

2025

RAPPORT D'ACTIVITÉ



ALTÉAL

L'HABITAT SOCIAL À VISAGE HUMAIN

SOMMAIRE

HABITAT EN RÉGION.....04



06

LES TEMPS FORTS



10

LOGER



14

ACCOMPAGNER



18

INNOVER



22

S'ENGAGER



28

EN CHIFFRES

ANNEXES COMPTABLES.....34

AFFIRMER NOTRE TRAJECTOIRE, RENFORCER NOTRE IMPACT



**Jean-Michel
GONZALEZ**

Président du Conseil
d'Administration



**Philippe
TRANTOUL**

Directeur
Général

L'année 2025 a été, pour Altéal, une année d'engagement, de structuration et de projection. Dans un contexte exigeant pour le logement social, nos équipes ont su faire preuve de professionnalisme et d'adaptabilité, en gardant un cap clair : répondre aux attentes des habitants et renforcer notre efficacité collective. Notre responsabilité est d'assurer un service fiable, de garantir la proximité et d'entretenir une relation durable avec nos locataires. En 2025, nous avons confirmé que cette exigence constitue le socle de notre action. Elle oriente nos choix d'organisation, nos priorités d'investissement et notre manière d'intervenir au quotidien. Cette ambition s'est traduite par une optimisation de nos processus, une meilleure coordination interne et une écoute renforcée des habitants. La relation locataire ne se limite pas à la gestion technique ou administrative ; elle repose sur la disponibilité, la clarté des réponses et la réactivité. C'est cette qualité de lien qui fonde la légitimité et la solidité de notre action sur les territoires.

L'année 2025 s'inscrit également dans une dynamique collective. En tant que membre de la SAC Habitat en Région Occitanie et rattaché au Groupe Habitat en Région, Altéal évolue dans un cadre structurant et porteur d'opportunités. Cette appartenance nous permet de bénéficier d'une vision stratégique partagée, de mutualisations efficaces et d'une capacité d'action renforcée, tout en conservant notre ancrage territorial et notre proximité opérationnelle. L'articulation entre un groupe national solide et un engagement local affirmé constitue un atout majeur. Elle sécurise notre modèle, soutient nos investissements et nous permet d'anticiper les évolutions du secteur, tout en restant fidèles à notre identité.

En 2025, nous avons poursuivi un cap clair :

- Consolider notre organisation pour mieux piloter et anticiper ;
- Améliorer l'expérience locataire ;
- Inscire notre développement dans une logique de performance responsable et durable.

Les réalisations présentées dans ce rapport témoignent de cette cohérence stratégique. Elles illustrent la capacité de nos équipes à transformer les orientations en actions concrètes, au service des territoires et des habitants. Les défis à venir demeurent importants. Nos fondations sont aujourd'hui consolidées et la force de notre collectif nous permet d'aborder l'avenir avec confiance et détermination. Plus que jamais, notre ambition est affirmée : faire d'Altéal un acteur reconnu pour la solidité de son organisation, la qualité de son accompagnement et sa contribution au dynamisme économique des territoires.

EN AVANT



**CHRISTINE
FABRESSE**

Présidente
du conseil d'administration



**FRANÇOIS
RIEU**

Président
du Groupe Habitat en Région



**En avant !
Poursuivons notre
mission pour être plus
que jamais utiles,
solidaires et engagés
dans les territoires. »**

Les tensions qui traversent aujourd'hui le secteur du logement ne relèvent plus de la seule conjoncture. Elles s'installent et redessinent durablement notre environnement d'action. La crise du logement persiste et creuse un déficit entre une offre en baisse et une demande de logement social en hausse, l'urgence climatique s'impose et les attentes sociales envers les bailleurs se renforcent.

Dans ce contexte, notre Plan Stratégique Habiter 2030 est exigeant mais répond aux enjeux du secteur. À horizon 2030, le Groupe Habitat en Région prévoit ainsi de porter son parc à près de 350 000 logements, grâce à 100 000 logements supplémentaires. 7 Md€ seront investis dans les territoires, permettant de générer 20 000 emplois chaque année et d'accélérer la décarbonation de notre patrimoine, avec un objectif de réduction de plus de 20% des émissions de CO₂ eq.

L'année 2025 était le premier exercice de notre plan stratégique. Elle a permis de mettre en évidence une dynamique collective forte, portée par des projets concrets et mesurables : le Groupe a ainsi engagé 6 000 logements en chantier et réhabilité 4 800 logements en investissant près de 1,4 Md€. 3 600 logements neufs ont été livrés, témoignant d'un niveau de production significatif dans le contexte actuel, tandis que plus de 600 familles ont accédé à la propriété grâce à des dispositifs tels que la vente HLM, le BRS ou le PSLA. Dans le même temps, deux foncières de logements intermédiaires ont été lancées en Hauts-de-France et en Occitanie afin d'apporter de nouvelles réponses aux besoins des territoires. L'année 2025 a également été marquée par l'absorption de l'OPH Pays d'Aix Habitat Métropole par Famille & Provence, traduisant la capacité du Groupe à accompagner les évolutions de ses sociétés au service d'un ancrage territorial renforcé. L'année a aussi été marquée par une étape dans la structuration de nos engagements, avec la signature de la charte Relations Fournisseurs et Achats Responsables par les sociétés du Groupe. Sur le plan environnemental, toutes les sociétés réalisent désormais leur bilan carbone et se sont engagées sur une trajectoire de réduction de leurs émissions carbone qui produit déjà des résultats avec une baisse de l'ordre de 6% entre 2024 et 2025. Par ailleurs, l'année 2025 a été consacrée à la préparation du rapprochement avec les ESH Mancelle d'habitation et Touraine Logement. Leur intégration effective depuis le 1^{er} janvier 2026 a permis au Groupe d'étendre son maillage territorial en Centre-Val de Loire et dans les Pays de la Loire et de renforcer ainsi sa place de troisième Groupe de logement social en France avec près de 270 000 logements.

Ces résultats, fruit de l'engagement des 3 400 collaborateurs du Groupe, témoignent de la solidité d'un modèle décentralisé fondé sur la proximité territoriale et la force du collectif. Un modèle inscrit dans le lien historique qui unit le Groupe aux Caisses d'Épargne, actionnaires et partenaires de référence du logement social depuis 140 ans. En 2025 comme pour 2026, notre ligne directrice reste inchangée : construire, réhabiliter et investir au service des habitants et des territoires.

Le thème retenu pour ce rapport d'activité, « En avant », traduit cette orientation : avancer malgré les contraintes, poursuivre l'effort de production et accompagner les transformations du secteur.

En avant ! Avec détermination, nous poursuivons notre trajectoire collective au service de l'intérêt général, pour être plus que jamais utiles, solidaires et engagés.

GOVERNANCE

La gouvernance du Groupe, assurée par les 15 Caisses d'Epargne régionales et le Groupe BPCE, banquier historique du logement social, dessine un modèle parfaitement adapté aux enjeux du territoire.



ORGANISATION

Le Groupe Habitat en Région s'appuie sur un modèle singulier reposant sur l'équilibre entre la force de l'action nationale et l'autonomie des entreprises sur leur territoire.

Chaque société anonyme de coordination (SAC) propose une offre globale sur son territoire en additionnant les savoir-faire de chacun de ses membres.

Le Groupe définit la stratégie et les ambitions nationales, anime cette communauté, mutualise et pilote les projets nationaux au bénéfice des entreprises.

3^e 
acteur du logement social en France

NOS SAC :



INDICATEURS D'ACTIVITÉ

252 000

Logements et équivalents logements



12

organismes HLM

430M€

Engagés pour la **réhabilitation** et l'**entretien** du parc



3 400

Collaborateurs

552 000

Personnes logées



3 600

Logements neufs livrés (dont VEFA)

950M€

Engagés pour la **construction** de logements neufs



FAITS MARQUANTS 2025



FAIRE RENAÎTRE LES PIERRES D'HIER POUR ACCUEILLIR LES VIES D'AUJOURD'HUI

À Grenade-sur-Garonne, l'ancienne bâtisse (1850) entame un nouveau chapitre au cœur du centre-bourg. 9 ménages en location y trouvent désormais leur place, dans un lieu chargé d'histoire et repensé avec soin. Un projet d'acquisition-réhabilitation mené aux côtés de la commune, de l'EPFO et de partenaires engagés, inauguré en septembre 2025.

RETOUR SUR LA 1ÈRE ÉDITION DES RENCONTRES EASY ACCESS À TOULOUSE !

À La Cabane – Les Halles de la Cartoucherie, 10 acteurs du logement abordable étaient réunis en mars 2025. Plus de 1 400 biens proposés et de nombreux visiteurs venus s'informer sur les dispositifs d'accès abordable.

Des échanges concrets et des conseils personnalisés pour accompagner chaque projet immobilier autour de nos dispositifs PSLA ou en encore vente dans l'ancien. Une belle dynamique collective au service d'un parcours résidentiel.



TOUS MOBILISÉS CONTRE LE CANCER, TOUT AU LONG D'OCTOBRE ROSE.

Nos collaborateurs ont participé à la course pédestre « Je me ligue contre le cancer » ainsi qu'à une marche solidaire, ponctuée de rose, sur la pause déjeuner autour de notre siège social. Un atelier de sensibilisation au dépistage du cancer du sein, animé par la Ligue contre le cancer, a complété cette mobilisation. Engagement, solidarité et prévention : ensemble, nous faisons avancer la cause.



À PIBRAC, 15 LOGEMENTS FONT L'OBJET D'UNE RÉHABILITATION AMBITIEUSE

Transformer cet immeuble inoccupé en un lieu de vie moderne, confortable et économe en énergie, c'est l'objectif de ce projet. Celui-ci prévoit une nouvelle typologie de logements et une rénovation complète, intérieurs comme parties communes. D'importants travaux énergétiques sont réalisés, avec isolation, nouvelles menuiseries et équipements performants. En complément, une chaufferie biomasse et la végétalisation des abords viendront inscrire durablement la résidence dans son environnement.





