

2025



RAPPORT ANNUEL

Batigere
habitats solidaires

04

Le Groupe Batigère

Présentation de l'organisation
et des activités complémentaires

08

Gouvernance, chiffres-clés et patrimoine

Évolutions et faits marquants
de Batigère Habitats Solidaires

10

Construire, réhabiliter et soutenir les parcours résidentiels au cœur des territoires

Une dynamique de développement
au cœur de l'action

22

Imaginer, accompagner et agir pour le citoyen

Un partenariat engagé pour un logement durable,
inclusif et de qualité

26

Innover, digitaliser et sécuriser nos services

Un parc en transformation :
Moderniser, Réhabiliter, Sécuriser

32

Engager, mobiliser et valoriser les équipes

Mutualiser les ressources pour renforcer la cohésion des équipes
et la qualité de service aux publics



Emmanuelle COSSE
Présidente

L'année 2025 s'inscrit dans un contexte politique et institutionnel particulièrement contraint pour le logement social et l'hébergement, marqué par l'instabilité des politiques publiques, la réduction des financements et une tension accrue sur l'ensemble des dispositifs d'accès au logement.

Dans ce cadre, les besoins en logements « spécifiques » (temporaires, thématiques, accompagnés, etc.) n'ont cessé de croître, renforçant la pression non seulement sur les acteurs du secteur immobilier, mais aussi sur les acteurs associatifs et les gestionnaires.

Dans ce contexte exigeant, 2025 a été une année à la fois **structurante et symbolique** pour Batigère Habitats Solidaires.

L'année a été marquée par les **40 ans de Batigère**, rappelant la construction d'un modèle singulier et résilient, fondé sur des **valeurs fortes**, des **équipes engagées**, un **ancrage territorial affirmé** et une exigence constante de **qualité de service**, ainsi que par le partage de la vision portée par le projet d'entreprise - "**Impulsions 2030**".

Batigère Habitats Solidaires a également contribué aux **60 ans d'AMLI (association membre de l'actionnariat de Batigère Habitats Solidaires)**, en échangeant sur la transformation des Foyers de Travailleurs Migrants, la réhabilitation des Résidences Autonomie et le développement des Pensions de Famille ou encore des offres développées pour le logement des jeunes, confirmant ainsi son engagement en faveur de **logements adaptés aux publics fragiles**.

Sur le plan opérationnel, l'activité est restée soutenue avec l'**acquisition de 1 033 logements**, de **2 terrains** pour **64 logements**, des **compromis** pour un potentiel de **117 logements et 25 places de Lits d'Accueil Médicalisés**. La production a également été intense avec la livraison de **599 logements** dont **52** logements neufs et **547** réhabilités, et la **mise en chantier de 251 logements neufs et 137 réhabilités** portant à **1 018 le nombre total de logements en cours de travaux**.

Pour 2026, les perspectives s'inscrivent dans une **dynamique de consolidation des activités, de renforcement des partenariats stratégiques** avec Coallia, AMLI et API Provence ainsi que le lancement de **projets structurants** avec ABRI en Ile-de-France.

Enfin, 2026 marquera une étape stratégique majeure avec le rapprochement de Batigère Habitats Solidaires et du GIE Batigère Développement Immobilier.

Ce regroupement permettra de **mutualiser les expertises sur les territoires, renforcer la performance économique et porter une voix unifiée**, au service d'un habitat durable, innovant et solidaire sur l'ensemble des territoires.

Le Groupe Batigère s'appuie sur la complémentarité de ses activités pour accompagner, avec maîtrise et cohérence, l'évolution des territoires et répondre durablement aux besoins des habitants. Dans un contexte immobilier et économique durablement contraint, il a poursuivi en 2025 la consolidation de son modèle et le déploiement de sa stratégie, en mobilisant sa capacité d'adaptation et son engagement de long terme.

L'année 2025 a marqué une étape structurante avec le lancement du projet d'entreprise "Impulsions 2030", qui fédère l'ensemble des entités du Groupe autour d'activités diversifiées : logement locatif social, logement locatif intermédiaire, logement accompagné, accompagnement social et services immobiliers, et d'une organisation territoriale renforcée. Présenté à l'occasion des 40 ans de Batigère à l'ensemble des collaborateurs, ce projet porte une lecture territoriale ambitieuse et une dynamique collective renouvelée.

