



Evel

Engagement pour la Vie et le Logement



regards sur

2024

Rapport annuel



Olivier LINGAT
Président EVEL



Audrey SARACCA
Directrice Générale EVEL



Kamel AOUDIA
Directeur Général
EVEL Participations Immobilières

Une année particulière

En 2024, la crise économique s'est poursuivie entraînant des dysfonctionnements de notre marché immobilier et ce, sur l'ensemble de nos activités.

Toutefois, Evel et ses filiales ont su tirer profit des opportunités de marché qui se sont présentées :

- > Le rachat d'un cabinet d'administration de biens au Cap d'Agde : SOLAGI, apportant **14 000** lots supplémentaires sous mandat de syndic,
- > La participation d'**EVEL** dans la création d'un nouvel O.F.S. sur le territoire Meurthe-et-Mosellan sud, permettant d'affirmer au Réseau Procivis et aux collectivités territoriales notre volonté à nous inscrire dans nos missions d'accession à la propriété pour le plus grand nombre,
- > Les nouvelles règles en matière de rénovation énergétique qui ont été propices à la création de chiffre d'affaires pour les cabinets d'administration de biens et pour les constructeurs de maisons individuelles qui avaient parié dès 2023 sur cette activité pour diversifier leurs compétences.

Ainsi, en 2024, des projets forts ont pu être concrétisés :

- > La participation d'**EVEL** à la création de l'**OFS Nancy Couronne**, en soutien à la SACICAP de Lorraine. Celui-ci permettra l'étude des premières opérations en Bail Réel Solidaire (BRS) sur le territoire Meurthe-et-Mosellan sud et complètera l'action initiée par l'OFS du Sillon Lorrain sur le territoire lorrain,
- > Le rachat d'un cabinet d'administration de biens au Cap d'Agde, permettant de renforcer le pôle administration de biens d'Evel (**SOLAGI**) Participations Immobilières,
- > Le positionnement d'**EVEL PROMOTION** qui œuvre en priorité sur des projets en bloc et à l'opportunité, s'attachera à créer des opérations immobilières haut de gamme,
- > La poursuite de la diversification des activités des maisons individuelles avec la structuration du service autour de la rénovation et de l'agrandissement,
- > **EVEL** a pour objectif de renforcer encore davantage ses liens avec la SACICAP **MIDI HABITAT** et **SLCI**, d'une part et sur la recherche d'opportunités de développement des filiales lorraines, d'autre part,
- > Concernant les missions sociales, **EVEL** poursuit ses négociations de contreparties aux missions sociales telles qu'induites dans la nouvelle convention,
- > Regroupement des équipes de gestion locative et de syndic d'**EVEL IMMOBILIER** au 12 rue François de Curel à Metz.

SOMMAIRE

4-5
Le Groupe Batigère

6-7
Organigramme

8-15
Bilan et Perspectives

Un acteur national de l'habitat



40 ans

d'expertise et de savoir-faire



Près de **3 000**

collaboratrices
et collaborateurs engagés



Plus de **440 M€**

investis en 2024 sur le patrimoine
des activités de logement social,
accession sociale et logement
intermédiaire
(hors maintenance pour 53 M€)



96 000

logements sociaux
et intermédiaires à fin 2024



Près de **1 800**

logements livrés
en offre nouvelle et près
de **1 100** logements
en réhabilitation à fin 2024

5^e groupe national du logement social, le **Groupe Batigère** affirme sa singularité par la diversité de ses activités au service des territoires et de ses parties prenantes.

Face à une crise immobilière durable et un contexte économique de plus en plus contraint, le **Groupe Batigère** a su, en 2024, faire preuve de résilience, d'agilité et de détermination pour maintenir son cap et consolider son modèle. Le **Groupe** a poursuivi sa transformation en profondeur, affirmant son positionnement d'acteur national engagé pour un habitat durable et inclusif.

La création de **Batigère Habitat**, issue de la fusion de trois ESH (Batigère en Ile-de-France, Batigère Grand Est et Espace Habitat Construction) en 2023, illustre cette volonté de mutualiser les forces, d'optimiser les ressources et de renforcer notre capacité d'action au service du logement locatif social. En parallèle, le développement de **Livie** sur le segment du logement intermédiaire, l'intégration d'**API Provence** dans notre pôle associatif et logement thématique, ainsi que la croissance de notre pôle services immobiliers avec l'acquisition de **SOLAGI**, témoignent de la solidité et de la complémentarité de nos quatre pôles d'activités.