UNE JOURNÉE DU PERSONNEL PLACÉE SOUS LE SIGNE DU PARTAGE ET DE LA COHÉSION

Une matinée qui réunissait l'ensemble des collaborateurs et qui était dédiée aux échanges sur nos actualités, projets et grands enjeux à venir, pour nourrir une vision commune et donner du sens à notre engagement collectif. L'après-midi, convivialité et défis d'équipe ont rythmé un team building fédérateur. Une journée qui a illustré notre force : une équipe soudée, engagée et fière d'avancer ensemble en juillet 2025.

À COLOMIERS, « LE MACONNAIS » 100% PSLA, AU CŒUR D'UN PARC ARBORÉ

25 appartements du T2 au T5, tous dotés d'un balcon ou d'une terrasse, accueillent leurs habitants depuis février 2025. Karine TRAVAL-MICHELET, Maire de Colomiers a pu découvrir cette réalisation aux côtés de nos équipes. Une visite marquée par la rencontre avec une future propriétaire, prête à lever son option d'achat. Un projet qui illustre notre engagement pour un parcours résidentiel accessible et de qualité.



PARTICIPATION À DES JOB DATING

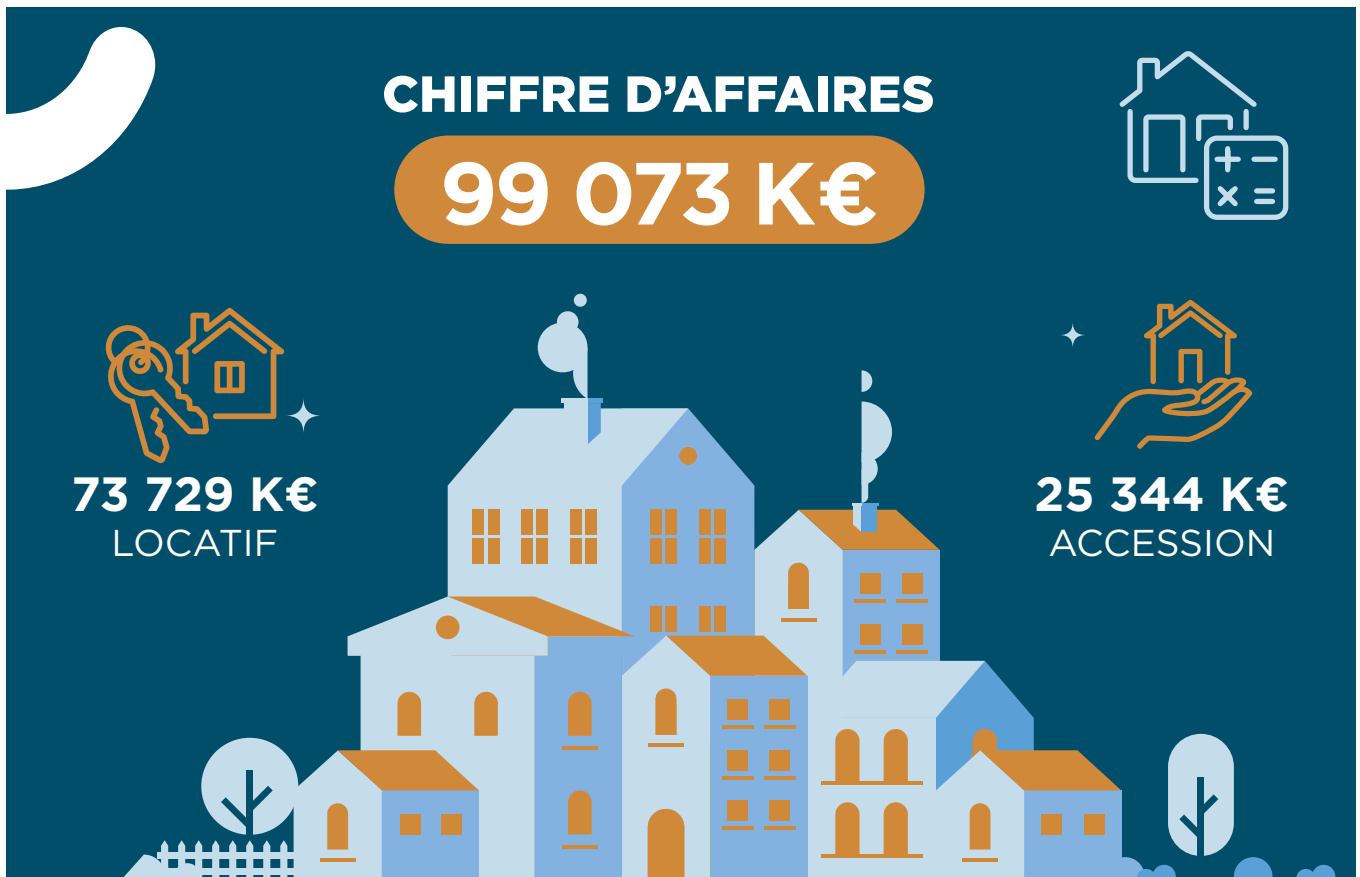
Dans le cadre de notre politique RH et de notre engagement territorial, nous avons participé au job dating organisé par le Club Entreprise de l'Ouest Toulousain. Cette démarche nous permet d'attirer de nouveaux talents, de soutenir l'emploi sur le territoire et de renforcer nos liens avec le tissu économique de l'ouest toulousain.



À FROUZINS, LE PROJET DU QUARTIER « LA VACHE » CONJUGUE AMÉNAGEMENT URBAIN ET DÉCOUVERTE DU PATRIMOINE

Sur un vaste chantier de près de 500 logements, dont 237 seront réalisés par Altéal, nos équipes ont accueilli quatre classes d'élèves de primaires pour une immersion archéologique. Les élèves ont exploré les techniques de fouilles et la richesse du patrimoine enfoui accompagnés d'archéologues. Une expérience enrichissante, partagée aussi par nos équipes, entre mémoire du passé et ville de demain.

CHIFFRES CLÉS 2025



NOMBRE DE LOGEMENTS



14 159

DONT



1 711
LOGEMENTS
ÉTUDIANTS



11 790
LOGEMENTS
FAMILIAUX



658
LOGEMENTS
FOYERS

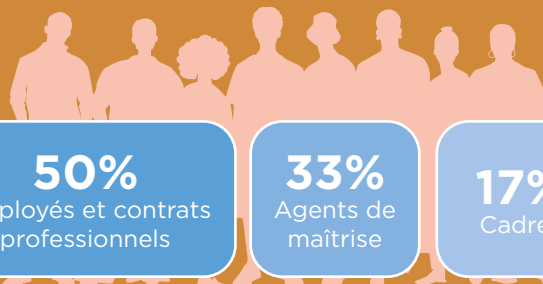


37 ménages
ont pu accéder
à la propriété dans le cadre
de la vente HLM



2,2%
croissance
annuelle

NOS COLLABORATEURS



177 salariés

hors mandataire social
DONT

FEMMES 78%

HOMMES 22%

50%

Employés et contrats
professionnels

33%

Agents de
maîtrise

17%

Cadres

40 ANS | Âge moyen du personnel

LOGER

RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER DU PELVOUX À COLOMIERS

Altéal, en partenariat avec la Ville de Colomiers et Toulouse Métropole, a engagé un ambitieux projet de renouvellement urbain de ce quartier, construit dans les années 1970. Cette transformation vise à améliorer durablement le cadre de vie autour d'un vaste parc arboré, de mobilités douces et d'espaces favorisant les rencontres. À terme, 323 logements composeront une offre d'habitat mixte alliant logement social, accession abordable et logements privés. La réussite du projet repose sur une démarche de concertation engagée dès 2023 avec les habitants et les associations de locataires. Une charte de relogement encadre l'accompagnement des ménages concernés par les démolitions, organisées en deux phases jusqu'en 2028. En 2025, la pose de la première pierre de la Résidence Les Terrasses de la Canopée a marqué le lancement opérationnel du programme. Cette première opération de reconstitution locative comprendra 60 logements sociaux répondant aux exigences RE2020 et visant la labellisation Bâtiment Durable Occitanie (BDO).

1^{ère} phase de relogement :

- 72 logements concernés par la 1^{ère} phase de démolition
- 57 ménages concernés par le relogement.

A ce jour :

- 21 locataires ont été relogés
- 25 ménages ont validé leur futur déménagement
- 11 ménages sont à reloger.



Pose de la 1^{ère} pierre

> Colomiers - Résidence Les Terrasses de la Canopée

CHIFFRES CLÉS



108

LOGEMENTS DÉMOLIS



38

LOGEMENTS RÉHABILITÉS

95

LOGEMENTS
LOCATIFS SOCIAUX
NEUFS

30

LOGEMENTS NEUFS
EN BRS

160

LOGEMENTS PRIVÉS
NEUFS

RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER OSSAU-VIGNEMALE À COLOMIERS

Ce grand programme urbain s'inscrit dans une transformation globale, accompagnant l'arrivée de la troisième ligne de métro et de la station terminus "Colomiers Gare", future infrastructure majeure pour le quartier Ossau-Vignemale. Depuis 2018, des études concertées avec la Ville de Colomiers, Toulouse Métropole et Tisséo ont permis de définir des orientations urbaines, présentées lors d'une réunion publique en juin 2025.

Réunion publique

> Colomiers



Le projet repose sur trois axes principaux

La rénovation

de 127 logements existants

La démolition

de 72 logements pour désenclaver le quartier et améliorer sa connectivité.

La reconstruction

de logements diversifiés sur les parcelles libérées.

Ces orientations visent à renforcer la qualité de vie, la mixité urbaine et la durabilité du quartier, en cohérence avec les évolutions urbaines et les besoins des habitants.

En novembre 2025, Altéal a lancé la concertation avec les habitants et les associations représentatives des locataires concernant le relogement.

