

25
COLLECTION
26

À vos côtés
pour **construire**
l'avenir



www.plurial-novilia.fr

Plurial Novilia 
Groupe ActionLogement

LE MOT

Action Logement 
IMMOBILIER



Frédéric CARRÉ
Président du Conseil d'administration
d'Action Logement Immobilier
En poste jusqu'en mai 2026.

Des engagements tenus!

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

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

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

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

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

Bonne lecture,
Frédéric CARRÉ

SOMMAIRE

À propos	4
Aménagement & Construction	6
Réhabilitation & Maintenance	10
Relation client & Gestion de Proximité	14
Accompagnement social et offre de services	18
Accession	23
Nos chiffres	26



Fabien PETIT
Président de PLURIAL NOVILIA
Président de la SAC Plurihabitat

« Tous les métiers mobilisés pour bâtir l'avenir. »

La vie quotidienne des Français se joue d'abord à l'échelle de leur commune. C'est là qu'ils habitent, travaillent, élèvent leurs enfants et construisent leurs projets d'avenir. Dans ce cadre, la question du logement s'impose comme un enjeu central, au cœur des préoccupations de nos concitoyens.

C'est avec cela à l'esprit que Plurial Novilia aborde au quotidien ses missions et son travail aux côtés des élus et des collectivités.

Parce que notre activité a un impact direct sur le bien-être des habitants et sur l'attractivité d'une ville ou d'une communauté d'agglomération, parce que l'argent que nous investissons vient directement soutenir l'économie locale.

C'est une démarche qui mobilise l'ensemble de nos équipes, et c'est pour cette raison que nous avons souhaité valoriser à travers ce document nos métiers et les personnes qui les incarnent sur le terrain au quotidien. C'est également l'occasion pour nous de rappeler que sur tous les sujets qui comptent et qui préoccupent les habitants, nous venons apporter des réponses concrètes : transition écologique ; protection du pouvoir d'achat ; tranquillité résidentielle ; accompagnement du vieillissement ; accession à la propriété...

La présence d'un acteur immobilier sur un territoire ne saurait se résumer à des logements, aussi qualitatifs soient-ils. Ce que nous offrons au quotidien, c'est un accompagnement des parcours résidentiels et des parcours de vie. Nous sommes à la fois le porteur de projet des politiques publiques et un soutien précieux pour des dizaines de milliers de ménages qui souhaitent s'épanouir dans leur ville et dans leur logement.

Nous avons hâte de vous retrouver sur le terrain pour imaginer ensemble l'avenir de nos territoires.

Fabien PETIT

LE MOT

Plurial Novilia 

Groupe Action Logement



Johnny HUAT
Directeur Général
de PLURIAL NOVILIA

*Des projets pertinents
qui renforcent nos territoires*

Avec près de 1 000 logements livrés en 2025, autant d'ordres de service lancés, et plusieurs centaines de logements réhabilités, Plurial Novilia continue d'avancer et de faire la démonstration qu'il est possible de renforcer l'offre de logements dans le contexte actuel.

À un moment où de plus en plus de ménages attendent de trouver une solution adaptée à leurs besoins, cette capacité à faire émerger des projets dans les délais impartis et avec des coûts maîtrisés est un atout indéniable pour nos territoires.

Pour y parvenir, Plurial Novilia s'appuie sur un vrai savoir-faire mais aussi sur une gestion rigoureuse (en construction comme en exploitation) et une solidité financière qui lui permettent de naviguer au milieu des difficultés conjoncturelles. En parallèle, la qualité des produits proposés, leur emplacement, et les nombreuses sécurités offertes, en location comme en accession, séduisent de plus en plus d'habitants qui souhaitent vivre l'habitat de façon sereine.

Mais rien de tout cela ne serait possible sans le travail mené en concertation avec l'ensemble des acteurs locaux, qu'ils soient élus, promoteurs, entreprises, gestionnaires de résidences ou bailleurs. C'est dans le collectif que Plurial Novilia vient puiser l'énergie et l'inventivité nécessaires pour porter des projets qui renforcent les dynamiques territoriales. Que ce soit avec le Groupe Action Logement ou au sein de la SAC Plurihabitat, nous inventons d'autres manières de faire du logement, social comme intermédiaire.



6 ACTEURS LOCAUX RÉUNIS POUR FAIRE GRANDIR L'HABITAT

Créée en 2020, la SAC PLURIHABITAT est aujourd'hui la plus grande Société Anonyme de Coordination de France, avec six membres gérant plus de 72 500 logements sur 450 communes, de l'est de l'Île-de-France à la Meuse. Adhérente à la Fédération des OPH et en lien avec le Groupe Action Logement, elle accompagne ses membres dans le partage d'outils, l'expertise et le soutien opérationnel, avec pour ambition sur la période 2024-2028, de conduire un important programme de réhabilitation et d'entretien de son patrimoine, doté de 427 M€ d'investissements pour 11 000 logements, tout en poursuivant le développement de nouvelles opérations représentant 1,3 Md€ d'investissements et permettant la réalisation de 8 600 logements neufs. La SAC s'engage à améliorer le cadre de vie, sur les plans architectural, urbain et environnemental, au plus près des collectivités et des habitants.

- **6 MEMBRES**
Plurial Novilia,
OPH de Saint-Dizier,
OPH de la Meuse,
Confluence Habitat,
Val du Loing Habitat
et Mon Logis
- **72 500 LOGEMENTS**
répartis sur
450 COMMUNES
- **1 000 SALARIÉS**

LE COMITÉ DE DIRECTION

SES MEMBRES (de gauche à droite)

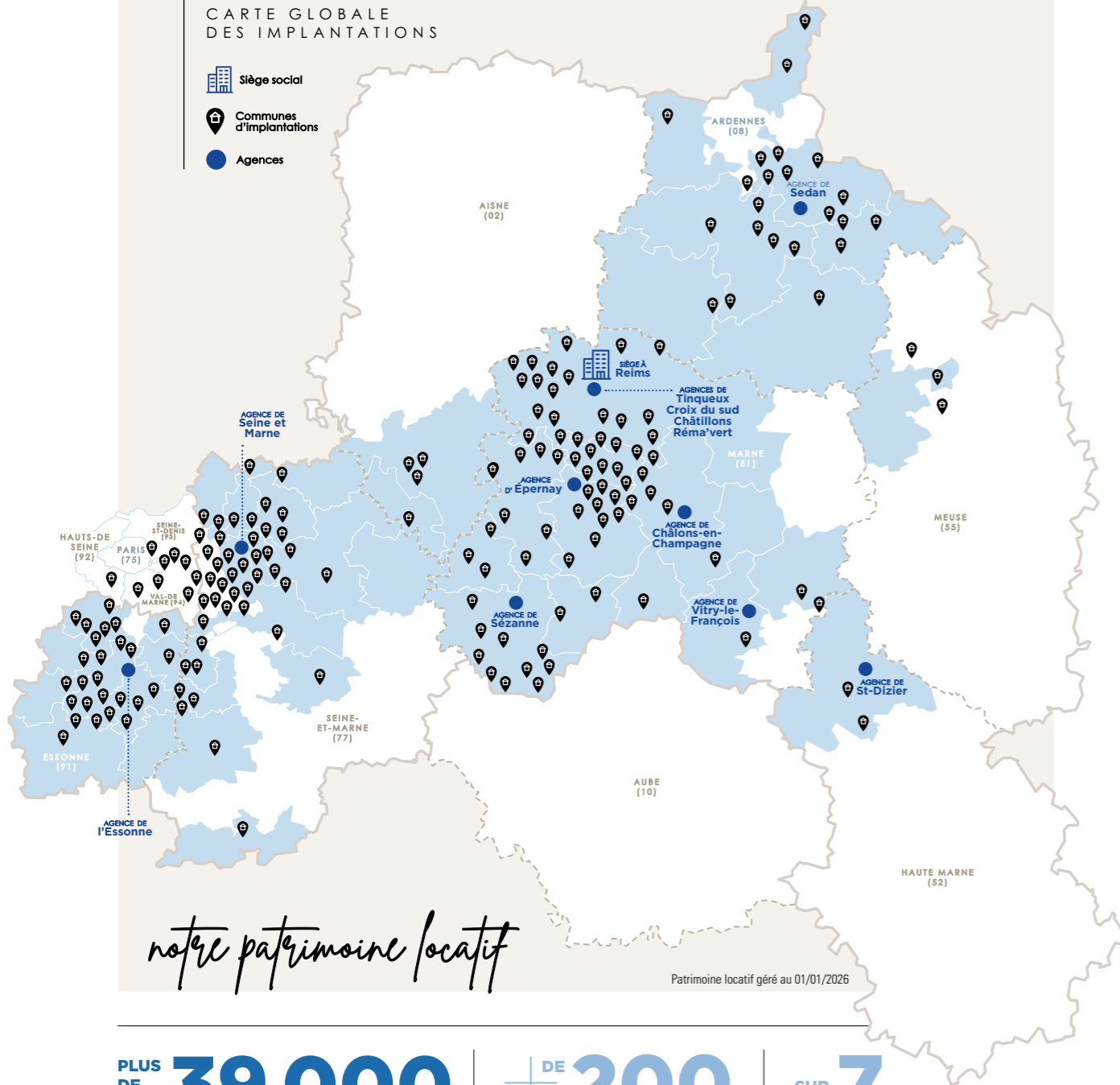
- Hugues LHERMITTE** Directeur de la Performance Patrimoniale
- Gil OUDIN** Directeur du Réseau d'Agences
- Aurélié Kruszewski** Directrice Générale Adjointe, Gouvernance & Synergies Transverses
- Caroline LOISELEUR** Directrice de l'Accession
- Ghislain GAGNOUX** Directeur des Systèmes d'Information
- Catherine LE SAINT** Directrice Générale Adjointe, Relation Client
- Johnny HUAT** Directeur Général
- Natalie REMUS** Directrice de la Stratégie Marketing, RSE & Qualité
- Julie BOUCHET** Directrice des Ressources Humaines
- Jérôme FLORENTIN** Directeur Général Adjoint, Investissements & Performance Patrimoniale
- Laurent ROUX** Directeur Général Adjoint, Stratégie et Transformation
- Christine SEKULIC** Directrice Comptable & Financière