Sur le périmètre du logement social, le Groupe a renforcé son ancrage territorial avec l'adossement de la coopérative SEDES et l'intégration de l'ESH SAHLMAS au sein de sa Société de Coordination, Batigère tout en poursuivant la spécialisation de ses filiales. Pour le logement intermédiaire, Livie a maintenu un rythme soutenu de livraisons et engagé les travaux préparatoires à une évolution de son organisation destinée à accompagner une trajectoire de développement renforcée.

Les services immobiliers ont connu une dynamique de reprise, portée par le rebond des activités de construction et la croissance continue de l'administration de biens dans plusieurs régions. Parallèlement, le domaine logement accompagné et accompagnement social a poursuivi son développement avec une progression significative de son parc et la consolidation de ses activités, notamment dans les résidences gérées et les solutions dédiées aux seniors.

À travers ces évolutions, le Groupe Batigère a également renforcé ses partenariats stratégiques, notamment avec le Groupe Midi Habitat et Patrimoine SA Languedocienne affirmant ainsi son engagement en faveur de réponses territoriales toujours plus structurantes. Fidèle à sa vocation d'acteur engagé, le Groupe réaffirme son 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 ACTIVITÉS COMPLÉMENTAIRES

Le Groupe Batigère a structuré son organisation autour de plusieurs domaines d'expertise afin de répondre aux enjeux des politiques territoriales de l'habitat :

Logement Locatif Social, Intermédiaire et Accession Sociale à la Propriété

Il réunit une offre de logements à loyers maîtrisés permettant à des publics aux profils variés - des ménages modestes aux classes moyennes - d'accéder à un logement digne et de qualité tout en agissant en faveur de la mixité sociale, des parcours résidentiels et du développement équilibré et durable des territoires.

Logement Accompagné et Accompagnement Social

Il agit en faveur de l'accès et du maintien dans le logement des publics les plus fragiles en alliant expertise immobilière et dynamique associative.

Services Immobiliers

Il développe une offre plurielle : administration de biens, construction de maisons individuelles, promotion immobilière, aménagement foncier.

L'écosystème du Groupe Batigère s'appuie également sur l'expertise de ses 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 continue d'innover pour offrir une réponse globale, lisible et cohérente aux besoins des territoires et des populations.

L'année 2026 marquera une nouvelle étape structurante : soutenu par une stratégie claire, une vision affirmée, une organisation solide et un collectif mobilisé, le Groupe poursuivra son évolution afin de renforcer l'impact, la cohérence et la lisibilité de son action sur l'ensemble des territoires.



Logement Locatif Social et Intermédiaire



Logement Accompagné et Accompagnement Social



Services Immobiliers



Moyens mutualisés au service des domaines d'expertise



Fondation



SAC



Association



Institut de formation



Partenaires stratégiques



Présence : unir les forces et affirmer un engagement collectif

Au sein de Présence, deux dynamiques qui se nourrissent, se complètent et œuvrent côte à côte en faveur de l'accès et du maintien dans le logement des plus fragiles.

La **dynamique associative** repose sur un Collectif de **7** associations engagées, AMLI, ABRI, EFM, L'Amandier, Présence Autonomie, API Provence et AGS, fédérées autour d'une Charte commune, d'un socle de valeurs commun et d'une **promesse partagée : celle d'être présent**. Ensemble, ces associations mutualisent leurs expertises pour renforcer l'accompagnement des personnes vulnérables en s'appuyant sur la pluralité de leurs registres d'intervention.

Porté par près de **1 100 collaboratrices et collaborateurs**, Présence intervient aujourd'hui dans six régions : Grand Est, Ile-de-France, Auvergne-Rhône-Alpes, Occitanie, Provence-Alpes-Côte d'Azur et Nouvelle-Aquitaine.

Au cœur de cette dynamique collective, **AGS joue le rôle de plateforme de mutualisation des compétences**, au service des associations et de leurs projets associatifs. Cette mission stratégique renforce l'efficacité opérationnelle de Présence et consolide les pratiques professionnelles, grâce à l'expertise de **90 collaborateurs experts**.

Batigère habitats solidaires Au cœur de Présence, **Batigère Habitats Solidaires**, Entreprise Sociale pour l'Habitat spécialiste du logement familial et du logement thématique en faveur des publics les plus fragiles, porte la dynamique immobilière et gère un parc d'environ **12 700 logements**, conçu pour loger des ménages en situation de fragilité.