A la suite, deux ateliers de concertation ont été menés dans le cadre de l'élaboration d'une charte de relogement, destinée à définir le cadre et les engagements respectifs des locataires et d'Altéal. Cette charte dont les modalités ont été partagés et coconstruites, a été présentée à l'ensemble des locataires, avant une signature prévue au 1^{er} trimestre 2026.

LANCEMENT DES TRAVAUX DU QUARTIER « LA VACHE » À FROUZINS

Après plus de deux ans de co-construction avec la municipalité, Altéal et le promoteur Garona ont officiellement lancé les travaux d'aménagement d'un nouveau quartier à Frouzins, en présence du Maire Jérôme LAFFON et des partenaires du projet. Le quartier s'inscrit dans une logique de transition douce et responsable : respect du patrimoine et de la biodiversité le long de la Canalette, intégration paysagère avec 20 000 m² d'espaces verts, mixité des formes urbaines et performance énergétique avec production d'énergie locale. Les connexions avec les transports en commun sont également renforcées. Le programme, à taille humaine, prévoit près de 500 logements livrés progressivement jusqu'en 2028, avec une densité maîtrisée et des équipements publics pour dynamiser l'entrée de ville. Altéal livrera 237 logements, dont 88 en accession abordable et 149 locatifs, contribuant à un habitat diversifié et accessible.



Pose de la 1^{ère} pierre

> Frouzins



En Jacca à Colomiers

> Une opération de réhabilitation complexe menée sur le long terme

Achévé en 2025, après six années de pilotage et d'intervention, ce projet inédit composé de 173 logements, d'un montant total de 12.8 M€, illustre la capacité d'Altéal à conduire dans la durée une opération à forts enjeux techniques, financiers et humains, en conciliant sécurisation du patrimoine et accompagnement des habitants.

28 NOUVEAUX LOGEMENTS À PUJAUDRAN

« LE CLOS DE GASCOGNE »

Altéal a remis les clés de 28 logements à Pujaudran, comprenant 6 villas PSLA, 6 logements seniors individuels et 16 logements collectifs locatifs, dont 8 dédiés aux seniors, avec salle commune pour favoriser le lien social. Réalisé en partenariat avec la commune et l'EPF d'Occitanie, ce programme mixte allie architecture sobre, performance énergétique RE 2020 et accessibilité, illustrant notre engagement pour une offre résidentielle diversifiée et inclusive.



Pujaudran

> Le Clos de Gascogne

INAUGURATION DE LA RÉSIDENCE « LA PASSERELLE » À COLOMIERS

Altéal a inauguré « La Passerelle », résidence intergénérationnelle au cœur du quartier du Val d'Aran, réunissant 25 logements en accession abordable (PSLA) et 40 logements locatifs seniors, avec salle commune, pôle santé et jardin partagé. Ce projet innovant et durable poursuit notre engagement pour un habitat accessible et solidaire, dans le cadre de la requalification urbaine du quartier du Val d'Aran, qui a mobilisé 33 M€ depuis 2019.



Colomiers

> Inauguration de «La Passerelle»

LIVRAISON DE 5 NOUVELLES OPÉRATIONS EN LOGEMENT LOCATIF INTERMÉDIAIRE (LLI)

En 2025, la livraison de cinq nouvelles opérations en Logement Locatif Intermédiaire (LLI) illustre la capacité d'Altéal à diversifier son offre et à répondre aux besoins des ménages aux revenus intermédiaires, souvent exclus à la fois du parc social traditionnel et du marché libre. Cette programmation stratégique renforce notre ancrage territorial, soutient les parcours résidentiels. Le développement du LLI constitue ainsi un levier d'avenir pour consolider notre modèle économique, accompagner l'attractivité des territoires et élargir notre impact au service du logement pour tous.



Colomiers
> Résidence « Tilia »

153
logements
en LLI
dans le
parc locatif
d'Altéal.

Les nouvelles opérations

Vertes rives

Fenouillet

5 logements

Tilia

Colomiers

20 logements

Domaines des chênes verts

Tournefeuille

6 logements

Carrés de l'envol

Pibrac

4 logements

Les villas côté village

Villeneuve-Tolosane

8 logements

Les habitants au coeur des enjeux du renouvellement urbain de Colomiers.

« Quand on lance un grand projet de renouvellement urbain, la première des volontés c'est d'améliorer le cadre de vie et les conditions d'habitation. Ces projets sont très importants pour un territoire comme le nôtre. Ils sont d'ailleurs toujours menés en concertation avec les habitantes et les habitants puisqu'il concernent leur quotidien. La rénovation des logements, notamment dans le parc social comme nous le ferons prochainement dans les quartiers du Pelvoux ou du Vignemale, garantissent un cadre de vie agréable, durable et accessible. Altéal est un partenaire de premier plan de la Ville de Colomiers, un acteur incontournable de l'aménagement et du développement de notre territoire. Fort d'une grande expérience en matière d'opérations de renouvellement et de rénovation, Altéal est donc naturellement associé dès les premières réflexions urbaines portées par la Ville. A Colomiers, nous accompagnons la nécessaire intensification urbaine tout en préservant le cadre de vie et en nous adaptant aux changements climatiques. Cela passe notamment par la lutte contre l'artificialisation des sols et le développement d'îlots de fraîcheur. L'objectif est de maintenir l'équilibre actuel en matière de diversité des statuts de logement et l'intensification de notre action pour offrir à toutes les Columérines et tous les Columérins la possibilité d'un parcours résidentiel dans la commune. Dans ce contexte, les équilibres en termes de services publics, d'accessibilité, de mobilité, d'attractivité et, bien sûr, de logements, notamment en partenariat avec Altéal, devront être confortés ».



Karine TRAVAL-MICHELET
Maire de Colomiers

ACCOMPAGNER

EN 2025, ALTÉAL A NOUÉ DEUX NOUVEAUX PARTENARIATS STRATÉGIQUES

Le premier partenariat, avec Clinavenir, groupement de 11 cliniques privées en Haute-Garonne et Tarn-et-Garonne (plus de 3 000 salariés), vise à faciliter l'accès au logement locatif et à l'accession pour les professionnels de santé, dans le respect des règles d'attribution. Le second partenariat, conclu avec Airbus Operations Toulouse, prévoit une offre exclusive de logements en location ou en accession (vente HLM ou accession sociale), dans la limite des disponibilités. Ces initiatives renforcent l'engagement d'Altéal en faveur du logement des actifs, de l'attractivité des territoires et du développement de partenariats locaux structurants.

CONGRÈS HLM 2025 : ALTÉAL RENFORCE SÉCURITÉ ET FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL

Lors du Congrès HLM 2025, Altéal a signé deux conventions majeures. Avec Qualigaz Enovia, chaque intervention sur les installations gaz des logements locatifs sera désormais suivie d'un certificat QUALIGAZ Bailleur et d'inspections adaptées, renforçant la sécurité et la tranquillité des habitants.

Parallèlement, Altéal et la Caisse d'Épargne de Midi-Pyrénées (CEMP) renouvellent leur partenariat pour un montant de 11 M€, finançant 51 logements en PSLA et soutenant la construction, l'accession et la réhabilitation de logements sociaux et intermédiaires. Cette mobilisation s'ajoute aux financements déjà en place et permet d'assurer la trésorerie et le suivi des opérations, pour un total de 60 M€ engagés sur l'année 2025.



Congrès HLM

> Signature de convention avec la Caisse d'Épargne de Midi-Pyrénées

ENCOURAGER LE PARCOURS RÉSIDENTIEL : DES SOLUTIONS ADAPTÉES À CHAQUE ÉTAPE

Altéal poursuit son engagement en faveur de l'accession sociale à la propriété, en proposant des dispositifs adaptés aux différents besoins des ménages.

Le PSLA et la vente dans l'ancien permettent déjà à de nombreux foyers de franchir le cap de l'accession dans des conditions sécurisées et adaptées à leurs moyens.

Pour compléter cette offre et diversifier les parcours résidentiels, un nouveau dispositif est désormais lancé : le Bail Réel Solidaire (BRS), conçu pour faciliter l'accès à la propriété tout en maîtrisant le coût du foncier et en préservant la mixité sociale.



ZOOM SUR

Lancement des premières opérations en **Bail Réel Solidaire (BRS)**

Dans la continuité de sa stratégie en faveur de l'accession sociale à la propriété, Altéal a engagé en 2025 ses premières opérations dans le cadre du dispositif de Bail Réel Solidaire (BRS). Ce nouveau levier permet de dissocier le foncier du bâti afin de proposer des logements à prix maîtrisés, facilitant ainsi l'accession à la propriété pour des ménages aux revenus intermédiaires ou modestes.

Dans un premier temps, Altéal a fait le choix de lancer la commercialisation de programmes en BRS dans l'ancien, en s'appuyant sur son patrimoine existant. Cette démarche permet de mobiliser rapidement des logements déjà intégrés au tissu urbain, tout en apportant une réponse concrète et accessible aux besoins du territoire.

CHIFFRES CLÉS ACCESSION SOCIALE



119

LEVÉES D'OPTION
EN PSLA



78

VENTES PSLA
RÉALISÉES



67

LOGEMENTS LIVRÉS
EN PSLA



37

VENTES RÉALISÉES
DANS L'ANCIEN

EN 2026,
les premiers
programmes
en BRS neufs sont
lancés en pré-
commercialisation.

Programme neuf en BRS
> Blagnac



ACCOMPAGNER

UNE NOUVELLE ANNÉE D' ACTIONS CONCRÈTES AVEC UNIS-CITÉ AU CŒUR DU TERRITOIRE

Unis-Cité a poursuivi en 2025 ses actions en faveur de la transition écologique et du lien social à Colomiers.

Dans le quartier d'En Jacca, les volontaires ont accompagné les familles dans la lutte contre la précarité énergétique : porte-à-porte, permanences en Maison Citoyenne, conseils sur les éco-gestes et information sur les aides financières. 16 ateliers thématiques (cuisine anti-gaspi, cosmétiques maison, tri sélectif, éco-gestes...) ont été organisés. Des actions ponctuelles ont également marqué l'année : sensibilisation de 249 étudiants au tri sélectif sur le campus de ISAE-SUPAERO, organisation de la Fête de la Nature et forum « Petits gestes, grand impact » en partenariat avec EDF.