UNE SOCIÉTÉ DU GROUPE ACTION LOGEMENT

Acteur majeur de l'habitat social innovant dans le Grand Est et en Île-de-France, Plurial Novilia imagine au quotidien des solutions originales et efficaces afin de répondre aux besoins des collectivités locales et de leurs habitants. Plurial Novilia compte plus de 500 salariés, 12 agences de proximité et un parc immobilier de plus de 39 000 logements répartis essentiellement en Champagne-Ardenne et en Île-de-France (Seine-et-Marne & Essonne). La complémentarité de nos métiers, adossée à notre réseau élargi de partenaires professionnels, nous permet d'apporter des réponses à la fois rapides et pertinentes à l'ensemble des problématiques "logement" rencontrées dans les territoires.

CARTE GLOBALE DES IMPLANTATIONS



notre patrimoine locatif

Patrimoine locatif géré au 01/01/2026

PLUS DE **39 000**
LOGEMENTS gérés au 01/01/2026

+ DE **200**
COMMUNES

SUR **7**
DÉPARTEMENTS

AU PLUS PROCHE DES TERRITOIRES

Sous l'égide d'Action Logement, Plurial Novilia participe massivement et durablement à la production de logements neufs, à la rénovation des quartiers de la politique de la Ville, à l'amélioration du parc locatif, et à la promotion de la mixité sociale. Les enjeux de proximité et d'innovation, qui sont dans les gènes historiques de Plurial Novilia, s'inscrivent en cohérence avec la stratégie RSE du Groupe. Cette démarche met l'accent sur l'évolution des modes constructifs impulsée par le bailleur (construction 3D, procédés modulaires et industrialisation...), sur la recherche d'un habitat favorisant une grande autonomie en ressources naturelles, et un accroissement de la performance énergétique en avance de phase sur la réglementation, conformément au Plan pour les Économies d'Énergie et la Décarbonation du groupe Action Logement.



Nos collaborateurs

GREAT PLACE TO WORK®
PLURIAL NOVILIA
PERSISTE ET SIGNE

1^{ère} entreprise de Reims à obtenir le label «Great Place To Work» en 2023, PLURIAL NOVILIA a vu sa certification renouvelée en 2024 et 2025. Reconnu au niveau mondial, ce label met en lumière les entreprises où il fait bon travailler et qui déploient une démarche d'amélioration continue de leurs conditions de travail.

Le cœur de nos métiers

- AMÉNAGEMENT
- CONSTRUCTION
- MAÎTRISE D'OUVRAGE
- MAINTENANCE
- RÉHABILITATION
- LOCATION
- ACCESSION
- PROMOTION IMMOBILIÈRE
- GESTION LOCATIVE
- PROXIMITÉ ET LIEN SOCIAL

DES CLIENTS
TRÈS SATISFAITS

84,3%*

SATISFACTION GLOBALE
en 2025

*Enquête : ENSOME du 06/01/2026
au 28/01/2026 sur 3 000 clients

**86,5% SATISFAITS DE
LA QUALITÉ DE L'INFORMATION
ET LA COMMUNICATION**

avec Plurial Novilia en 2025

82,1%

SATISFAITS DE LA QUALITÉ
DE LA VIE DANS LES QUARTIERS
en 2025

01

« Être aménageur, c'est accompagner le développement des territoires dans la durée. »

Peu de bailleurs sociaux sont également des aménageurs. Pourtant, c'est en maîtrisant à la fois le foncier, la conception et la réalisation des programmes que Plurial Novilia peut s'engager dans la durée aux côtés des collectivités - pendant 10, 15 ou 20 ans selon les projets. En tant qu'aménageur, notre rôle est global. Nous gérons l'ensemble des études préalables, les démarches administratives, et la phase travaux complète jusqu'à la livraison des différents programmes et la rétrocession des équipements publics et des voiries. Nous travaillons main dans la main avec les collectivités pour imaginer ensemble l'avenir de zones urbaines plus ou moins étendues, et pour proposer une vraie mixité d'habitat couvrant l'ensemble du parcours résidentiel. »



Jérôme FLORENTIN
Directeur Général Adjoint, Investissements & Performance Patrimoniale

Aménagement & construction

« Nous investissons chaque année plus de 100 millions d'euros dans l'économie locale. »

La construction reste un moteur important pour l'économie locale. Avec plusieurs centaines de logements livrés chaque année, nous faisons régulièrement appel à des entreprises régionales comme nationales de construction mais aussi à des cabinets d'études ou d'architectes. Et si nous renforçons année après année notre activité en Maîtrise d'Ouvrage Directe, nous continuons à soutenir massivement l'activité des promoteurs avec près de 60% de projets acquis en VEFA. »

PIERRE DUVERNOY

Directeur du département Maîtrise d'œuvre d'exécution

« La réussite d'un projet repose avant tout sur le dialogue et la concertation. »

En étroite collaboration avec les élus et les services de l'État, nous construisons des réponses adaptées aux besoins des territoires et de nos clients, en intégrant l'ensemble des composantes qui font la qualité d'un cadre de vie : logements, espaces publics, équipements, services et commerces. »

AMANDINE GRÉGOIRE

Directrice du département Maîtrise d'Ouvrage



Plurial Novilia a réceptionné en novembre 2025 **Les Demeures de Louise**, une résidence mixte de 68 logements dont 32 destinés aux seniors, située à Dammartin-en-Goële (77).

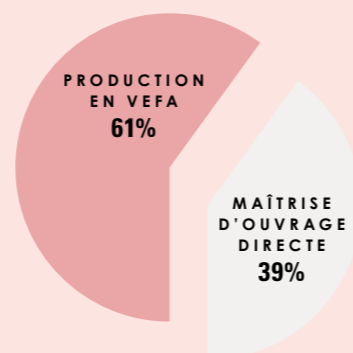
Les demeures de Louise : J. BIBAS ARCHITECTE P A R I S

992

LOGEMENTS LIVRÉS
en 2025 dont
les 2/3 en Île-de-France

959

ORDRES DE SERVICES
LANCÉS
en 2025



UNE APPROCHE INNOVANTE DE LA CONSTRUCTION

Construction modulaire ; impression 3D ; bâtiments autonomes à hautes performances énergétiques ; autoconsommation collective... Plurial Novilia mène des expérimentations visant à repenser la conception et la construction de logements en intégrant de nouvelles techniques et technologies. Le bailleur a été maintes fois récompensé pour cette approche qui vise à renforcer le modèle économique du secteur, en réduisant les coûts et les délais de production, ou encore en limitant l'impact carbone du bâti. Action Logement s'est d'ailleurs saisie de plusieurs axes de travail et des groupes d'achats collectifs vont être mis en place dès 2026 afin que les autres bailleurs du groupement puissent intégrer ces innovations à leurs projets.