Chiffres clés 2025 du Collectif Présence



7 associations convaincues que le logement est clé pour l'insertion et l'autonomie :

MARAUDE LOGEMENT ACCOMPAGNÉ MÉDIATION SOCIALE MÉTIERS SUPPORTS FORMATION
INSERTION ÉCONOMIQUE AIDE À DOMICILE PROTECTION DES MAJEURS ACCOMPAGNEMENT SOCIAL
HÉBERGEMENT LOGEMENT LOCATIF SOCIAL INGÉNIERIE SOCIALE EMPLOI ACCOMPAGNÉ MISE À L'ABRI



Plus de **7 500**
ménages logés



Plus de **7 750**
solutions de logements
accompagnés



Plus de **8 530**
personnes hébergées



Plus de **5 810**
solutions d'hébergement



Près de **61 100**
interventions relevant de
la grande précarité



Près de **19 500**
participants à des
actions collectives



Plus de **28 350**
personnes ont bénéficié
d'un accompagnement

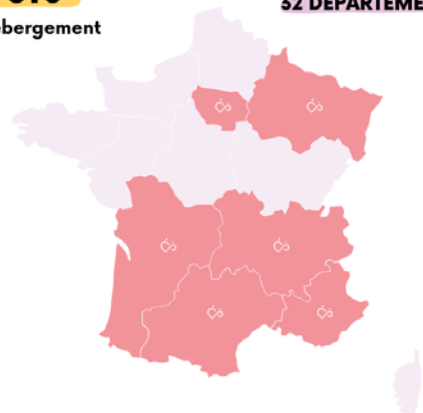


Près de **1 100**
collaboratrices et
collaborateurs



122 millions €
de budget dédié aux activités
des associations

6 RÉGIONS
32 DÉPARTEMENTS



Une réaffirmation de notre engagement : le Manifeste Présence

En 2025, Présence a franchi une étape structurante en affirmant, **à travers son Manifeste**, une ambition claire : garantir durablement l'accès, le maintien et la dignité dans le logement pour les personnes les plus fragiles. Cette prise de position collective formalise une conviction fondatrice : seules des compétences réunies, solidaires et coordonnées peuvent répondre à la complexité des situations sociales rencontrées sur les territoires.



L'engagement exprimé dans le Manifeste 2025 trouve ici sa traduction concrète : une alliance opérationnelle entre social et immobilier, entre expertise de terrain et capacité d'agir, au service de parcours de vie des plus fragiles.

Ce qui fait la singularité et la force de Présence, c'est cette volonté partagée de mettre en commun les savoir-faire,

de croiser les disciplines et les métiers, et de construire un modèle durable où personne n'est laissé de côté. Chaque association, chaque professionnel, chaque action contribue à faire vivre une dynamique qui dépasse les frontières organisationnelles pour bâtir une société plus juste, plus ouverte et plus solidaire.



Gouvernance, chiffres-clés et patrimoine

Administrateurs

- > Emmanuelle COSSE (Présidente)
- > Evelyne BRIOIS (Vice-Présidente)
- > Fella ALLAL
- > Evelyne BEAUDEUX (Représentante de la Métropole du Grand Nancy)
- > Jean-Marc CHARDON
- > Gilles DESRUMAUX
- > Dominique DUBAND (Représentant AMLI)
- > Serge GLUMINSKI
- > Claude KNAPIK (Représentant de Batigère Habitat - Démission au 31/12/2025)
- > Fatoumata KONE (Représentante Ville de Paris)
- > Nathalie MATEOS-JORGE
- > Arnaud RICHARD (Représentant COALLIA)
- > Bernard VERQUERRE
- > Nicolas ZITOLI

Représentants des locataires

- > Mathilde KURTZ
- > Marie-Thérèse MAJCHRZAK
- > Patrice MEDERIC

Représentants du personnel

- > Julien SCHNEIDER
- > Georgiana ZAHARIA

Le Commissaire aux Comptes GRANT THORNTON : Christian BANDE

Ce qui a marqué la gouvernance de Batigère Habitats Solidaires

En 2025, Batigère Habitats Solidaires a connu plusieurs évolutions au sein de sa gouvernance.