Dans le prolongement de la transformation de sa **Société de Coordination** en entreprise à mission, le **Groupe** a continué à incarner sa vocation de « Bailleur citoyen » à travers des objectifs sociaux, environnementaux et sociétaux déclinés dans l'ensemble de ses actions.

Par ailleurs, le **Groupe** a conforté son partenariat stratégique avec **Patrimoine SA Languedocienne**, une société d'environ 15 000 logements, et le **Groupe Midi Habitat** en Occitanie. Il s'inscrit dans une dynamique de développement affirmé du **Groupe** dans le Sud.

L'année 2024 a également marqué une étape structurante avec la mise en place d'une **nouvelle gouvernance**, articulée autour d'un comité de direction groupe et d'un comité de gouvernance, pour piloter avec cohérence notre projet d'entreprise à horizon 2030. Cette nouvelle organisation définit les piliers fondamentaux pour guider nos actions au sein du **Groupe** et bâtir un avenir commun solide et cohérent autour de notre ambition :

***De l'hébergement d'urgence à l'accession à la propriété,
apporter à la population une diversité de solutions
de logement abordable et de qualité.***

Des pôles complémentaires

Fin 2023, le Groupe Batigère s'est réorganisé avec la constitution de 4 pôles d'activités structurés et complémentaires pour répondre aux enjeux des politiques territoriales de l'habitat.

Le pôle Logement Locatif Social

Il facilite l'accès à un logement digne et favorise la mixité sociale, contribuant ainsi à la réduction des inégalités et au développement des territoires.

Le pôle Logement Intermédiaire

Il propose une offre à prix maîtrisé et permet aux classes moyennes d'accéder à un logement de qualité dans les grandes agglomérations, tout en soutenant un parcours résidentiel adapté aux évolutions de vie.

Le pôle Associatif et Logement Thématique

Il agit pour l'accès et le maintien dans le logement des plus fragiles en alliant une dynamique associative et une approche immobilière adaptée.

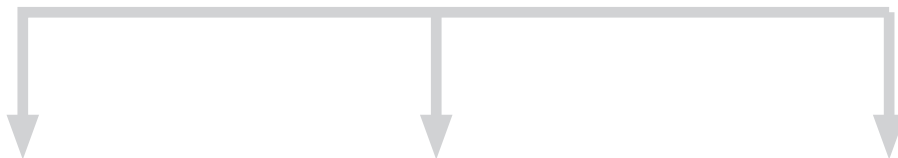
Le pôle Services Immobiliers

Il concentre ses activités autour d'une offre de services plurielle : administration de biens, construction de maisons individuelles, promotion immobilière, aménagement foncier.

L'écosystème du **Groupe Batigère** s'appuie également sur l'expertise de **GIE** dédiés et sur une **Société de Coordination**.

Grâce à la solidité de son modèle, à la complémentarité de ses métiers et à l'engagement de ses équipes, le **Groupe Batigère** continue d'innover pour offrir une réponse globale et cohérente aux besoins des territoires et des populations. L'année 2025 sera notamment marquée par la mise en œuvre du projet stratégique « **Impulsions 2030** », un projet visant à renforcer les synergies entre les pôles et impulser un développement durable et créateur de valeur sur l'ensemble des territoires.





**LA PROMOTION
& L'AMÉNAGEMENT**

**LA MAISON
INDIVIDUELLE**

**L'ADMINISTRATION
DE BIENS**





Evel

Engagement pour la Vie et le Logement



Olivier Lingat,
Président
EVEL



Audrey Saracca,
Directrice Générale
EVEL



Kamel Aoudia,
Directeur Général
EVEL Participations Immobilières



Valérie Suchocki,
Directrice Générale
Pierre et Création



Alexis Chamak,
Directeur Général
EGP Ma Maison



Pierre-Jean Lingat,
Directeur des Activités
EVEL Promotion
et **EVEL Aménagement**



Valérie Hoffmann,
Directrice Générale
EVEL Immobilier



Christel Cesarec-Mayer,
Directrice
La Maison du Syndic



Jean-François Mestre,
Directeur Général
Solagi



Martin Primard,
Secrétaire Général



Sébastien Colin,
Directeur des Ressources
Humaines



BILAN ET PERSPECTIVES

SACICAP EVEL

EVEL est une Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP), qui a pour mission de faciliter l'accès à la propriété pour les ménages à travers ses filiales et également par le préfinancement de missions sociales (travaux de réhabilitation de logements).