RÉMA'VERT OBTIENT SON LABEL « ÉCOQUARTIER » DÉFINITIF

Désormais finalisé à plus de 90%, le grand projet d'aménagement de Réma'vert à Reims (51) a obtenu fin 2025 la labellisation ÉcoQuartier "quartier livré" qui vient récompenser les opérations livrées et habitées depuis au moins trois ans. En l'espace de dix ans, le projet a complètement transformé l'ancienne ZAC Dauphinot Rémafer et ses alentours. Aujourd'hui, l'écoquartier accueille 774 logements collectifs et individuels, dont plusieurs projets particulièrement innovants comme un bâtiment à ossature bois ou encore les 1^{ères} maisons imprimées en béton 3D (ViliaPrint) du Grand Est. Le site est également desservi par une chaufferie biomasse, et dispose d'un système inédit de gestion des eaux de pluie à la parcelle, et dont la pertinence a poussé le Grand Reims à en généraliser le déploiement pour tout nouveau projet d'aménagement sur l'agglomération.

Rémavert immeuble A2 : ASP Architecture

« Le renforcement de l'offre francilienne est une priorité. »

Avec 2/3 de nos livraisons 2025 concentrées sur l'Île-de-France, Plurial Novilia réaffirme sa volonté de participer à l'effort nécessaire en matière de hausse de la production sur le territoire le plus tendu de France. Nous apportons notre capacité à innover et à intégrer les contraintes techniques, notamment dans des programmes de densification ou de surélévation qui permettent de renforcer l'offre locative sans empiéter sur l'emprise foncière. »

ARNOLD HOUDRY Directeur du département Développement



TOUJOURS PLUS LOIN DANS L'IMPRESSION 3D BÉTON AVEC VILIASPRINT²

Après un 1^{er} projet ayant permis de livrer 5 maisons individuelles réalisées en impression 3D béton hors site, Plurial Novilia a livré début 2026 un immeuble de 12 logements en R+2 réalisé cette fois sur site, grâce à un portique mobile. C'est à Bezannes (51) que le nouveau programme a vu le jour après seulement 34 jours d'impression, confirmant ainsi la plus-value du procédé en phase opérationnelle, aussi bien en termes de délais que de coûts et de réduction de la pénibilité des ouvriers en phase de chantier.

DES MAISONS MODULAIRES À TRÈS HAUTES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

C'est à Bétheny (51), dans le cadre du projet d'aménagement Les Promenades des Damoiselles, que Plurial Novilia a livré en juillet dernier deux maisons réalisées en modulaire bois/isolant biosourcé. Imaginés en partenariat avec la société Inergeen, les pavillons ont été réalisés hors site et sont les premières constructions marnaises à atteindre un niveau de haute performance énergétique RE2020 palier 2031.

02



« Un patrimoine bien équipé et bien isolé, ce sont des consommations en moins pour nos locataires. »

La qualité de notre patrimoine est au cœur de la satisfaction de nos locataires. Nous ne leur devons pas seulement des logements confortables et de qualité : il faut des ascenseurs qui fonctionnent, un chauffage efficace et peu énergivore, une bonne isolation, des parties communes bien entretenues, des accès sécurisés... Un patrimoine bien équipé et bien isolé, c'est moins de consommations, et c'est aussi une manière pour nous de maîtriser notre impact environnemental. C'est pour cela que nous nous inscrivons dans une démarche d'amélioration continue du bâti, avec des travaux réguliers, de grands programmes de réhabilitation et une réflexion sur la conception des programmes neufs, afin de mieux anticiper le cycle de vie de nos ensembles immobiliers. »



HUGUES LHERMITTE
Directeur de la Performance Patrimoniale

Réhabilitation & maintenance

« Nous adaptons notre parc
aux nouveaux besoins
et aux nouveaux usages. »

Nous suivons une feuille de route ambitieuse en matière d'amélioration du patrimoine, avec plusieurs centaines de réhabilitations réalisées chaque année. Tous les travaux visant à éliminer les rares étiquettes G de notre patrimoine ont été lancés, et il en sera de même pour les étiquettes F à fin 2026. Ces travaux couvrent tous les aspects du bâti, de l'isolation aux équipements techniques, de l'intérieur des logements aux parties communes. Nous innovons afin d'intégrer les nouveaux usages et les nouveaux besoins d'une population qui grandit, vieillit, ou souhaite plus de mobilités douces et d'espaces verts. »

LUCIEN MAUJEAN

Directeur du département Exploitation du Patrimoine

750

LOGEMENTS EN
RÉHABILITATIONS LOURDES
et 250 réhabilitations légères
livrées en 2025

1699

LOGEMENTS EN
RÉHABILITATIONS LOURDES
(hors résidentialisation)
(dont 606 lancées en 2025)
en cours en 2026

Bilan carbone 2025

24 KG DE CO₂
PAR M² ET PAR AN

1711

LOGEMENTS EN
RÉSIDENTIALISATION
en cours

Livraison à Vitry-le-François (51) d'une résidence de 20 logements à destination d'un public mixte/seniors, née de la transformation d'un ancien bâtiment de la société Orange.



Vitry le Francois rue des pères : P+S Architecture

UN PATRIMOINE DE PLUS
EN PLUS DÉCARBONÉ

Avec un taux actuel de 24,63 Kg de CO₂ par m² et par an, Plurial Novilia continue à limiter activement l'impact de son patrimoine. Entre chantiers moins carbonés, réhabilitation énergétique, projets innovants (impression 3D, industrialisation des façades bois...), et politique active de raccordement des résidences aux réseaux de chaleur urbains, le bailleur est pleinement en phase avec les objectifs du Groupe Action Logement qui vise un niveau de 15 kg de CO₂ par m² et par an d'ici à 2030 et une neutralité carbone à l'horizon 2050.



UN CADRE DE VIE SÉCURISÉ

Au-delà des obligations réglementaires fixées aux bailleurs en matière de sécurité, Plurial Novilia a déployé ces dernières années plusieurs actions visant à renforcer le cadre de vie de ses locataires, à commencer par une campagne de remplacement de l'intégralité des détecteurs avertisseurs autonomes de fumée (DAAF). Un audit de l'ensemble des balcons a également été mené afin de vérifier notamment les capacités portantes, et une campagne de vérification des installations gaz est prévue pour 2026.

DES ABORDS DE QUALITÉ POUR SE
SENTIR BIEN DANS SA RÉSIDENCE

Délimitation des espaces publics et privés, stationnement, éclairage, accessibilité, espaces verts, mais aussi traitement des eaux pluviales ou gestion des déchets : qu'ils soient intégrés aux programmes de réhabilitation ou menés au fil de l'eau en fonction des besoins des locataires et des évolutions des usages, les travaux de résidentialisation menés par Plurial Novilia permettent d'améliorer le quotidien des habitants en traitant les abords des résidences.

À ORGEVAL, UN NOUVEAU SOUFFLE POUR LE QUARTIER ET SES HABITANTS

Avec près de 800 logements rénovés, le NPNRU (Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine) d'Orgeval à Reims (51) a été l'occasion de transformer en profondeur le quartier. Plurial Novilia a porté une réflexion sur les circulations, les espaces piétons, les zones de stationnements ou encore l'éclairage des abords de ses résidences. Un vaste traitement paysager a également été réalisé afin d'améliorer la qualité des espaces verts et apporter un confort quotidien aux habitants qui ont pu se réapproprier pleinement leur cadre de vie.

Résidentialisation Orgeval : 5-Cinq Architecture

« Une équipe de proximité au service des habitants. »

Fort de 14 collaborateurs, le service Maintenance et Exploitation pilote l'ensemble des travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine. Acteur du préventif comme du curatif, il contribue à la qualité de vie des locataires, à la maîtrise des risques techniques et à la valorisation durable du patrimoine, en lien étroit avec les agences et les entreprises partenaires. »

SAMY WAHAM Responsable du Service Maintenance et Exploitation



RÉINVENTER LA VILLE, ENTRE RÉHABILITATION,
CONSTRUCTION NEUVE ET RÉSIDENTIALISATION

À Saint-Michel-sur-Orge (91), c'est un projet aux multiples facettes que Plurial Novilia a livré en 2025. La restructuration de la résidence Mihaud Carné a été l'occasion de transformer le bâtiment existant et de réaménager l'intérieur des logements, mais aussi de désenclaver le site en créant de nouvelles circulations ainsi qu'une esplanade en face de la médiathèque voisine. 20 logements ont été démolis et un nouvel immeuble de 40 logements a été créé sur la parcelle au cours de ce projet mené en concertation étroite avec la Mairie et les habitants.