François Cochet est nommé Directeur Général avec effet au 1^{er} janvier 2026. Au sein du Conseil d'Administration, Nicolas Machtou est remplacé par Gilles Desrumaux. Par ailleurs, à la suite du Conseil d'Administration du 16 décembre 2025, Olivier Rigault est nommé Administrateur avec effet au 1^{er} janvier 2026, en remplacement de Claude Knapik, dont la démission prend effet le 31 décembre 2025.

Ces évolutions témoignent de l'engagement et de l'expertise de chacun dans la construction et le développement de la société.



Emmanuelle COSSE
Présidente de Batigère
Habitats Solidaires



Olivier RIGAULT
Directeur Général
jusqu'au 31/12/2025
Devenu Administrateur de
Batigère Habitats Solidaires
avec effet au 1^{er} janvier 2026



François COCHET
Directeur Général Délégué
jusqu'au 31/12/2025
Nommé Directeur Général de
Batigère Habitats Solidaires
avec effet au 1^{er} janvier 2026



Louis-Mathieu BRIGAUD
Directeur Général Adjoint

Chiffres clés 2025

12 638*

Logements ou équivalents
logements

29 126^{K€}

Chiffre d'affaires

22 Gestionnaires

11 602

Logements foyers

1 036

Logements familiaux

*Hors acquisitions à fin 2025. Batigère Habitats Solidaires consolide son développement dans le logement thématique avec 939 logements foyers et 48 logements familiaux, effectifs au 1^{er} janvier 2026.



© Aurélien CHEN

82 chemin de Saint Pierre - Gien (45)

Ressources Humaines

26 salariés (24.91 ETP)

96%

de collaborateurs en CDI

4%

en CDD

65%

de femmes

35%

d'hommes



Séminaire de rentrée - 30 septembre 2025

Construire, réhabiliter et soutenir les parcours résidentiels au cœur des territoires



Photo prise en 2025 dans une structure Batigère Habitats Solidaires

- Le patrimoine
- La mixité des acquisitions
- Les opérations en chantier
- Les opérations livrées et réhabilitées
- Des projets emblématiques
- Un dynamisme de développement au cœur d'Impulsions 2030"
- Cartographie des actifs : patrimoine acquis, sous compromis et en développement