Enfin, un accompagnement soutenu des seniors a été mené : 76 personnes suivies, 21 ateliers collectifs, 107 visites à domicile et 64 permanences numériques, en lien avec le CCAS de Colomiers.



Atelier collectif
pour nos locataires seniors

76

personnes
suivies

avec 107
visites à domicile.

Prévention et médiation dans nos quartiers à Colomiers

« Depuis un an, Altéal s'appuie sur l'association Médiaction pour déployer un dispositif de prévention et de médiation sociale dans les quartiers du Val d'Aran, d'En Jacca et de Seycheron. Présentes quotidiennement sur le terrain, les équipes privilégient l'écoute et le dialogue afin de prévenir les conflits, apaiser les tensions et renforcer le lien social. Cette action contribue directement à la tranquillité résidentielle et à la qualité de vie des locataires. Le bilan annuel met en lumière une coordination efficace avec les acteurs du territoire et une mobilisation constante face aux principales problématiques rencontrées en 2025 : troubles de voisinage, occupations des parties communes, propreté, incivilités et situations d'isolement. Quelques chiffres illustrent cette dynamique : 219 veilles terrain, 4 300 contacts locataires et 485 appels traités. Au-delà des données, cette démarche traduit notre engagement à être au plus près des habitants et à agir concrètement pour un cadre de vie apaisé, en étroite partenariat avec les équipes d'Altéal. »

”



Léni BURBAN

Coordinateur
Médiation

LA SATISFACTION CLIENT AU CŒUR DE NOTRE ENGAGEMENT

En 2025, la satisfaction de nos locataires confirme la solidité de nos pratiques et l'engagement de nos équipes.

Enquête de satisfaction locataires 2025

Réalisée auprès d'un panel de 1 000 locataires d'Altéal à l'échelle du Groupe Habitat en Région, l'enquête met en évidence :

- > Un haut niveau de satisfaction globale (83.8%) et un parc apprécié
- > L'accueil et la communication comme véritables points forts
- > Des axes de progrès identifiés : entretien résidentiel et amélioration du suivi des demandes.

Audit 2025

L'audit conduit par l'AFNOR confirme la maturité de notre organisation et la cohérence de nos processus. L'auditeur a salué :

- > La maîtrise de nos pratiques
- > La qualité de la relation client
- > La dynamique d'amélioration continue
- > L'implication et la coordination des équipes

Ces résultats soulignent notre capacité collective à maintenir un haut niveau d'exigence et à offrir un service de qualité durable à nos locataires.

ADAPTER NOS RÉSIDENCES AU CHANGEMENT CLIMATIQUE : UNE EXPÉRIMENTATION PAYSAGÈRE À FROUZINS

Dans le cadre de sa stratégie d'adaptation au changement climatique et d'amélioration durable du cadre de vie, Altéal a engagé dès 2023 une expérimentation d'aménagement des espaces verts au sein de la résidence du Domaine de Tréville, située à Frouzins (32 logements collectifs).

Ce projet vise à transformer les espaces extérieurs existants en véritables leviers de résilience environnementale et de cohésion sociale. Les orientations retenues portent sur la création d'îlots de fraîcheur, le développement de la biodiversité et des espèces locales, l'adaptation aux nouveaux usages des habitants, ainsi que la maîtrise pérenne des coûts d'entretien afin de maîtriser les charges locatives. La conception du projet a associé la collectivité de Frouzins, Arbres et Paysages d'Autan, Terreauciel, La Milpa et la Ligue pour la Protection des Oiseaux. Les travaux ont été lancés mi 2025 et s'achèveront en 2026.



Domaine de Tréville
> Frouzins

CHIFFRES CLÉS



1 934

LOTS PRINCIPAUX GÉRÉS
SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ
(72 COPROPRIÉTÉS
ET 27 ASL)



83.8 %

TAUX DE SATISFACTION
GLOBALE
DES LOCATAIRES



144

DEMANDES
D'ADAPTATION
DE LOGEMENTS
PMR

INNOVER

CHAUDIÈRES RECYCLÉES : ALTÉAL ALLIE ÉCOLOGIE ET INCLUSION EN 2025

En partenariat avec YMCA Occitanie, Altéal a conduit en 2025 une opération de recyclage de 118 chaudières individuelles issues de son parc immobilier, dans une logique d'économie circulaire.

Les 5,31 tonnes de matières récupérées ont permis d'éviter l'émission de 9 tonnes de CO² par rapport à l'utilisation de matières premières vierges, contribuant ainsi à la réduction des gaz à effet de serre et à une meilleure traçabilité des déchets.

Cette initiative a également un impact social : le démantèlement et le tri sont réalisés par des travailleurs en situation de handicap accompagnés par l'ESAT YMCA Occitanie. En 2025, 4 travailleurs ont été mobilisés, représentant 149 heures de travail, avec une perspective de doublement des effectifs à court terme.

118
chaudières
individuelles
issues
de notre
parc locatif
en 2025.



Travailleur de l'ESAT YMCA Occitanie
démontant une chaudière

CHIFFRES CLÉS



11 000

ENQUÊTES DE
SATISFACTION
ENVOYÉES AUX
LOCATAIRES



ZOOM SUR

Renforcement de la démarche Qualité auprès des prestataires

Les services Audit, Qualité & Contrôle de Gestion et Maintenance ont organisé des rencontres dédiées à nos prestataires techniques afin de renforcer leur implication dans notre politique Qualité. Ces échanges ont porté sur notre démarche Qualité, les engagements de service (notamment dans le cadre de Qualibail 4), le processus d'évaluation annuelle, ainsi que les enjeux liés à l'amiante et les dispositifs d'accompagnement mis à leur disposition. Ces actions traduisent notre volonté de consolider un haut niveau de qualité de service, en inscrivant nos partenaires dans une dynamique d'amélioration continue. En parallèle, 43 entreprises ont été formées au cours de l'année 2025.

RENOUVELLEMENT DE NOTRE INFRASTRUCTURE INFORMATIQUE : UN CHANTIER STRATÉGIQUE RÉUSSI

Dans le cadre de l'évolution continue de son système d'information et réalisé tous les cinq ans, Altéal a mené un renouvellement complet de son infrastructure informatique. L'objectif principal était de remplacer le matériel obsolète, renforcer la sécurité et anticiper les besoins liés à la croissance des utilisateurs et des volumes de données.

Piloté par le service Système d'Information, le projet a été mené sur trois mois, de la conception à la mise en exploitation, sans interruption des serveurs pendant les heures de travail. Parmi les avancées majeures, la mise en place d'un nouveau système de sauvegarde et d'un Plan de Reprise d'Activité (PRA) externalisé garantissant la continuité de l'activité en cas d'incident. Cette transformation offre une infrastructure évolutive, sécurisée et optimisée pour les logiciels de l'entreprise, illustrant l'expertise et l'agilité de notre service Système d'Information.



STRUCTURATION ET RENFORCEMENT DE LA FILIÈRE CYBERSÉCURITÉ

Face à l'intensification et à la diversification des menaces numériques, la cybersécurité constitue un enjeu stratégique majeur pour notre organisation. Dans ce contexte, le Groupe Habitat en Région a structuré une filière cybersécurité visant à renforcer le partage de bonnes pratiques entre les Responsables de la Sécurité des Systèmes d'Information des différents bailleurs. Altéal s'inscrit pleinement dans ce dispositif et en bénéficie activement. Cette dynamique collaborative s'appuie sur l'expertise des spécialistes du groupe BPCE et donne accès à un socle élargi de ressources techniques et organisationnelles. Elle s'inscrit dans une communauté réunissant l'ensemble des acteurs concernés ainsi que leurs prestataires, favorisant une approche coordonnée et renforcée de la gestion des risques cyber.

UN CAMPUS PLUS ATTRACTIF ET CONVIVAL À L'ISAE-SUPAERO À TOULOUSE

Dans le cadre du partenariat public-privé signé en 2012 avec l'ISAE-SUPAERO, Altéal a construit et réhabilité 982 logements étudiants et la Maison des Élèves, livrés en 2014-2015, dont il assure depuis la gestion. Après plus de dix ans d'exploitation, une réflexion conjointe a conduit à renforcer l'attractivité du campus : développement des espaces de vie collective et amélioration des aménagements extérieurs. 19 cuisines collectives ont été réhabilitées ou créées, et les aménagements extérieurs ont été requalifiés avec pergola, micro-forêt et mobilier pour favoriser les usages conviviaux.

Ces travaux ont été financés via le fonds de réserve d'Altéal, mobilisant des crédits non consommés lors de la première phase du PPP.