Evel

Engagement pour la Vie et le Logement



PROCIVIS

CHIFFRES CLÉS

Montant préfinancé en 2024 :

761 K€ au total,
décomposé de la façon
suivante :

> Les copropriétés fragiles :

414 K€

> Les propriétaires occupants :

263 K€

> Les PPRT (Plan de Prévention
des Risques Technologiques) :

84 K€



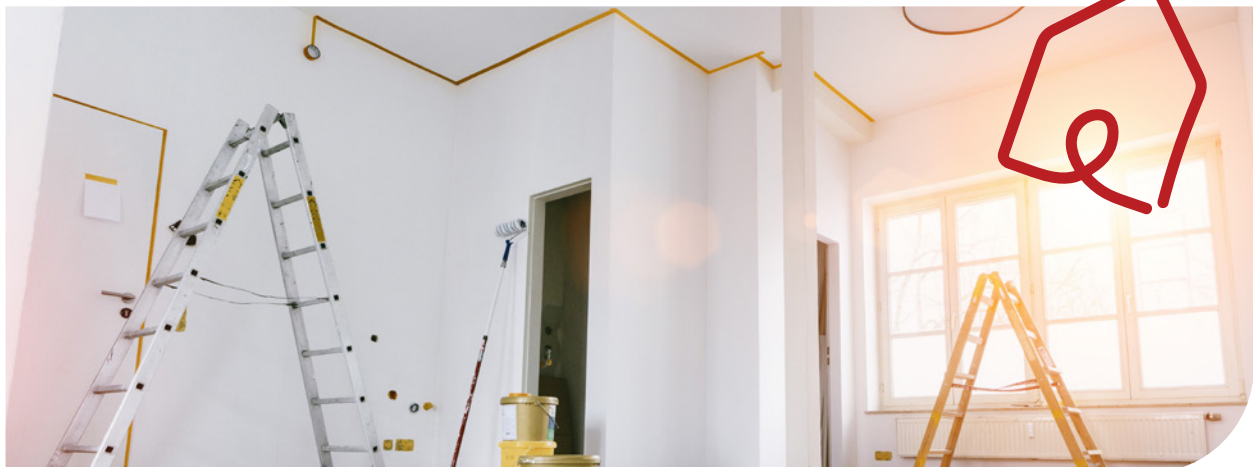
BILAN 2024

EVEL s'engage dans des missions sociales qui consistent à **préfinancer les subventions** consenties aux ménages modestes dans le cadre de la réhabilitation de leur logement. Ce préfinancement est réalisé sur 3 types d'opérations :

- ☒ Les copropriétés fragiles ;
- ☒ Les propriétaires occupants ;
- ☒ Les PPRT (Plan de Prévention des Risques Technologiques).

PERSPECTIVES 2025

L'objectif 2023-2030 d'**Evel** est de participer aux préfinancements des missions sociales à hauteur de **6 056 K€**. Sur l'année 2024, un **préfinancement de 761 221 €** a été réalisé. Au total, depuis le début de la convention, le montant de préfinancement est de **3 767 151 €**.



EVEL Immobilier

EVEL Immobilier est une société d'administration de biens implantés sur les territoires mosellans, meurthe-et-mosellans et vosgiens. Ses 4 activités sont le syndic de copropriété, la gestion locative, la location et la transaction immobilière.

CHIFFRES CLÉS

Chiffre d'affaires :

5,1 M€

Collaborateurs : **50**

Ventes : **118**

Locations : **650**

Lots gérés : **14 347**



BILAN 2024

Sur l'année 2024, de nombreux éléments positifs sont à souligner :

- ✓ **Progression du chiffre d'affaires global** sur les quatre activités ;
- ✓ Notre chiffre d'affaires résultant de notre statut de mandataire d'intermédiaire en assurance en **progression constante pour atteindre 303 K€** ;
- ✓ **Regroupement des équipes de gestion locative et de syndic** au 12 rue François de Curel ;
- ✓ **Regroupement des agences** de Longwy et Thionville à Thionville.

Dans ce contexte de crise, les activités récurrentes ont fait preuve d'une grande résilience et sont venues soutenir les activités commerciales plus impactées.

PERSPECTIVES 2025

En 2025, notre priorité sera de retrouver l'équilibre financier et opérationnel de notre société dans son nouveau périmètre. À savoir : un chiffre d'affaires global de **5 140 K€** et un résultat net après impôts de **7,8 K€**.