Les chiffres clés du patrimoine

251

Logements mis en chantier
en production nouvelle

52

Logements livrés
en construction neuve

137

Logements mis en chantier
en réhabilitation

220

Agréments

75 M€

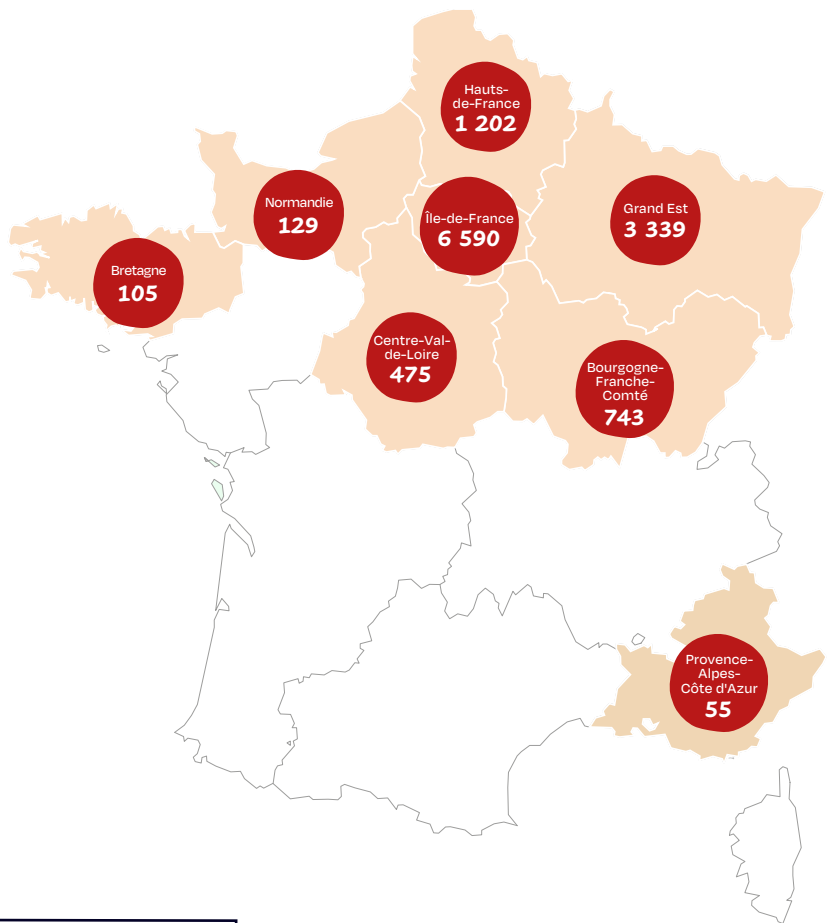
Investissement

547

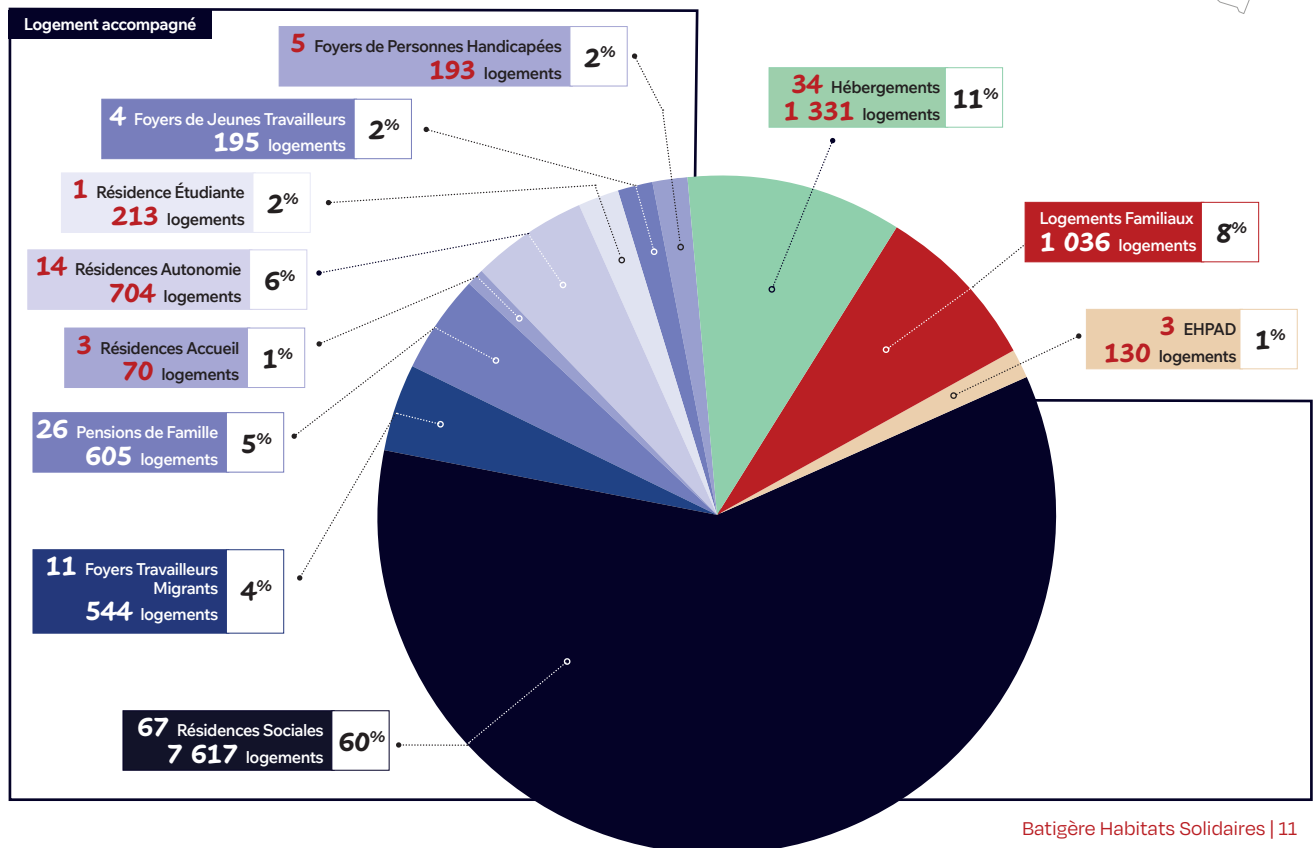
Logements livrés en réhabilitation

168

Structures thématiques



Type de produits