Nouvelle cuisine collective
> Résidence ISAE à Toulouse

Charte RELATIONS FOURNISSEURS ET ACHATS RESPONSABLES

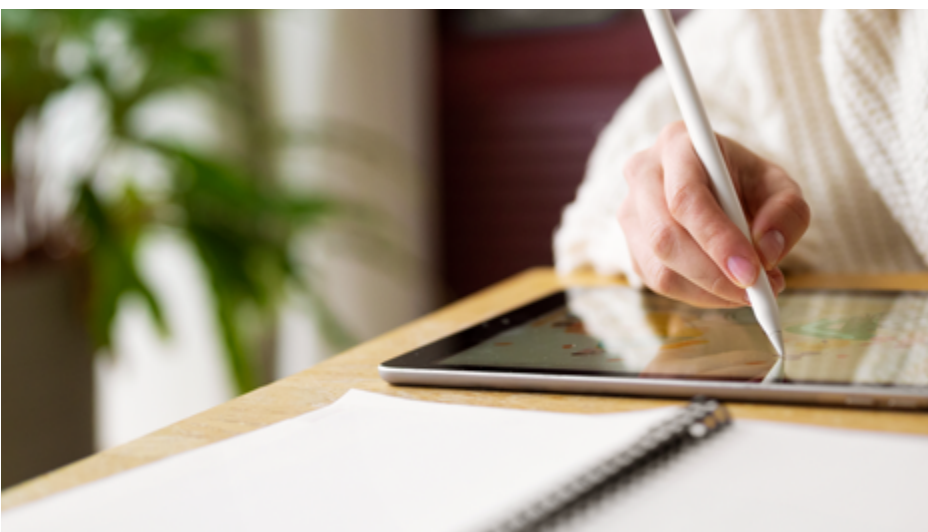
Altéal renforce son engagement en faveur des achats responsables

« Altéal renforce son engagement en faveur des achats responsables en plaçant le développement durable et la responsabilité sociétale au cœur de sa stratégie. La signature de la Charte RFAR (Relations Fournisseurs et Achats Responsables) s'inscrit dans le plan stratégique du Groupe Habitat en Région, avec la mise en place d'un groupe de travail « Achats » et d'indicateurs communs à toutes les entreprises. Déjà engagée via ses certifications AFNOR et le suivi des clauses d'insertion, Altéal voit cette démarche comme un levier de progrès pour aller plus loin dans l'intégration de critères sociaux et environnementaux, renforcer ses process et consolider des relations durables, éthiques et transparentes avec ses partenaires. Toute cette démarche renforcera la contribution d'Altéal à une économie plus responsable et durable. »



Alexandre RAYNAUD

Expert Marchés et Coordinateur des achats



DÉPLOIEMENT DE LA **PLATEFORME « GET »** AU SERVICE DE LA GESTION PATRIMONIALE

Les données relatives aux équipements de nos résidences constituent un levier essentiel pour piloter efficacement notre activité et assurer la pérennité de notre patrimoine. Dans cette optique, Altéal s'est dotée en 2025 de la plateforme « GET », dédiée à la structuration, à la fiabilisation et à l'exploitation des données techniques et patrimoniales. Cet outil permet de disposer d'une vision centralisée, claire et directement exploitable, facilitant ainsi la planification des interventions et la prise de décision. Ce renforcement de la maîtrise de notre patrimoine contribue à améliorer la qualité de service rendue à nos locataires, tout en garantissant, sur le long terme, l'attractivité et la qualité d'usage de notre parc immobilier.



CHIFFRES CLÉS



529

VISITES-CONSEILS
RÉALISÉES AUPRÈS
DE NOS LOCATAIRES



8 085

COMPTES ESPACES
PERSONNELS ACTIFS
SUR NOTRE
SITE INTERNET



1 053

ÉTATS DE LIEUX
ENTRANTS RÉALISÉS

S'ENGAGER

LANCEMENT DES TRAVAUX AU SIÈGE SOCIAL, UN PROJET STRUCTURANT ET CONCERTÉ

Engagé en 2023, avec l'acquisition d'un local à proximité, le projet de réaménagement des 1er, 3e et 4e étages du siège (8 allée du Lauragais) a été construit en concertation avec le COMUT (Comité des utilisateurs), associant les équipes aux orientations du projet. En 2025, deux priorités ont été confirmées par une enquête interne : la création d'un espace détente commun, des espaces de travail évolutifs et modernisés et la révision de l'installation de chauffage. Entré en phase opérationnelle en janvier 2025, le chantier a démarré fin 2025. Il représente un investissement significatif (3,4 M€) au service du bien-être des équipes et de la performance collective.

UN PARCOURS MANAGÉRIAL POUR SOUTENIR LA TRANSFORMATION D'ALTÉAL

En avril 2025, sous l'impulsion du CODIR, Altéal a lancé un parcours d'accompagnement managérial structurant, destiné à renforcer l'alignement stratégique et la cohérence des pratiques au sein de l'entreprise. Le dispositif, opérationnel depuis juin 2025, s'appuie sur une démarche participative mobilisant l'intelligence collective. En septembre 2025, 39 managers ont été consultés à travers des entretiens et questionnaires. Quatre priorités majeures se dégagent : partager une vision stratégique commune, structurer des espaces de dialogue et de co-construction, renforcer la transversalité et développer les compétences. Cette dynamique aboutira à l'élaboration d'une charte des managers, véritable cadre de référence pour accompagner durablement la transformation d'Altéal et soutenir la performance collective.

LE COMITÉ DE DIRECTION ET LE COMITÉ OPÉRATIONNEL D'ALTÉAL ONT RÉALISÉ LA FRESQUE DE LA DATA

La « Fresque de la Data » est un atelier pédagogique et ludique, inspiré de la méthodologie de la « Fresque du Climat ». Elle permet aux participants de mieux appréhender cet univers et d'en comprendre les enjeux et les opportunités. Les objectifs : visualiser l'ensemble du cycle de vie de la donnée, depuis sa collecte jusqu'à son usage final dans la prise de décision en vulgarisant les concepts et les rôles de la qualité des données et en faisant prendre conscience aux collaborateurs de leur rôle d'acteur de la Data.



RENFORCEMENT DU PARCOURS D'INTÉGRATION DES NOUVEAUX COLLABORATEURS

Altéal enrichit son parcours d'intégration avec la création d'une vidéo de présentation, désormais intégrée au dispositif d'accueil de tous les nouveaux collaborateurs. Elle permet à chacun de découvrir dès son arrivée notre culture d'entreprise, nos missions et les grands principes de notre organisation. Cette vidéo propose une visite des locaux ainsi qu'une présentation des différentes directions et services, offrant des repères concrets et facilitant une appropriation rapide de l'environnement de travail. Un outil impactant, qui contribue à renforcer le sentiment d'appartenance et à harmoniser l'expérience d'intégration au sein d'Altéal.

DES ACTIONS MENÉES DANS LE CADRE DE LA **QVCT** (QUALITÉ DE VIE ET CONDITIONS DE TRAVAIL) ET DE LA **SEEPH** (SEMAINE EUROPÉENNE POUR L'EMPLOI DES PERSONNES HANDICAPÉES)

Altéal Express



DuoDay

Semaine Européenne pour l'Emploi des Personnes Handicapées (SEEPH)

« Cette semaine dédiée à l'emploi et au handicap est avant tout une démarche qui vise à faire évoluer les regards et à déconstruire certaines idées reçues, en valorisant la richesse que représente la diversité des parcours. Au-delà de ce temps fort annuel, notre engagement se poursuit tout au long de l'année, notamment grâce à un travail étroit mené avec la médecine du travail pour accompagner les collaborateurs et adapter les postes lorsque cela est nécessaire. Durant cette semaine, nous proposons également des temps de sensibilisation et d'échanges pour nos équipes. Le Duo Day constitue un moment particulièrement marquant : il permet à des demandeurs d'emploi en situation de handicap de découvrir nos métiers aux côtés de nos collaborateurs. Les retours ont été très positifs cette année encore, avec des participants motivés et enthousiastes, qui ont souligné l'accueil bienveillant et l'écoute au sein de notre entreprise »



**Claudia
ROUSSE**

Responsable Relations
Sociales, recrutement
et Santé/Sécurité

S'ENGAGER

UNE NOUVELLE FORMULE DES CCL POUR RENFORCER LA CONCERTATION AVEC LES REPRÉSENTANTS DE LOCATAIRES

Pour Altéal, la concertation avec les Associations de Locataires est une priorité. En 2025, pour développer davantage la concertation avec les représentants des locataires nous avons expérimenté une nouvelle formule, alternant sur l'année des Conseils de Concertation Locative de portée générale, et des conseils plus opérationnels permettant d'aborder des sujets touchant la vie quotidienne des locataires. Lors des CCL opérationnels, les thématiques suivantes ont été abordées :

- > la politique qualité
- > la gestion technique et de proximité
- > la gestion des troubles de voisinage



EN 2025
4 Conseils de
Concertation
Locative

> 2 CCL de **portée générale**
(25/06/2025 et
18/12/2025)

> 2 CCL de **portée plus opérationnelle**
(19/03/2025 et
9/10/2025)

UN RÉSEAU D'AMBASSADEURS AU SERVICE DE LA TRANSFORMATION DIGITALE

Les 10 ambassadeurs digitaux d'Altéal sont des relais de proximité de l'équipe SI. Ils accompagnent les collaborateurs dans l'usage des outils numériques, forment aux bonnes pratiques et facilitent l'intégration des nouveaux arrivants. À l'écoute des besoins, ils font remonter les difficultés, contribuent à la sécurité informatique et participent à une dynamique d'amélioration continue.

LE COLLECTIF VERT D'ALTÉAL, DES ÉCO- RÉFÉRENTS ENGAGÉS

Composé de 8 collaborateurs volontaires, le Collectif Vert accompagne les équipes vers des pratiques plus responsables. Il pilote des actions concrètes telles que la collecte des biodéchets, des partenariats associatifs pour une consommation responsable et l'organisation du Digital Clean Up Day. Par ses initiatives régulières, il contribue à intégrer durablement les enjeux environnementaux au sein de l'entreprise.

ALTÉAL
Cohésion sociale & habitat durable

NOS AMBASSADEURS DIGITAUX

Besoin d'aide ?
N'hésitez pas à **prendre contact** avec votre ambassadrice ou ambassadeur via **TEAMS (en priorité)** ou par téléphone.

Siège social 8 allée du Lauragais	17 allée du Lauragais
 Catherine COUSTES Poste : 314 RDC	 Erwann POULAIN Poste : 278 1 ^{er} ÉTAGE
 Gwendoline COLASSE Poste : 306 RDC	 Léa DEVEZ Poste : 259 1 ^{er} ÉTAGE
 Coralie CAILLEN Poste : 295 1 ^{er} ÉTAGE	 Sophie SERRES 07 61 68 53 65 BLAISE PASCAL
 Camille ALVES Poste : 287 2 ^{ème} ÉTAGE	 Marine BRESSOLLES 05 32 11 05 53 ISAE
 Stéphanie TODOROV Poste : 266 3 ^{ème} ÉTAGE	
 En cours 1 ^{er} ÉTAGE	Résidences étudiantes

SE FORMER POUR ACCOMPAGNER LA SANTÉ MENTALE

En 2025, nous avons renforcé notre engagement en faveur de la santé mentale à travers deux actions structurantes. En partenariat avec l'Hôpital Marchand à Toulouse, 15 collaborateurs ont suivi une formation dédiée, complémentaire à nos actions internes de prévention. Pour mieux comprendre les situations rencontrées par nos publics et adapter nos pratiques professionnelles. Par ailleurs, 6 collaborateurs ont participé à une nouvelle formation aux Premiers Secours en Santé Mentale. Cette initiative consolide notre politique de qualité de vie au travail en dotant les équipes d'outils concrets pour réagir de manière adaptée face aux situations de fragilité psychique.