Pour ce faire, les axes exploités seront les suivants :

- ✓ **Accroître nos activités commerciales** avec la mise en place d'une solution Nodalview qui permet de créer des visuels de haute qualité pour optimiser la promotion des biens sur le marché. C'est un outil de marketing qui nous permettra de gagner en autonomie et en temps ;
- ✓ **Améliorer la satisfaction client** et ainsi améliorer notre image via les réseaux sociaux, internet et en agence ;
- ✓ Notre volonté est également d'**améliorer l'expérience client et l'efficacité opérationnelle** sur les appels téléphoniques et la gestion des mails. La mise en place de Kiamo va nous aider dans cette démarche ;
- ✓ **Répondre à des appels d'offres** pour l'activité de location, transaction et en PSLA pour la gestion locative ;
- ✓ Maintenir une **trajectoire de croissance positive** avec :
 - > Gérance : + **50** lots / **1 535 K€**,
 - > Copropriété : + **200** lots / **2 135 K€**,
 - > Transaction : la vente de **125** logements pour un chiffre d'affaires de **960 K€**,
 - > Location : **640** locations pour un CA de **510 K€**.

OBJECTIFS

Chiffre d'affaires :

5,14 M€

Ventes : **125**

Locations : **640**

Lots gérés : **14 600**

La Maison du Syndic

La Maison du Syndic réalise une activité de syndic de copropriétés spécialisée dans la gestion de petites copropriétés (moins de 16 lots). **La Maison du Syndic** est présente à Metz, à Thionville et bientôt une nouvelle agence ouvrira ses portes à Saint-Avold.

CHIFFRES CLÉS

Chiffre d'affaires :

1 015 K€

Collaborateurs : **12**

Lots gérés : **3 654**



BILAN 2024

Le chiffre d'affaires s'établit à **1 015 K€** en 2024.

La Maison du Syndic a été marquée par la poursuite de la baisse des honoraires de mutation liée à la conjoncture financière qui tend vers une baisse des ventes.



PERSPECTIVES 2025

En 2025, nous poursuivrons notre travail sur la création d'une nouvelle société « LMDS Concept » afin de porter la tête de franchise.

Pour ce faire, **La Maison du Syndic** œuvre sur deux principaux axes :

- ✓ La poursuite et l'**accélération de l'investissement dans la transformation digitale** pour améliorer l'expérience et optimiser les processus internes ;
- ✓ Le développement de la structure **en élargissant l'implantation géographique**. À ce titre, ouverture en mars 2025 d'une agence à **Saint-Avold** suite au transfert d'une partie du portefeuille d'**EVEL Immobilier**.

OBJECTIFS

Chiffre d'affaires cumulé :

1 107 K€

Lots gérés : **4 004**

SOLAGI

SOLAGI est une société d'administration de biens implantée au Cap d'Agde. Ses deux activités sont le syndic de copropriété et la transaction immobilière. Cette structure a été acquise par **EVEL Participations Immobilières** au cours de l'année 2024.



CHIFFRES CLÉS

Chiffre d'affaires :

2,7 M€

Ventes : **77**

Lots gérés : **14 380**

BILAN 2024

Sur l'année 2024, de nombreux éléments positifs sont à souligner :

- ✓ **L'activité copropriété est en progression.** Le chiffre d'affaires a augmenté de **4,38 %** en 2024.
- ✓ **La progression du nombre de lots** est de **3,85 %** soit **533 lots supplémentaires**
- ✓ **L'augmentation de la facturation travaux**
- ✓ **La forte progression de l'activité transaction (+25 %)**
- ✓ **L'intégration de SOLAGI dans le Groupe Evel Participations Immobilières**

PERSPECTIVES 2025

Notre volonté pour l'exercice 2025 est de poursuivre le développement de l'activité syndic et d'améliorer encore la synergie avec le service transaction.

- ✓ **Copropriété :** Atteindre **14780** lots avec un CA de **2 255 K€** ;
- ✓ **Transaction :** Réaliser un CA de **520 K€** avec une moyenne de **80** ventes.

L'objectif étant d'atteindre :

- ✓ **Un résultat d'exploitation de 425 K€ ;**
- ✓ **Un résultat courant avant impôt de 450 K€.**

Pour ce faire, les axes de travail seront les suivants :

- ✓ **Terminer la dématérialisation** complète de l'activité syndic engagée depuis 2023 ;
- ✓ **Accroître nos synergies syndic/transaction ;**
- ✓ **Communiquer sur la fusion SOLAGI/MARTY ;**
- ✓ **Revoir le site internet** suite à la fusion.