DES ÎLOTS DE FRAICHEUR POUR AMÉLIORER
LE CONFORT D'ÉTÉ

Plurial Novilia a profité du volet « résidentialisation » du programme de rénovation urbaine des Châtillons pour transformer l'espace aquatique existant, et le rendre plus fonctionnel et moins consommateur en eau. Les bassins et équipements d'origine ont été démolis et remplacés par deux espaces ludiques particulièrement prisés par les habitants, enfants comme adultes, lors des épisodes de chaleur qui se multiplient.

03

« Un réseau d'agences au plus près des locataires. »

Plurial Novilia s'appuie sur un réseau de 12 agences et sur 180 personnels de proximité (dont 33 en Île-de-France), Chargés de clientèle comme Agents de maintenance, pour assurer l'accompagnement des locataires et l'entretien du patrimoine. À cela s'ajoutent de nombreux outils comme un espace client sécurisé, accessible 24h/24 et 7j/7, et surtout notre centre de relation client qui permet de fluidifier le traitement des demandes, d'identifier les urgences et de faire le lien entre les agences et les prestataires externes qui peuvent être amenés à intervenir chez nos clients. »



Gil OUDIN
Directeur du Réseau d'Agences

Relation client & Gestion de proximité

« Gagner en efficacité pour la remise en location et les attributions. »

Nous avons fait le choix de réunir dans une même direction l'offre locative, la gestion des sinistres, les états des lieux, la remise en état et les attributions. L'objectif est d'avoir une maîtrise complète sur chaque logement qui se libère, afin de réduire les délais de remise en location et donc de fluidifier au mieux les parcours résidentiels. Cette démarche nous permet de maintenir à la fois un très faible taux de vacance locative et une forte adéquation entre notre patrimoine et les besoins des habitants. En 2025, les salariés du secteur privé représentaient 64,85 % des attributions en première demande (uniquement en LLS-LLI), tandis que 73 % des ménages logés étaient composés de personnes en activité. »

LAURENT MONCLIN

Directeur Adjoint de la relation clientèle en charge de l'offre locative

1,45%

DE TAUX DE VACANCE
sur l'ensemble du patrimoine

13 j

DE DÉLAI MOYEN
DE REMISE EN LOCATION

12

AGENCES

180 PERSONNELS
DE PROXIMITÉ

dont 33 en Île-de-France

6 PAVILLONS INDIVIDUELS EN BORD DE COULÉE VERTE

Plurial Novilia a livré fin 2025 six maisons individuelles à Épernay (51), dans le prolongement de la coulée verte. Imaginés par l'agence rémoise Pace Architectes, ces bâtiments à énergie positive proposent garage, jardin et un système de chauffage couplant panneaux photovoltaïques et pompes à chaleur.

DES LOGEMENTS ADAPTÉS AUX BESOINS LES PLUS SPÉCIFIQUES

Plurial Novilia imagine des projets qui favorisent l'autonomie à domicile des personnes en situation de handicap. À Bétheny (51), 3 maisons individuelles adaptées à l'accueil de familles avec un enfant présentant un trouble du neurodéveloppement ont ainsi été livrées début 2026. Pensées pour le confort et la sécurité des occupants, elles proposent des environnements sensoriels adaptés, des espaces insonorisés et une conception favorisant l'intimité. Le projet a été développé en partenariat étroit avec le CRA Champagne-Ardenne et le CHU de Reims.



Amitié : MATA Architecture

DES COLLECTIVITÉS PLEINEMENT IMPLIQUÉES DANS LES ATTRIBUTIONS

En gestion de flux simple ou déléguée, Plurial Novilia travaille tout au long de l'année avec les collectivités, les entreprises et l'ensemble des réservataires afin de traiter les demandes de manière transparente et fluide. Chaque commercialisation est également précédée d'une réunion avec les équipes municipales afin de présenter le projet, les typologies de logements et prendre en compte les besoins des habitants. Ces échanges permettent de trouver au quotidien le juste équilibre entre prise en charge des publics prioritaires, logement des métiers essentiels (santé, pompiers, police...) et mixité sociale.

UNE ORGANISATION SUR-MESURE EN ÎLE-DE-FRANCE

Sur un territoire où le patrimoine est plus diffus et les déplacements plus complexes, Plurial Novilia a mis en place des « gestionnaires de proximité ». Ceux-ci tiennent des permanences sur site deux fois par semaine et vont à la rencontre des locataires chez eux dès que nécessaire. Cette organisation décentralisée permet également d'intégrer la commercialisation des biens et la réalisation des états de lieux, et donc de suivre au plus près chaque client. Côté développement, le Directeur Territorial Île-de-France est quant à lui l'interlocuteur privilégié des collectivités pour tous les projets. Il supervise l'ensemble des équipes franciliennes de Plurial Novilia, à commencer par les Responsables des agences de Seine-et-Marne et d'Essonne.

Collegien : ADG Architecture

« Nous adaptons notre approche à la réalité de chaque territoire. »

Connu de longue date pour la qualité de son offre locative et de son accompagnement, Plurial Novilia s'engage depuis 2011 en Essonne et 2013 en Seine-et-Marne à apporter la même qualité de service aux publics franciliens, confrontés à une tension inédite en matière d'accès au logement. Ces dernières années ont été marquées par le renforcement de notre offre locale et par la mise en place d'une organisation de proximité décentralisée, plus adaptée au territoire. Nous travaillons en lien étroit avec les réservataires afin d'identifier les publics prioritaires et leur proposer des réponses sur-mesure. »

ALINE INCATASCIATO Responsable de l'agence de Seine-et-Marne



UNE OFFRE LOCATIVE AU CŒUR DES BASSINS D'EMPLOI

Logement social ou intermédiaire, petites ou grandes typologies, immeubles collectifs ou maisons individuelles, résidences seniors ou étudiants : Plurial Novilia propose plus de 39 000 logements à la location sur plus de 200 communes et 7 départements, répondant ainsi aux attentes de nombreux ménages. L'implantation du patrimoine, à proximité des bassins d'emplois et des transports, permet de réduire considérablement la distance domicile-travail et de faciliter le quotidien des salariés.

DES SERVICES DÉMATÉRIALISÉS QUI NE LAISSENT PERSONNE SUR LE CÔTÉ

Chez Plurial Novilia, l'ensemble de la demande de logement se fait désormais de manière dématérialisée, des offres de visite à la signature du bail, en passant par les commissions d'attribution et les visites virtuelles. Un dossier papier peut néanmoins être constitué par les équipes à la demande des ménages peu à l'aise avec les outils numériques, et des visites et entretiens préalables sont organisés en présentiel en amont de la signature du bail.

04



« Nous aidons les clients à se maintenir chez eux et dans la collectivité. »

En tant que bailleur, notre rôle va bien au-delà de l'habitat. Notre mission d'intérêt général nous amène à proposer de l'aide aux ménages les plus fragiles, à la prise en compte du vieillissement de la population ou le développement d'une offre pour les jeunes. Chez Plurial Novilia, cela se traduit par un accompagnement social individuel qui couvre des sujets comme l'accès aux droits, la santé ou la prévention des impayés. Nous aidons nos clients à se maintenir chez eux mais aussi dans la collectivité, grâce à une offre élargie de services et des projets collectifs portés avec les collectivités et nos associations partenaires. Chaque année, ce sont des dizaines d'initiatives solidaires, culturelles ou sportives qui voient le jour et qui permettent de tisser un lien social durable. »



NICOLAS BOURGEOIS
Directeur Adjoint de la Relation Client. Offre de services

Accompagnement social & offre de services

« L'offre SENIOR+ est une offre de services à destination du public senior ou en situation de handicap.

Depuis son lancement en 2019, l'offre SENIOR+ n'a cessé de s'enrichir afin de faciliter le maintien à domicile des plus de 65 ans au sein de notre parc. Chaque année, nous effectuons des travaux d'adaptation dans près de 700 logements afin de renforcer l'autonomie de nos locataires, grâce à l'installation de douches, de barres d'appui ou mains courantes. Nous proposons aussi l'accès à un large écosystème de partenaires et de services spécialisés (portage de courses à domicile, assistance en mobilité verticale lors d'arrêt d'ascenseurs, téléassistance, matériel médical à tarif préférentiel...).