UN NOUVEAU CONGÉ « PROCHE AIDANT »

Altéal met en place un congé « proche aidant » destiné aux collaborateurs accompagnant un proche dont l'état de santé est gravement affecté (maladie, handicap, fin de vie). Portée par la Direction Générale, cette mesure traduit notre volonté d'adapter nos pratiques RH aux réalités personnelles de chacun et de soutenir les situations de fragilité. Elle s'inscrit dans notre engagement en faveur d'un environnement de travail solidaire, attentif à celles et ceux qui prennent soin des autres.

SIGNATURE D'UN NOUVEL ACCORD D'INTÉRESSEMENT

L'année 2025 a été marquée par la signature de notre nouvel accord d'intéressement, le précédent étant arrivé à échéance fin 2024. Après une phase de négociation constructive, nous avons conclu un nouvel accord couvrant la période 2025-2027. Cet engagement réaffirme notre volonté d'associer durablement les collaborateurs aux performances et aux résultats de l'entreprise, tout en renforçant notre politique de partage de la valeur et de reconnaissance collective.

MISE EN PLACE D'UN PER COLLECTIF

Nouveau dispositif de placement, le PER Collectif est complémentaire aux dispositifs existants (Plan épargne entreprise, Compte Epargne temps). Il permet d'aider les salariés à préparer leur retraite tout en bénéficiant d'un cadre fiscal et social avantageux. Ce dispositif constitue un levier d'attractivité et de fidélisation, et s'inscrit dans une politique sociale moderne valorisant l'épargne long terme.



CHIFFRES CLÉS



262 K€

COÛT TOTAL
DE LA FORMATION



165

COLLABORATEURS
FORMÉS



10

AMBASSEURS
DIGITAUX

QUELQUES LIVRAISONS

La Passerelle
> Colomiers



Les Villas d'Audric
> Villaudric



Le Maconnais
> Colomiers



Ombrage
> Cornebarrieu



Granat
> Grenoble



Le Clos de Gascogne
> Pujaudran



Montouzic
> Grenoble



CARTE DU PATRIMOINE

128 COMMUNES

5 DÉPARTEMENTS



ZOOM SUR L'AIRE URBAINE DE TOULOUSE

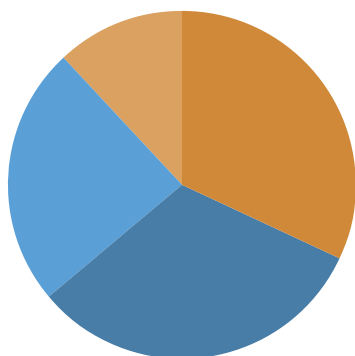
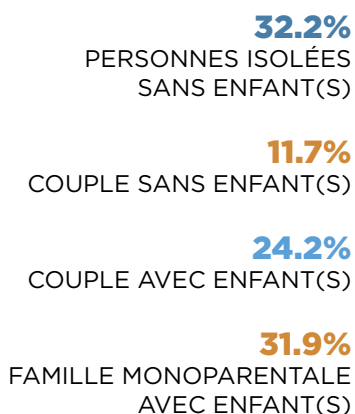
- | | | | |
|---------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|
| ● Aigrefeuille | ● Colomiers | ● Launaguet | ● Quint-Fonsegrives |
| ● Aucamville | ● Cornebarrieu | ● Lauzerville | ● Ramonville-St-Agne |
| ● Aussonne | ● Cugnaux | ● Léguevin | ● Roques-sur-Garonne |
| ● Auzielle | ● Daux | ● Lespinasse | ● Saubens |
| ● Balma | ● Eaunes | ● Lévigac | ● Saint-Jean |
| ● Beauzelle | ● Fenouillet | ● Merville | ● Saint-Jory |
| ● Belberaud | ● Fonsorbes | ● Mondonville | ● Saint-Lys |
| ● Blagnac | ● Frouzins | ● Mons | ● Saint-Orens |
| ● Bouloc | ● Gagnac-sur-Garonne | ● Montrabé | ● Toulouse |
| ● Brax | ● Garidech | ● Muret | ● Tournefeuille |
| ● Bruguières | ● Gratentour | ● Pechbonnieu | ● Villeneuve-Tolosane |
| ● Castanet-Tolosan | ● Labège | ● Pibrac | ● Vigoulet-Auzil |
| ● Castelnest | ● La Salvetat-St-Gilles | ● Pin-Balma | |
| ● Castelmaurou | ● Lasserre | ● Plaisance-du-Touch | |
| ● Castelnau-d'Estretfonds | | ● Portet-sur-Garonne | |

CHIFFRES CLÉS

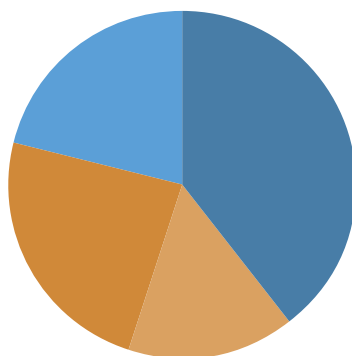
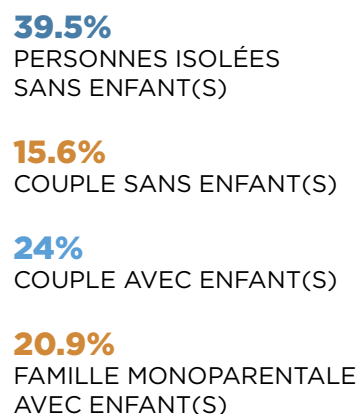
LOGER

TAILLE DES MÉNAGES

ENTRANTS



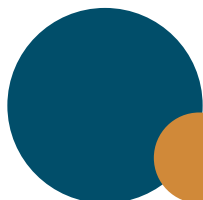
PATRIMOINE COMPLET



CATÉGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES

ENTRANTS

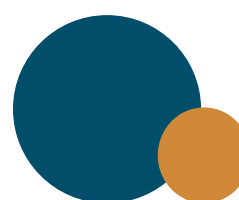
92.69%
ACTIFS



7.31%
INACTIFS

PATRIMOINE COMPLET

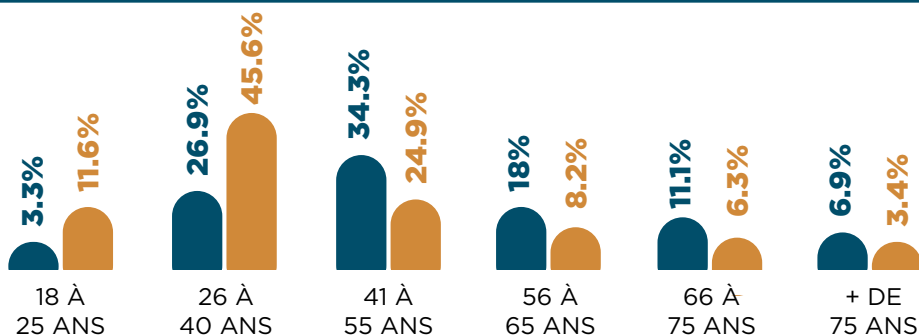
75.88%
ACTIFS



24.12%
INACTIFS

ÂGE DES LOCATAIRES

PATRIMOINE COMPLET ENTRANTS



BÉNÉFICIAIRES DU RSA



ENTRANTS

8.1%

PATRIMOINE COMPLET

4.6%

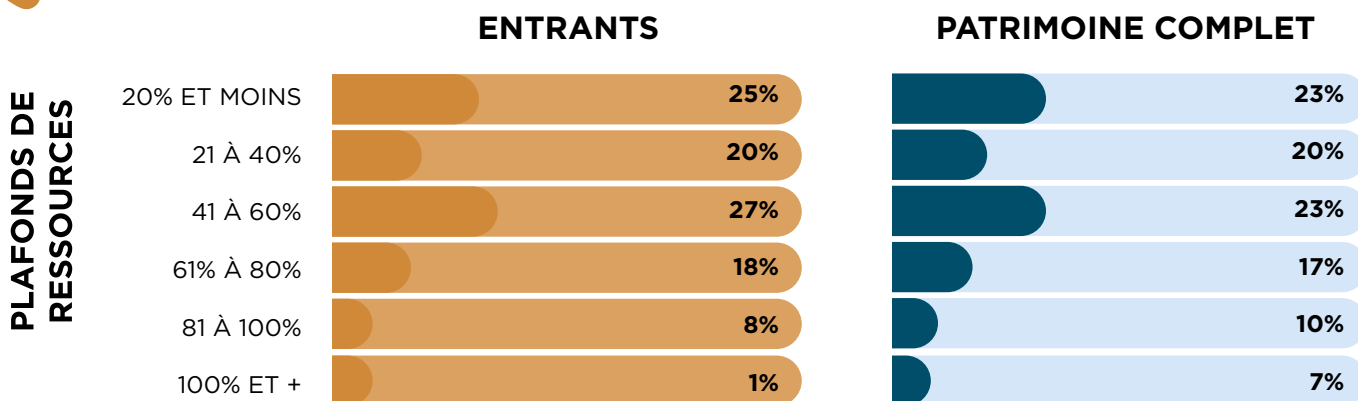
BÉNÉFICIAIRES APL



ENTRANTS
57.1%

PATRIMOINE COMPLET
56,9%

RESSOURCES DES MÉNAGES



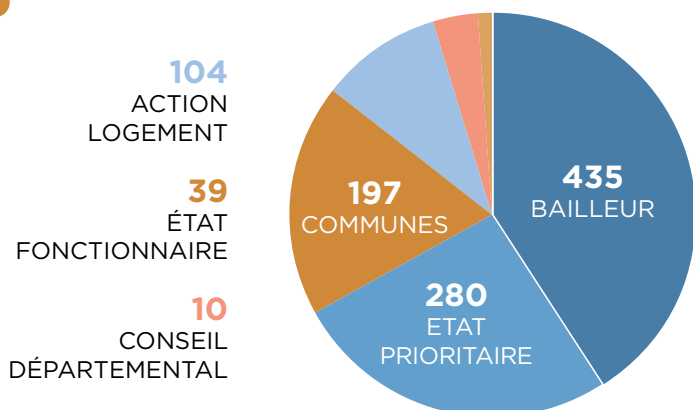
ATTRIBUTIONS PUBLICS PRIORITAIRES



280
ATTRIBUTIONS

259 EN HAUTE-GARONNE (31)
13 DANS LE GERS (32)
7 DANS LE TARN-ET-GARONNE (82)
1 DANS LE TARN (81)

CONTINGENTS RÉSERVATAIRES



51 CALEOL

(Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements)