OBJECTIFS

Chiffre d'affaires :

2,6 M€

Ventes : **80**

Lots gérés : **14 680**

Promotion & Aménagement

EVEL Promotion réalise des projets de promotion immobilière (résidentiels, commerciales, locaux d'activités professionnelles,...). **EVEL Promotion** intervient sur l'ensemble du territoire du Grand Est pour le compte d'investisseurs institutionnels ou de particuliers.

CHIFFRES CLÉS

Chiffre d'affaires :

7,7 M€

Collaborateurs : **2**

Actes signés ventes : **81**



BILAN 2024

L'année 2024 a été une bonne année pour la société. Les objectifs du développement de l'activité, marqué par les dépôts de permis de construire pour 99 lots ont été atteints. Le nombre de projet en étude annonce une bonne année 2025.

☒ Une **stabilisation des coûts de construction** permettant d'avoir plus de visibilité sur les travaux ;

☒ Des opportunités de **ventes en bloc**.

PERSPECTIVES 2025

À l'instar de l'ensemble des métiers de la construction, **EVEL Promotion** devrait être encore impactée par des coûts de construction élevés et une activité commerciale toujours en berne.

Notre objectif 2025 est d'**accentuer la stratégie de ventes en bloc** initiée.

Enfin, **EVEL Promotion va poursuivre la structuration de son offre commerciale** en marquant visuellement et architecturalement ses constructions neuves.

OBJECTIFS

Chiffre d'affaires :

9,9 M€

Actes signés ventes : **82**



Créée au 1^{er} janvier 2024, cette structure a pour objectif l'**aménagement de foncier** en proposant une réponse globale et coordonnée en matière d'habitat.



EGP – Ma maison

EGP est un constructeur de maisons individuelles, d'extension et de rénovation (à partir de 2024) présent dans les Vosges avec plus de 30 années d'expérience. La certification «**Rénovation énergétique globale**» est en cours d'obtention pour diversifier les activités.

CHIFFRES CLÉS

Chiffre d'affaires :

6,1 M€

Collaborateurs : **7**

Ventes : **34**



BILAN 2024

L'exercice 2024 se traduit par **une baisse du chiffre d'affaires**, la société subit de plein fouet la crise du logement neuf.

La société continue sa diversification vers d'autre métiers

- ☒ Extension de maison ;
- ☒ Développement du bâtiment tertiaire ;
- ☒ Rénovation énergétique.



PERSPECTIVES 2025

Face à un contexte économique particulièrement compliqué pour la maison individuelle, **EGP Ma Maison** mettra en œuvre plusieurs moyens pour atteindre les objectifs fixés :



OBJECTIFS

Chiffre d'affaires :

3,7 M€

Ventes : **25**

- ☒ Amélioration du délai de construction ;
- ☒ Continuer le développement de la rénovation énergétique.

Pierre et Création

Pierre et Création est un constructeur de maisons individuelles, d'extension et de rénovation en Lorraine avec plus de 25 années d'expérience.

CHIFFRES CLÉS

Chiffre d'affaires :

2 536 K€

Collaborateurs : **8**

Ventes : **23**

M A I S O N S

Pierre et Création

BILAN 2024

La baisse du chiffre d'affaires résulte de la baisse des commandes de l'année 2023, reflétant la crise du secteur immobilier.

- ☒ Malgré tout, **l'objectif de rentabilité avec un taux de 30 % est atteint ;**
- ☒ **Capacité d'adaptation** en investissant dans des axes de diversification ;
- ☒ Récompensé par la **médaille de Bronze** au Challenge de l'Habitat Innovant ;
- ☒ Concept **PLENI HOME** (maisons séniors) a été établi.



PERSPECTIVES 2025

En 2025, nous espérons que nos efforts seront récompensés notamment grâce à la mise en place :

- ☒ Du nouveau PTZ en avril 2025 ;
- ☒ De la **maîtrise des coûts ;**
- ☒ Du développement de l'**extension des maisons individuelles ;**
- ☒ Du développement de la **rénovation énergétique.**



OBJECTIFS

Chiffre d'affaires :

3 794 K€

Ventes : **22**



12 rue François de Curel
57000 Metz
Tél. : 03 87 21 15 32



Découvrez la version digitale du rapport : rapports-reseau.batigere.fr