SABRINA ABBADATI
Responsable Seniors et Habitat Spécifique

196
ACTIONS DE DÉVELOPPEMENT
TERRITORIAL MENÉES
dans les quartiers en 2025

**474 DOSSIERS
D'ACCOMPAGNEMENT
INDIVIDUEL**
en cours

PLUS DE
9500
LOGEMENTS ADAPTÉS
« SENIORS »
sur l'ensemble du patrimoine,
soit 2 fois plus qu'en 2020

**PRÈS DE
700 LOGEMENTS
ADAPTÉS**
chaque année



DES RÉSIDENCES GÉRÉES POUR LES SENIORS OU LES JEUNES ACTIFS

Plurial Novilia développe avec l'association partenaire Alpha Logement une nouvelle offre de résidences gérées. Si le bailleur a déjà réalisé de nombreux bâtiments collectifs gérés par des tiers (résidences autonomes ou étudiants, foyer de jeunes travailleurs...), les deux partenaires historiques travaillent dès la conception pour imaginer des sites mixant logements de qualité, espaces collectifs et offre de services sur-mesure.



Le premier résultat de cette collaboration est la résidence Claude Truchet de Bétheny qui propose, depuis juillet 2025, 72 logements locatifs sociaux dédiés aux seniors. Le programme permet aux locataires de profiter d'un accompagnement individuel et d'animations proposées par Alpha Logement ou des partenaires spécialisés.

Résidence Claude Truchet. Architecte : Thienot Ballan Zulaica

Nous imaginons de nouveaux lieux de vie avec des espaces et des usages adaptés aux besoins des seniors.

**DES ACTIONS DE PROXIMITÉ
POUR TOUS**

Sport, culture, solidarité, accès à l'emploi, parentalité, fracture numérique, gestion des déchets, écogestes : tout au long de l'année, le service Développement Social Urbain (DSU) de Plurial Novilia organise des dizaines d'animations dans les quartiers. De nombreux acteurs associatifs locaux sont mobilisés pour porter ces initiatives qui visent autant à favoriser l'insertion et à lutter contre l'isolement qu'à créer un lien social durable en proximité.

**CLAP DE FIN POUR L'ODYSSÉE
DES CHÂTILLONS.**

Lancé en 2023, le projet d'art urbain « Odyssée » s'est achevé en 2025. Mené en partenariat avec Le Bloc et Quai 36, celui-ci a rendu hommage à l'histoire du quartier des Châtillons et à ses habitants, à travers une série de rendez-vous culturels et de projets artistiques participatifs dont le point d'orgue aura été la création de 8 fresques monumentales.



**INNOVATION SOCIALE :
AVEC APRIL, L'EXPULSION
LOCATIVE N'EST PAS UNE
FATALITÉ**

Depuis 2014, Plurial Novilia et le Club de Prévention d'Épernay travaillent ensemble afin d'accompagner les locataires en difficulté (impayés, isolement, troubles de voisinage) et prévenir les expulsions locatives. Le dispositif APRIL (Accompagnement et Prévention par l'Insertion pour le Logement) permet au bailleur de s'appuyer sur un tiers pour rétablir le dialogue avec les locataires, assurer un suivi sur-mesure, et sécuriser le maintien dans le logement. Une collaboration fructueuse puisque plus de 90 % des personnes accompagnées reprennent le paiement de leur loyer et/ou acceptent un accompagnement social plus poussé.

**UNE APPROCHE COLLECTIVE
DE LA TRANQUILLITÉ
RÉSIDENTIELLE**

Soucieux de protéger la tranquillité de ses locataires au quotidien, Plurial Novilia a intégré à ses équipes un Responsable Sûreté Résidentielle. Celui-ci supervise l'ensemble des actions menées et travaille avec les institutions et les autres bailleurs, notamment au sein du CLSPD, le Conseil Local de Sécurité et de Prévention de la Délinquance. Plurial Novilia déploie également une démarche de « prévention situationnelle », en s'appuyant sur des diagnostics de chaque site pour identifier les risques, anticiper les problématiques et mettre en place les actions adaptées (éclairage, vidéosurveillance, condamnation de certains espaces...).



**ACTIV'ZEN 360 :
UNE NOUVELLE GÉNÉRATION
DE TÉLÉASSISTANCE POUR
LES SENIORS**

Plurial Novilia renforce l'accompagnement de ses locataires seniors en déployant « Activ'zen 360 », une solution de téléassistance innovante développée avec Présence Verte. Ce dispositif combinant alerte 24h/24 et capteurs intelligents d'analyse des habitudes de vie, proposé à tarif préférentiel, permet d'anticiper les situations à risque et de sécuriser le maintien à domicile.

05

« Nous contribuons à concrétiser le rêve d'accession à la propriété. »

Notre vocation est d'accompagner chaque parcours résidentiel, avec une ambition forte : permettre à chacun de réaliser un rêve, celui de devenir propriétaire. Pour y parvenir, nous déployons une offre diversifiée de produits et de dispositifs, permettant à un large public d'accéder à la propriété. Cette ambition s'est concrétisée en 2025 par la structuration de notre activité, incarnée par la Direction Accession. Celle-ci rassemble l'ensemble de nos expertises : l'accession abordable via la production de logements neufs (PSLA, BRS), la vente de patrimoine locatif social, ainsi que la construction de maisons individuelles. Cette offre globale permet, chaque année, à de nombreux ménages de franchir un cap décisif, d'accéder à la propriété et d'envisager l'avenir avec confiance. Elle contribue également à libérer des logements locatifs pour d'autres ménages en attente, participant ainsi à une chaîne solidaire et vertueuse. »



CAROLINE LOISEUR
Directrice de l'Accession

Accession à la propriété

ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

« Nous garantissons des projets à coûts fixes. »

Plurial Home Expert est la marque de construction de maisons individuelles de MCCA. Chaque année, nous construisons une quarantaine de projets sur-mesure, avec des prix garantis sans révision contrairement à la plupart des constructeurs. Dans un contexte instable, avec des coûts de construction à la hausse, c'est la garantie pour nos clients d'un achat serein et sécurisé. »

AMAURY DELCOURT
Responsable du Service CMI

« Un levier efficace pour favoriser l'accession des ménages modestes. »

La vente HLM nous permet de proposer une partie de notre patrimoine locatif à la vente à des conditions très avantageuses, avec des frais de notaire réduits et des garanties de sécurisation en cas de difficultés. En l'espace de 10 ans, nous avons concrétisé plus de 1500 ventes HLM et permis à autant de parcours de vie de se réaliser dans la durée et la confiance. »

ALEXANDER MÉDARD
Responsable des Ventes

Dernière pierre du vaste projet d'aménagement du Parc Montépillois de Cormontreuil (51), la résidence **AKARI** (« lumière » en japonais) a été livrée en janvier 2026. Imaginé par le cabinet rémois Haïku Architecture, ce bâtiment à l'architecture résolument graphique propose 29 appartements en accession abordable, du studio au 4 pièces. La lumière est au cœur du projet, aussi bien pour les façades que pour les logements dont les agencements fluides et la très grande luminosité ouvrent sur de beaux espaces extérieurs - jardins privés, balcons ou terrasses.



Résidence AKAIRI : HAÏKU Architecture

255

PARCOURS RÉSIDENTIELS
ACCOMPAGNÉS
en 2025

130 VENTES HLM
ET 85 VENTES
« NEUVES »

réalisées en 2025

10

PROGRAMMES EN COURS
DE COMMERCIALISATION
dont 9 éligibles PSLA et 1 éligible BRS

40

MAISONS INDIVIDUELLES
CONSTRUITES PAR
PLURIAL HOME EXPERT



UN PETIT AIR DE NATURE EN CŒUR DE VILLE

À Tinquex (51), le Domaine des Sens s'inspire de l'esprit des cités-jardins rémoises du siècle dernier pour insuffler une nouvelle dynamique au quartier Croix Cordier. Les 29 maisons monochromes, déclinées en blanc, brun et gris, se démarquent par leur cachet contemporain, leurs volumes et leurs teintes harmonieuses. Elles se fondent dans une ambiance où jardins privés, rues végétalisées à sens unique et placettes arborées viennent créer un cadre apaisé, idéal pour la vie de famille.

Domaine des sens : Gaëtan LE PENHUEL Architectes & Associés.