1 065

ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS
(GESTION EN FLUX)

TAUX DE ROTATION

7.01%

VACANCE COMMERCIALE

0.53%

POLITIQUE DES LOYERS

94.46%

DU LOYER THÉORIQUE
PAR RAPPORT AU PLAFOND
RÉGLEMENTAIRE

3.26%

ÉVOLUTION DES LOYERS
EN 2025

LOYER MOYEN POUR UN T3

ENSEMBLE PARC HORS ISAE

446 €

T3 PLAI

399 €

T3 PLUS

452 €

T3 PLS

572 €

LE PATRIMOINE



14 159

LOGEMENTS

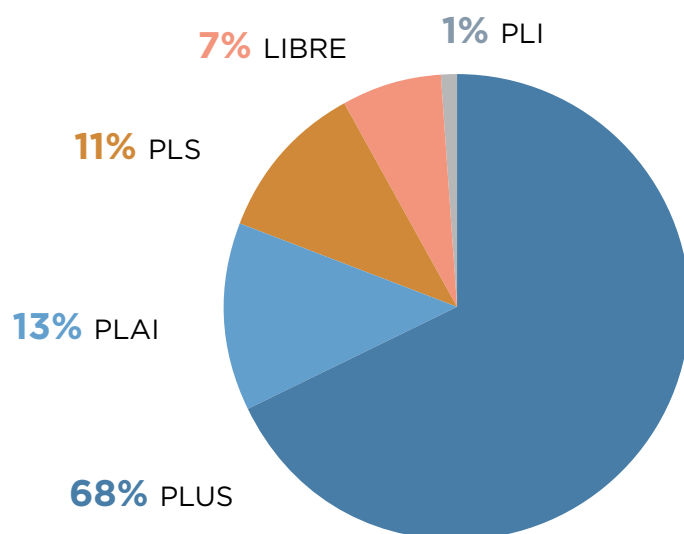
376

LOGEMENTS LIVRÉS DONT **67** EN PSLA

65% EN MAÎTRISE D'OUVRAGE DIRECTE

21 CHANTIERS EN COURS (**555** LOGEMENTS)

PAR FINANCEMENT



L'ACTIVITÉ SYNDIC



1 934

LOTS PRINCIPAUX

72
27

COPROPRIÉTÉS

ASL (ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE)

ACCOMPAGNER

MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

21 AVDL

5 BAUX GLISSANT

36 FNAVDL HAUTE GARONNE, SOLLICITÉS PAR L'ASSOCIATION UCRM

3 FNAVDL GERS, SOLLICITÉS PAR L'ASSOCIATION REGAR



62 RELOGEMENTS DE PERSONNES VICTIMES DE VIOLENCES CONJUGALES

FSL MAINTIEN ACCORDÉES

24 MESURES POUR **28 065 €**

FSL ACCES ACCORDÉES

125 MESURES POUR **52 239 €**

BANQUE DE FRANCE

28 PROCÉDURES POUR **83 683 €**

RÉTABLISSEMENT PERSONNEL

48 PROCÉDURES POUR **216 700 €**

IMPAYÉS

	DETTE	PROVISIONS
LOCATAIRES PRÉSENTS	1 752 K€	888 K€
LOCATAIRES PARTIS	2 540 K€	2 540 K€
TOTAL	4 292 K€	3 428 K€
PERTES SUR CRÉANCES IRRÉCOUVRABLES	661 K€	

INVESTISSEMENT ET MAINTENANCE



15 328 K€

INVESTISSEMENT GLOBAL

3 784 K€

GROS ENTRETIEN

5 251 K€

ENTRETIEN COURANT

2 313 K€

RÉHABILITATION

3 980 K€

TRAVAUX AMÉLIORATION

RÉHABILITATIONS EN COURS



FIN D'OPÉRATIONS :

EN JACCA À COLOMIERS

173 LOGEMENTS : **12.8 M€ TTC**

L'AUTAN À EAUNES

10 LOGEMENTS : **438 K€ TTC**

EN COURS

BD DE LA GARE À PIBRAC

15 LOGEMENTS : **1 490 K€ TTC**

FIDEL

TRAVAUX DE FIDÉLISATION

réalisés pour les locataires installés
depuis plus de 15 ans

50

 DOSSIERS : **74 K€**

PMR

TRAVAUX D'ADAPTATION

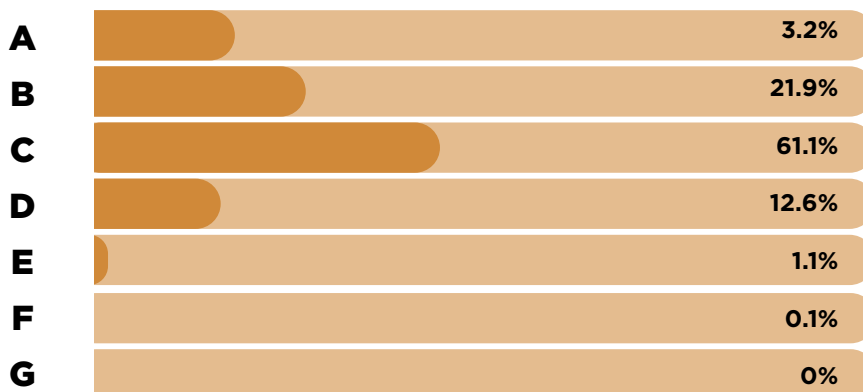
à l'intérieur du logement
pour les personnes à mobilité réduite

101

 DOSSIERS : **641 K€**

AGIR POUR AMÉLIORER LA PERFORMANCE THERMIQUE DES BÂTIMENTS

DIAGNOSTICS DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE



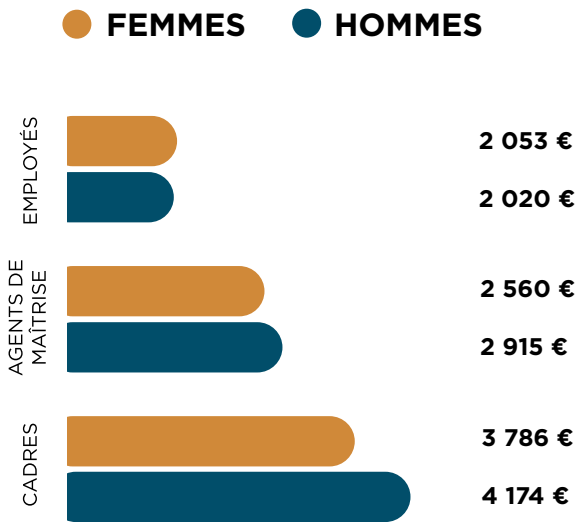
85 %
DU PARC CLASSÉ ABC



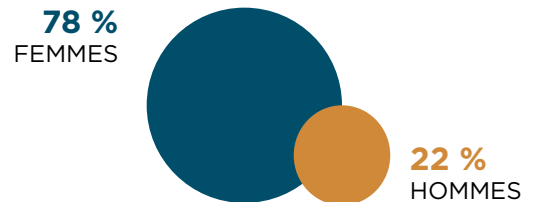
S'ENGAGER

TENDRE VERS L'ÉGALITÉ FEMMES-HOMMES

MÉDIANE DES SALAIRES MENSUELS BRUTS
RAMENÉS À TEMPS PLEIN SUR L'ANNÉE 2025
(Hors mandataire social)



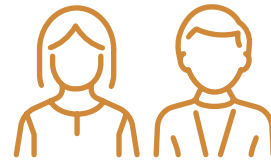
RÉPARTITION PAR SEXE
(Hors mandataire social)



7
ALTERNANTS ACCUEILLIS SUR 2025

15
COLLABORATEURS EN
SITUATION DE HANDICAP

RÉPARTITION DES INSTANCES DE GOUVERNANCE
SELON LE SEXE (COMITÉ DE DIRECTION)



95/100

INDEX D'ÉGALITÉ
FEMMES/HOMMES

FORMATION



65
FORMATIONS DISPENSÉES
POUR 262 K€

4 %

ABSENTEISME

ANNEXES COMPTABLES



CHIFFRE D'AFFAIRES

	2023	2024	2025
LOCATIF	63 915 K€	68 319 K€	73 729 K€
ACCESSION	6 378 K€	13 151 K€	25 344 K€
TOTAL	70 293 K€	81 472 K€	99 073 K€

SERVICE ANNUEL DE LA DETTE

(En % du chiffre d'affaires locatif, selon la nouvelle méthode DIS)



LES INTÉRÊTS DES EMPRUNTS LOCATIFS SONT EN BAISSÉ (1 717 K€) ET REPRÉSENTENT 31% DES LOYERS

85% DE NOTRE DETTE LONG TERME EST INDEXÉE SUR LE LIVRET A.

