon 2028, optimisant ainsi l'usage transitoire du site au service des publics les plus fragiles.

Partis du constat que les problématiques liées à la santé mentale touchent une part de plus en plus importante de la population, le projet ELIAS (pour Expérimenter un Logement Inclusif pour Améliorer la Santé mentale) sera lancé en 2026. En partenariat avec l'École des Mines de Saint-Étienne et le Centre d'Ingénierie et de Santé, ce projet a pour objectif d'améliorer le confort psychique et psychologique des locataires en identifiant les déclencheurs de mal-être et de mieux-être dans le logement et les services associés.

Perspectives 2026 : une trajectoire ambitieuse au service des territoires

En 2026, Alliade Habitat poursuivra une trajectoire ambitieuse et soutenable, en cohérence avec les objectifs quinquennaux fixés par le Groupe Action Logement. Les priorités porteront sur l'amélioration de la qualité du service rendu, la satisfaction des clients et la poursuite des efforts engagés pour répondre aux besoins en logement des publics spécifiques (séniors, jeunes, prospects à l'accession), tout en accélérant la décarbonation de l'activité, sur le patrimoine existant comme sur la construction neuve.

Le développement immobilier restera concentré sur les territoires stratégiques : la Métropole de Lyon et un axe vers l'Est, couvrant les zones attractives du Rhône et de l'Ain en lien avec le projet EPR jusqu'à l'arc lémanique.

Un nouveau sujet majeur s'ajoute : l'adaptation du patrimoine existant pour assurer le confort des résidents face aux effets du réchauffement climatique. La construction d'une stratégie sur trois ans portera sur le confort d'été, la gestion de l'eau, et la gestion des risques structurels liés à la sécheresse et aux inondations. En 2026, un état des lieux complet permettra de classer tous les bâtiments selon leur niveau de risque climatique.

Ces orientations confirment la volonté du bailleur de maintenir une dynamique forte, équilibrée et adaptée aux besoins des territoires, tout en soutenant la transition énergétique et l'évolution des usages.

Objectifs 2026



1525
agréments



100
réservations
nettes dans le
neuf



1550
mises en chantier
de logements
locatifs



80
mises en chantier
de logements à
l'accession



1225
mises en chantier
de réhabilitations



CONTACT PRESSE

Agence Abrasive – Karine Michaud

karine.michaud@abrasive.fr – 06 50 61 06 64