« Nos programmes neufs viennent renforcer l'attractivité des territoires. »

La force de Plurial Novilia, c'est de proposer une offre de logements diversifiée sur des villes attractives. Actuellement, nous avons près d'une dizaine de programmes neufs en cours de commercialisation, sur le territoire de Reims et son agglomération, ainsi qu'en Seine-et-Marne. Qu'ils soient implantés en cœur de ville ou en zone rurale, tous sont conçus pour répondre aux besoins spécifiques des territoires et des collectivités, et bénéficient du même niveau d'attention et d'exigence. »

BLANDINE FUERTES Responsable Activité Promotion



PSLA, BRS, VENTE HLM : DES OUTILS AU SERVICE DE L'ACCESSION ABORDABLE À LA PROPRIÉTÉ

Plurial Novilia joue un rôle essentiel dans le parcours résidentiel des ménages, notamment en favorisant l'accession abordable à la propriété grâce à différents dispositifs sécurisés. Parmi ceux-ci, le PSLA (ou Location-Accession) permet de louer un logement avec une option d'achat après une période donnée. Le Bail Réel Solidaire (BRS) propose quant à lui de devenir propriétaire uniquement du logement tout en restant locataire du terrain. Enfin, Plurial Novilia

propose chaque année à la vente une partie de son patrimoine HLM, à ses locataires ou à d'autres ménages, à prix attractifs.

PLURIAL HOME EXPERT : LA MAISON INDIVIDUELLE DE QUALITÉ À PRIX ABORDABLE

Plurial Home Expert, c'est la marque de maisons individuelles 100% personnalisables et pour tous les budgets de MCCA. Tout au long du projet, les acquéreurs bénéficient de l'appui de conseillers spécialisés et d'un bureau d'études intégré, dont le rôle est d'analyser toutes les facettes du projet et de s'adapter aux besoins de chaque ménage.

UN ACCOMPAGNEMENT SUR-MESURE POUR CHAQUE PROJET

Quel que soit le dispositif choisi pour devenir propriétaire, les clients de Plurial Novilia et de MCCA bénéficient de nombreux avantages, de garanties de sécurisation et d'un accompagnement sur-mesure. Du choix du bien jusqu'à la recherche de financements, en passant par les démarches administratives, tout est fait afin de sécuriser le parcours résidentiel à chaque étape, et permettre aux acquéreurs de se lancer en toute sérénité.

20 CHIFFRES 25

PATRIMOINE ET COMPOSITION (au 31/12/2025)

PLURIAL NOVILIA a réceptionné 992 logements neufs en 2025, un niveau record, jamais atteint depuis 10 ans. Sur le territoire historique de Champagne-Ardenne, le nombre de livraisons s'est établi à 335 logements (284 en 2024). Quant au développement en région parisienne, il se poursuit avec 657 logements livrés dont 507 en Seine et Marne et 150 en Essonne, un nombre en forte hausse par rapport à l'année 2024 qui enregistrerait un total de 324 livraisons en Ile-de-France. La production de logements en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) c'est-à-dire acquis auprès de promoteurs, représente encore cette année une part importante du développement, les mises en services VEFA s'élevant à 61% des mises en service de l'année.

39 288

PATRIMOINE
à la fin d'année 2025

992

**LOGEMENTS
NEUFS LIVRÉS**
en 2025

61%

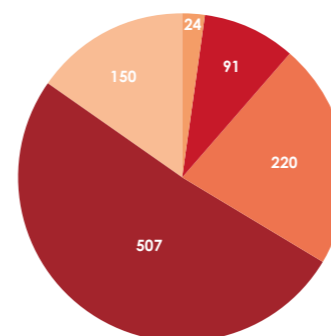
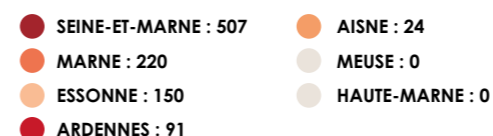
**PART DE LA PRODUCTION
DE LOGEMENTS EN VEFA***
vis-à-vis des mises en service de l'année

*Vente en l'Etat Futur d'Achèvement acquis auprès de promoteurs

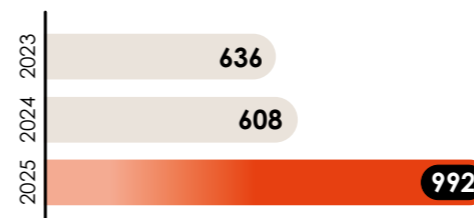
PATRIMOINE EN FIN D'ANNÉE (au 31/12/2025)

Le patrimoine de PLURIAL NOVILIA s'est accru de 1341 logements sur l'exercice 2025 avec la livraison de 992 logements neufs, l'acquisition-amélioration de 51 logements, l'acquisition de 213 logements (dont 88 situés en région parisienne acquis auprès de CDC Habitat et 125 équivalents-logements à Tinquieux et Reims acquis auprès de l'association ARFO) et enfin la restructuration de 85 logements. Sur la période, le parc s'est réduit de 293 logements avec la vente HLM de 130 logements d'une part, la démolition de 75 logements d'autre part, ainsi que la restructuration de 74 logements et la fin d'un bail emphytéotique sur 14 logements. Au 31/12/2025, PLURIAL NOVILIA compte 37 559 logements «familiaux» et 1 729 équivalents-logements en structures collectives, soit un total de 39 288 logements.

RÉPARTITION DES LIVRAISONS DE LOGEMENTS NEUFS



LIVRAISON DE LOGEMENTS NEUFS



+1341

**LOGEMENTS
DANS NOTRE PARC**
(au 31/12/2025)

LIVRAISON

992 logements neufs

ACQUISITION

213 logements dont 88 situés en région parisienne

ÉQUIVALENT-LOGEMENT

125 logements à Tinquieux et Reims

ACQUISITION-AMÉLIORATION

51 logements

RESTRUCTURATION

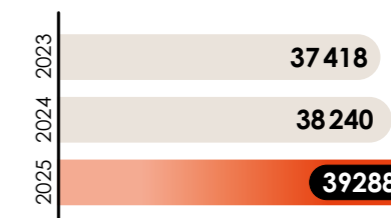
85 logements

-293

**LOGEMENTS DANS
NOTRE PATRIMOINE**

Vente : 130 logements
Démolition : 75 logements
Restructuration : 74 logements
Fin bail emphytéotique : 14 logements

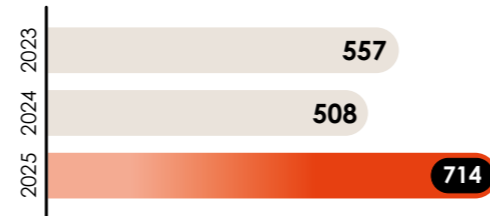
PATRIMOINE EN FIN D'ANNÉE



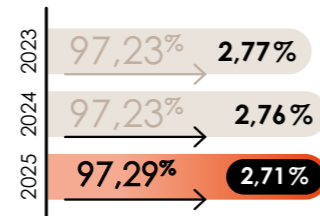
LOCATION VACANCE

La vacance commerciale s'est ponctuellement tendue fin 2025, avec 714 logements en cours de location au 31 décembre (contre 508 en 2024), notamment suite à un nombre important de livraisons sur les mois de novembre et décembre. En effet, sur les 992 livraisons de l'année, ce sont 407 logements qui ont été livrés sur les 2 derniers mois de l'année. En revanche, la vacance technique (c'est-à-dire les logements indisponibles pour travaux, vente ou encore démolition) a diminué de 83 logements se situant à 318 logements à fin décembre 2025 (401 fin 2024, 479 fin 2023, 389 fin 2022), le nombre de logements bloqués dans le cadre de projets de démolition passant notamment de 94 logements en 2024 à 53 logements fin 2025. Avec les 74 démolitions intervenues sur le quartier des Châtillons, PLURIAL NOVILIA clôture son chapitre démolition du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain de la Ville de Reims La perte financière globale due à la vacance, à la fois commerciale et technique, est en léger retrait par rapport à 2024 à 2,71% des loyers facturés (contre 2,76% en 2024), elle représente néanmoins un manque à gagner de 5,9 M€ contre 5,6M€ en 2024.

NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS EN FIN D'ANNÉE



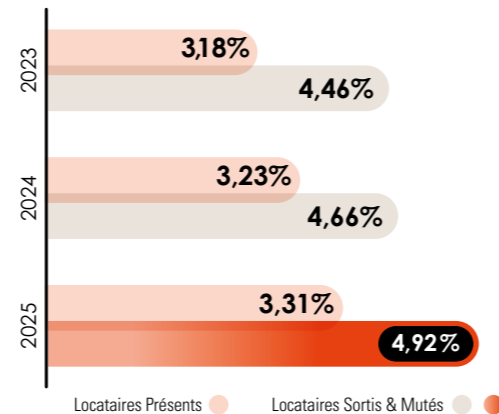
TAUX DE RÉALISATION DU QUITTANCEMENT



TAUX D'IMPAYÉS

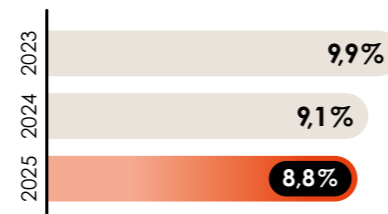
La trajectoire des impayés ne s'infléchit pas cette année à 8,23% fin 2025 contre 7,89% en 2024. Cette détérioration touche à la fois les locataires présents (+0,08%) et les locataires sortis (+0,26%) avec un impact plus marqué pour ces derniers. Le nombre de dossiers de surendettement demeure à un niveau élevé à 117 (contre 125 fin 2024) conduisant à des effacements de dettes par la Banque de France à hauteur de 0,53M€ sur l'exercice. En fin d'année, le total des retards de paiement et impayés des Locataires Présents représente 3,31% des loyers annuels (3,23% en 2024) et les impayés des Locataires Sortis et Mutés s'établissent à 4,92% (4,66% fin 2024).

TAUX D'IMPAYÉS FIN 2025



TAUX DE ROTATION LOCATIVE

Le taux de mobilité à fin 2025 se situe à 8,8% poursuivant sa tendance baissière observée depuis plusieurs années.



EXERCICE 2025

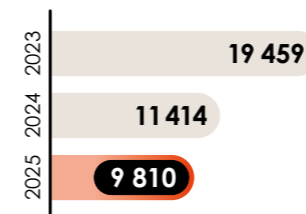
Le Résultat net de l'exercice 2025 arrêté à 9 810 K€ est en recul par rapport à l'an passé (de - 1,6M€) avec un résultat 2024 qui s'établissait à 11 414 K€. Malgré la détente du taux du livret A avec 2 baisses successives en février (-0,60%) et août 2025 (-0,70%), passant ainsi de 3% en 2024 à 1,70%, les frais financiers ont encore progressé cette année (+ 812K€) sous l'effet, notamment, de la forte activité de développement patrimonial mais également des travaux de décarbonation du parc. Plurial Novilia continue à bénéficier sur l'exercice 2025 du bouclier financier mis en place par la Banque des Territoires au titre des contrats de Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et Prêt Locatif Social (PLS) signés sur l'exercice 2023. Après un gain de 461 K€ en 2024, le montant comptabilisé en 2025 s'élève à 433 K€. L'activité de vente de patrimoine immobilier avec la cession de 130 logements à des personnes physiques complétée par celle de 3 commerces permet de générer des ressources (14,6 M€) nécessaires au développement et aux enjeux stratégiques d'entretien du parc. En effet, soucieux d'améliorer le confort de vie de ses locataires (accessibilité, bien-être...), Plurial Novilia poursuit la réalisation de travaux pour l'adaptation du parc aux personnes à mobilité réduite. Les travaux d'économies d'énergie ne sont pas en reste, d'autant qu'ils impactent positivement le pouvoir d'achat des clients. Avec ces actions patrimoniales ciblées, le résultat bénéficie ainsi de dégrèvements de taxe foncière pour un total de 16,4 M€ en 2025 mais également de certificats d'économie d'énergie pour un montant de 2,9M€ en 2025 (1,9 M€ en 2024).

Plurial Novilia a bénéficié sur l'année 2025 (février et août) des 2 baisses successives du livret A.

RÉSULTAT NET 2025

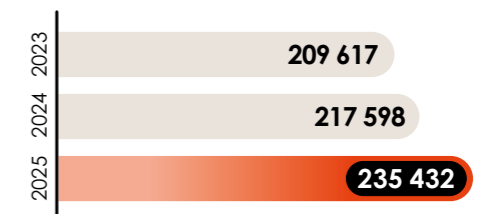
9,8M€

RÉSULTAT NET ANNUEL (en K€)



TOTAL DES PRODUITS (en K€)		235 432
Loyers nets de RLS		225 536
Prestations de services	2 090	
Frais de gestion / marges accession	4 113	
Produits financiers	661	
Produits exceptionnels ORU	103	
Certificats éco d'énergie	2 929	

ÉVOLUTION DES PRODUITS (en K€)



CHARGES COURANTES NETTES		237 304
Produits courants		235 432
Plus values de cession	14 611	
VNC composants remplacés	- 2 929	
IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS		0
RÉSULTAT NET		9 810

INVESTISSEMENTS

Le total des investissements engagés par PLURIAL NOVILIA au cours de l'année 2025 (340 M€) se maintient à un niveau exceptionnel, en augmentation constante sur ces 5 dernières années (339,5 M€ en 2024, 219,5 M€ en 2023, 204,5 M€ en 2022, 197,2 M€ en 2021, 183,7 M€ en 2020).

Si le développement est en léger retrait avec une programmation de 1000 logements en 2025 dont 670 logements en région Île-de-France, ce sont également 264 logements qui ont été acquis sur la période avec des acquisitions en bloc : 88 logements à Lognes en Seine et Marne d'une part et 125 logements-foyers situés à Reims et Tinqueux d'autre part.

Quant à la réhabilitation, 647 logements ont fait l'objet d'ordres de service en 2025 contre 1048 en 2024. L'objectif est de se inscrire dans le plan de décarbonation ambitieux du Groupe Action Logement qui concerne tant la construction que l'entretien et la rénovation du parc existant pour réduire les émissions carbone.

En 2025, ce sont également 621 ordres de services qui ont été lancés pour la résidentialisation de logements contre 121 logements en 2024. 1000 logements réhabilités ont été livrés (contre 1172 en 2024) en 2025 : les travaux terminés (renouvellement de composants) par PLURIAL NOVILIA s'élèvent à 73 M€ en 2025.

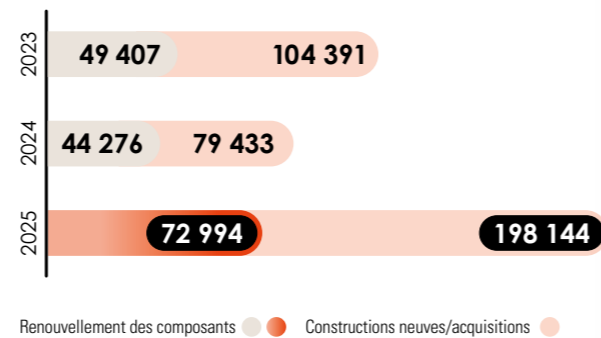
AUTOFINANCEMENT

Malgré la baisse du résultat, l'autofinancement affiche un niveau élevé à 41,5 M€ : + 11,7 M€ par rapport à 2024 soit + 39,4 %. L'autofinancement représente 18,42 % des loyers. Il bénéficie encore cette année du report des amortissements financiers avec le mécanisme de double révisabilité des emprunts de la Banque des Territoires, principal financeur, permettant de limiter la hausse des annuités en reportant une partie des amortissements sur les années futures. Dans le même temps, le niveau important de développement mais également de réhabilitation du parc, ces dernières années, impacte à la hausse les amortissements techniques (nets de subventions) qui s'établissent sur l'exercice à 86309 K€ (contre 79551 K€ en 2024) creusant l'écart entre amortissements techniques et amortissements financiers.