AMORTISSEMENT DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES

26 322 K€ 27 854 K€ 29 689 K€
2023 2024 2025

LA PROGRESSION DE 1 835 K€ CORRESPOND AUX MISES EN SERVICE DES OPÉRATIONS NEUVES ET DES TRAVAUX D'AMÉLIORATION.

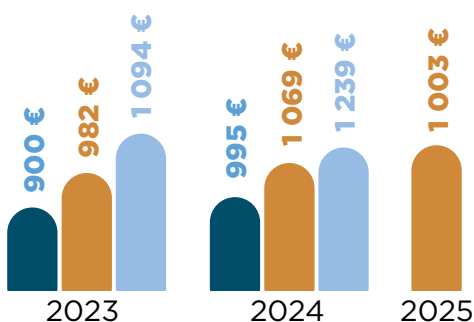
CONSOMMATIONS EN PROVENANCE DE TIERS ET IMPÔTS

	2023	2024	2025
CONSOMMATIONS EN PROVENANCE DE TIERS	28 283 015 €	34 862 981 €	31 213 446 €
IMPÔTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS	2 558 263 €	3 275 963 €	4 881 170 €
TOTAL	30 841 278 €	38 138 945 €	36 094 616 €

- VARIATION CONSTATÉE : - 2 044 K€
- ACTIVITÉ ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ ET AMÉNAGEMENT : - 5 344 K€
- MAINTENANCE ET PATRIMOINE : + 775 K€
- IMPÔTS ET TAXES : +1 605 K€



COÛT DE FONCTIONNEMENT ANNUEL



- ALTÉAL
- RÉGIONAL
- NATIONAL

NOTRE COÛT DE FONCTIONNEMENT REPRÉSENTE 21% DU CHIFFRE D'AFFAIRES LOCATIF.

LE SEUIL DE VIGILANCE FÉDÉRAL EST DE 28%

ÉLÉMENTS EXCEPTIONNELS

LE RÉSULTAT EXCEPTIONNEL 2025 EST DE

7 009 378 €

(SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION
HORS INTÉRÊSSEMENT DES SALARIÉS)

FRAIS DE PERSONNEL

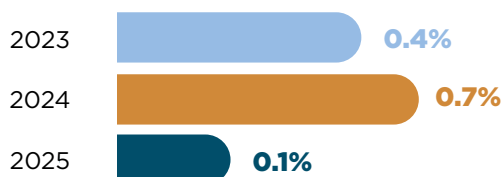
	2023	2024	2025
% MASSE SALARIALE / CA	15.8 %	15.6 %	14 %
INTÉRÊSSEMENT	240 477 €	396 771 €	364 774 €
ABONNEMENT	96 191 €	59 516 €	109 432 €
TOTAL	336 668 €	456 287 €	474 206 €

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

(EN €/LOGEMENT GÉRÉ)



GESTION DE TRÉSORERIE



LA TRÉSORERIE AU 31/12/2025 S'ÉLÈVE À **32 M€**.

ELLE REPRÉSENTE UN MONTANT DE **2 353 €** PAR LOGEMENT GÉRÉ (**2 099€** POUR L'ANNÉE 2024)

NOS PRODUITS FINANCIERS RAPPORTÉS AUX LOYERS REPRÉSENTENT **0.1%**.

ÉVOLUTION DU FONDS DE ROULEMENT

(EN €/LOGEMENT GÉRÉ)

	2023	2024	2025
FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL LOCATIF DE STRUCTURE	873 €	1 423 €	1 355 €
FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL	2 007 €	2 466 €	2 056 €
FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL APRÈS FINANCEMENT ACCESSION	2 023 €	2 235 €	1 830 €
TRÉSORERIE	2 126 €	2 099 €	2 353 €

RÉSULTATS

IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS

(SOLDE COMPTABLE AU 31/12/2025 AVANT IS)

	SOLDE COMPTABLE AU 31/12/2025	SECTEUR TAXABLE	SECTEUR EXONÉRÉ
TOTAL DES CHARGES APRÈS AFFECTATION DES CHARGES MIXTES	- 132 490 502 €	- 7 148 012 €	- 125 342 490 €
TOTAL DES PRODUITS APRÈS AFFECTATION DES PRODUITS MIXTES	136 563 769 €	7 630 719 €	128 933 050 €
RÉSULTAT COMPTABLE PAR SECTEUR AVANT IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS	4 073 267 €	482 707 €	3 590 560 €

AFFECTATION DU RÉSULTAT

(CAPITAL ET RÉSERVES EN €)

CAPITAL ACTIONS SIMPLES	2 091 297 €
PRIMES D'ÉMISSION, DE FUSION ET D'APPORTS	409 530 €
RÉSERVE LÉGALE	209 130 €
AUTRES RÉSERVES	108 898 960 €
REPORT À NOUVEAU DÉBITEUR	0 €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	4 073 267 €
TOTAL CAPITAUX PROPRES AVANT AFFECTATION	115 682 183 €

RÉSULTAT 2025 POSITIF
DE : **4 073 267 €**

RÉSULTAT À AFFECTER :
4 073 267 €

PROPOSITION D'AFFECTATION POUR :

- > Réserve légale : **0 €**
- > Réserves diverses : **-3 892 522€**
dont relevant du SIEG : **- 4 434 443, 15 €**
- > Réserve pour les + values de cessions :
7 965 790 €
dont relevant du SIEG : **7 965 790€**

DÉCOMPOSITION DU SOLDE DES DETTES FOURNISSEURS PAR DATE D'ÉCHÉANCE

	EXPLOITATION 401	ACCESSION 402	IMMOBILISATIONS		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	
			404200	404600				
SOLDE AU 31/12/2025	1 464 745 €	48 461 €	2 081 406 €	29 926 €	3 624 539 €	1 887 111 €	1 528 043 €	
À ÉCHOIR AU 31/01/2026	1 462 068 €	48 461 €	2 081 406 €	29 926 €	3 616 067 €	1 875 562 €	1 523 242 €	
À ÉCHOIR AU 15/02/2026	117 €	-	-	-	117 €			
À ÉCHOIR AU 28/02/2026	168 €				168 €			
À ÉCHOIR AU-DELÀ	2 392 €		5 794 €		8 187 €			
					PROVISIONS FACTURES NON PARVENUES	8 407 923 €	8 553 433 €	7 705 373 €
					RETENUE DE GARANTIES	2 41 237 €	135 383 €	397 035 €
					FOURNISSEURS DÉBITEURS	- 642 809 €	- 962 194 €	- 477 657 €
					TOTAL	11 630 890€	9 613 733 €	9 152 794 €

Les informations prévues par les articles L232-1 et D 441-6 du code de commerce concernant la décomposition à la clôture du solde des dettes à l'égard des fournisseurs par échéance sont présentées dans le tableau suivant. Les retenues de garanties n'ont pas été intégrées dans l'analyse des soldes compte tenu de leur nature.

RÉSULTATS D'ALTÉAL

AU COURS DES 3 DERNIERS EXERCICES (EN €)

2023

2024

2025

CAPITAL EN FIN D'EXERCICE

CAPITAL SOCIAL	2 091 297	2 091 297	2 091 297
NOMBRE D'ACTIONS EXISTANTES	53 623	53 623	53 623

OPÉRATIONS ET RÉSULTATS DE L'EXERCICE

CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES	70 837 379	81 471 846	99 073 631
RÉSULTAT AVANT CHARGES ET PRODUITS CALCULÉS	27 155 489	29 933 466	30 013 796
RÉSULTAT APRÈS CHARGES ET PRODUITS CALCULÉS	1 823 976	2 902 240	4 073 267
RÉSULTAT DISTRIBUÉ			

RÉSULTAT PAR ACTION

RÉSULTAT AVANT CHARGES CALCULÉES	506	558	560
RÉSULTAT APRÈS CHARGES ET PRODUITS CALCULÉS	34	54	76
DIVIDENDE DISTRIBUÉ PAR ACTION			

PERSONNEL

EFFECTIF MOYEN DES SALARIÉS	168	173	172
MONTANT DE LA MASSE SALARIALE	6 383 836	6 659 533	6 929 337
CHARGES SOCIALES	3 163 098	3 375 173	3 453 266

RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM

CAF (P.C.G) (TABLEAU CAF - ANNEXE III - 2)	21 342 854	20 224 730	19 281 733
RBST EMPRUNTS LOCATIF (ÉTAT DU PASSIF CODE 2.21, 2.22 ET 2.23 - HORS RBST ANTICIPÉS)	- 18 888 567	- 13 593 064	- 13 861 413
(+) OU (-) VARIATION INTÉRÊTS COMPENSATEURS	- 2 588	- 1 714	- 474
(-) DOTATION AUX AMORTS DES INTÉRÊTS COMPENSATEURS			

A. AUTOFINANCEMENT NET HLM	2 451 699	6 629 952	5 419 845
B. TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS - 76	272 092	445 872	108 555
C. TOTAL DES PRODUITS D'ACTIVITÉS - 70	79 623 769	91 028 516	108 770 017
D. CHARGES RÉCUPÉRABLES - 703	8 786 390	9 556 670	9 696 386
E. DÉTERMINATION DU RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM (B+C-D) :	71 109 471	81 917 719	99 182 185
(A/E) : RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM (%)	3.45%	8.09%	5.46%

PATRIMOINE

2023

2024

2025

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE Y COMPRIS FOYERS	13 718	14 013	14 159
--	--------	--------	--------

Crédits photos :

Christophe Picci, Lydie Le Carpentier, Visiolab, Altéal,
Groupe Habitat en Région, Ville de Colomiers, Eric Corlay.

Coordination, rédaction et réalisation :

Service communication Altéal

ALTÉAL

L'HABITAT SOCIAL À VISAGE HUMAIN

8, allée du Lauragais BP 70 131
31 772 Colomiers Cedex
Tél : 0811 567 567
www.altéal.fr



GROUPE
HABITAT
EN RÉGION