198 M€
CONSTRUCTIONS NEUVES
ET ACQUISITIONS
mises en service dans l'année

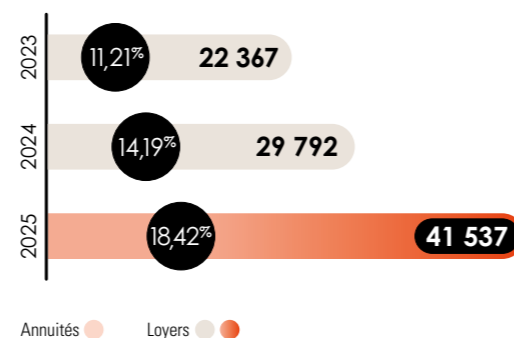
73 M€
RENOUVELLEMENT
DES COMPOSANTS
terminés en 2025

RENOUVELLEMENT DE COMPOSANTS /
CONSTRUCTIONS NEUVES/ACQUISITIONS MIS EN SERVICE
(en K€)



Renouvellement des composants ● Constructions neuves/acquisitions ●

AUTOFINANCEMENT NET HLM
(en K€)



Annuités ● Loyers ●

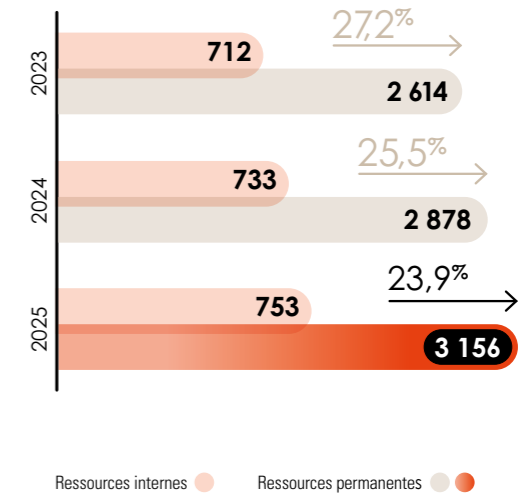
FONDS PROPRES

Les ressources internes (capitaux propres et provisions) sont en progression de 20 M€ par rapport à l'année 2024.

La croissance des capitaux propres provient essentiellement de l'affectation des résultats 2024 (11,4 M€), des subventions d'investissements reçues dans l'exercice 2025 (+5 M€) mais également des augmentations de capital (5,7 M€). En effet, PLURIAL NOVILIA a bénéficié au cours de l'exercice 2025 d'une augmentation de capital de son actionnaire à hauteur de 5 M€ pour soutenir son développement.

Mais, avec une croissance soutenue des investissements nécessitant le recours à l'emprunt, le ratio Ressources Internes/Ressources permanentes (financements internes et financements externes long terme) diminue légèrement depuis 2 ans : dans un contexte de résultat plus ténu, les capitaux propres augmentent moins vite que les dettes financières.

RESSOURCES INTERNES / RESSOURCES PERMANENTES
(en M€)



Ressources internes ● Ressources permanentes ●

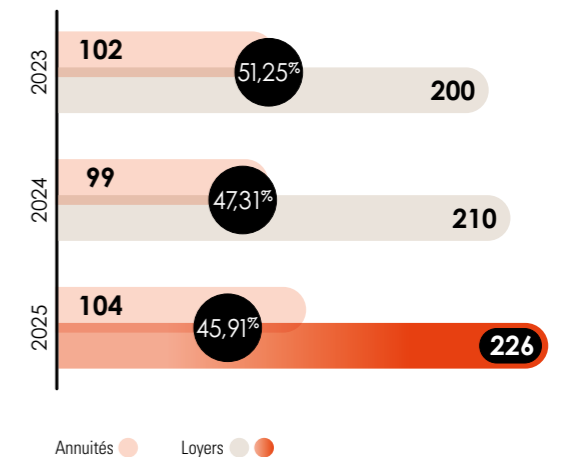
ENDETTEMENT

Le bilan au 31 décembre 2025 comptabilise des dettes financières à hauteur de 2.403 M€ (au lieu de 2.145 M€ fin 2024). Les nouveaux emprunts souscrits durant l'exercice traduisent le niveau de développement en neuf (maîtrise d'ouvrage et VEFA) et en croissance externe mais également la réhabilitation du parc.

Le ratio Annuités/loyers s'améliore encore cette année passant de 47,31% à 45,91% sous l'effet des baisses successives du livret A passant de 3% à 2,40% en février 2025 puis 1,70% en août 2025, tandis que notre chiffre d'affaires locatif progresse nettement.

Ainsi, en valeur brute, la charge financière demeure néanmoins à un montant élevé (57,2 M€ en 2025 contre 56,4 M€ en 2024). Le mécanisme de double révisabilité dont bénéficient les prêts de la Banque des Territoires permet de limiter les impacts à la hausse comme à la baisse en ajustant le niveau des amortissements. La sensibilité aux variations du livret A est forte puisqu'environ 85% de notre dette est indexée sur le livret A.

ANNUITÉS FINANCIÈRES / LOYERS ANNUELS
(en M€)

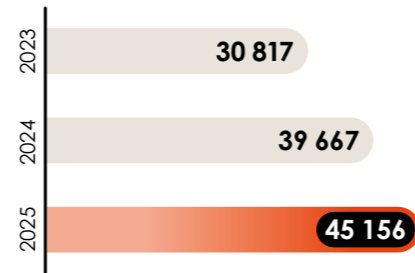


Annuités ● Loyers ●

ACTIVITÉ D'AMÉNAGEUR ET D'ACCESSION ABORDABLE

Le portage financier des terrains et travaux en cours sur les activités d'Accession Sociale et d'Aménagement est reparti à la hausse. Le niveau des ventes est resté à un niveau satisfaisant, dopé côté Promotion par une opération réalisée en SCCV dans laquelle PLURIAL NOVILIA est associé à hauteur de 49%. Cette opération située à Chessy (Seine et Marne) propose 151 logements dont 75 en Bail Réel Solidaire, un dispositif qui dissocie la propriété du bâti de celle du terrain. L'acquéreur achetant ainsi uniquement le bâti, il bénéficie d'un prix inférieur au marché. Il verse une redevance à l'Organisme Foncier Solidaire (OFS) qui reste propriétaire du terrain. Sur l'année 2025, PLURIAL NOVILIA a lancé la mise en chantier d'une opération de promotion située à Château-Thierry (Aisne).

PORTAGE ACTIVITÉS AMÉNAGEMENT & ACCESSION (en K€)

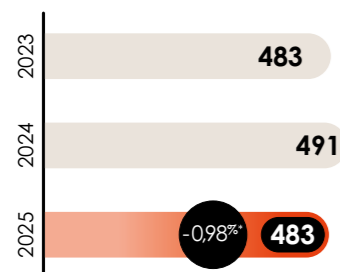


LE PERSONNEL

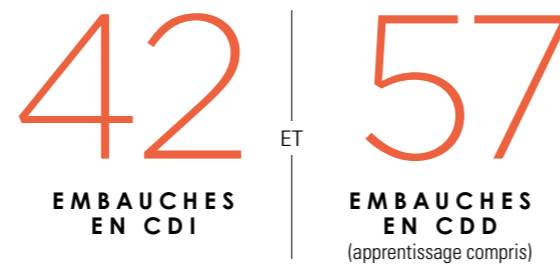
(au 31/12/2025)

L'effectif moyen de PLURIAL NOVILIA, en léger retrait fin 2025, à 483 collaborateurs, retrouve son niveau de 2023. Le personnel féminin reste stable, il représente 63% de cet effectif.

MOYENNE ANNUELLE DES EFFECTIFS SALARIÉS PLURIAL NOVILIA (en nombre de collaborateurs)



*de l'effectif moyen de PLURIAL NOVILIA



Au sein des 42 embauches CDI, il y a eu **5 créations nettes**, **6 mouvements internes** par changement de poste (promotion verticale ou horizontale) et **31 recrutements à l'externe** (« dits nouveaux entrants »)

531

COLLABORATEURS UES**
dont 480 en CDI (soit 90,40% des effectifs)

**UES : PLURIAL NOVILIA, MCCA, GREG

CRÉDITS

PREMIÈRE DE COUVERTURE

Résidence Collegien, 22 rue des Elfes à Collegien (77). ADG ARCHITECTURE © Patrice Maurein

PAGES INTÉRIEURES

Adobe Stock, Joel Dera Photographies, Studio A, Studio Franck Kauff, Ivan Mathie, Patrice Maurein, Plurial Novilia, Vincent VDH

OURS

Responsable éditorial : Laurie Lipreau

Comité rédactionnel : Le prompteur, Direction de la Stratégie Marketing, RSE et Qualité de PLURIAL NOVILIA

Création graphique : Adèle Sinigre

Impression : La Fabrik du Print

Papier 100% recyclable bénéficiant d'une impression climatiquement neutre

Imprimé finançant une
contribution au climat
ClimatePartner.com/12755-2412-1030
283 kg de CO² réduits ou supprimés





CONTACTS
2 place Paul Jamot
CS 80 017
51 723 Reims Cedex
Tél. : 03 26 04 98 11



Plurial Novilia 
Groupe ActionLogement