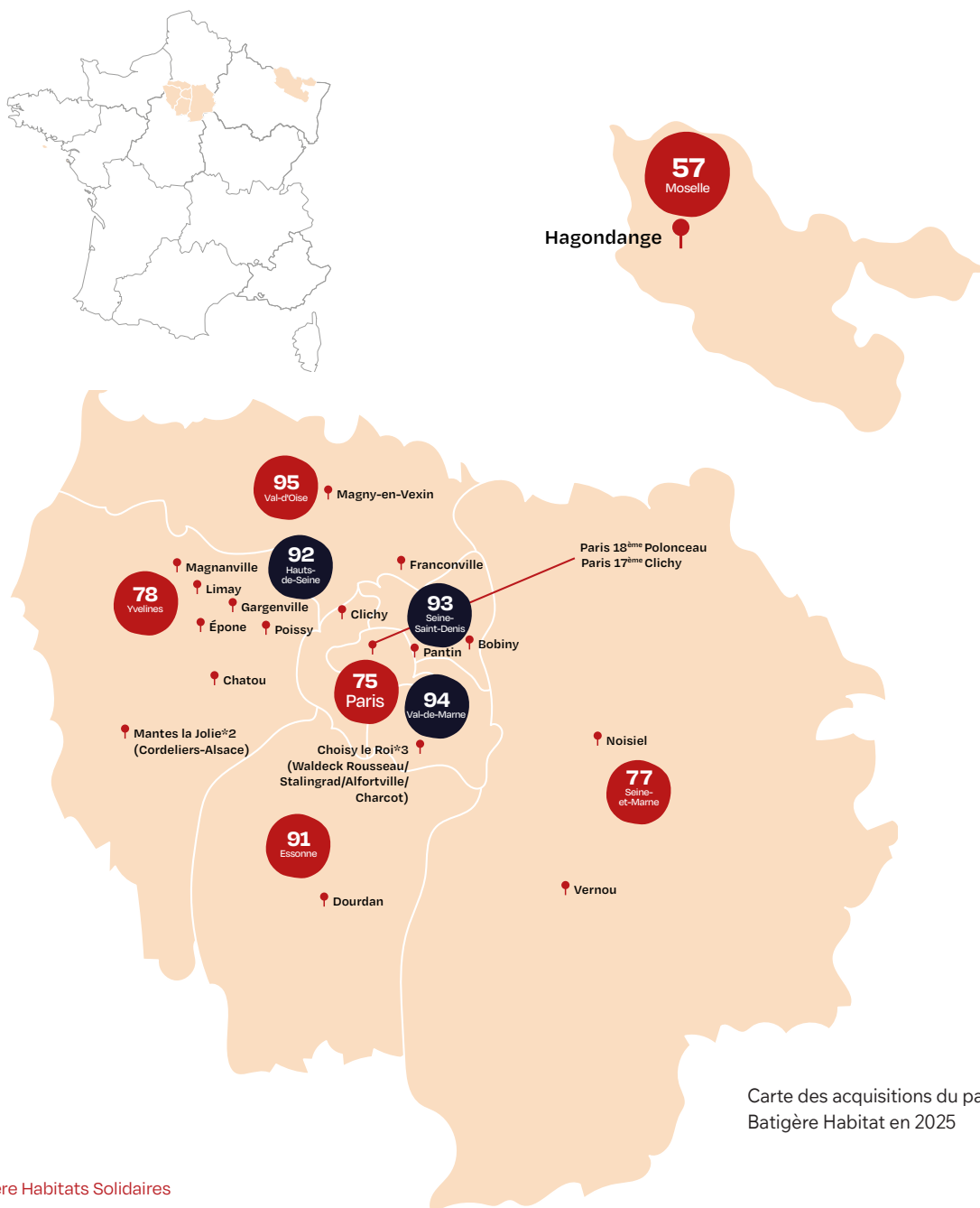
La mixité des acquisitions

En 2025, la stratégie de développement territorial s'est construite autour de la **diversification et l'élargissement de notre offre de logements thématiques** : logements accompagnés et logement familial. Ce plan de développement combine des **acquisitions ciblées de biens** (immeuble résidentiel, bureau, ancien hôtel, pensionnat) et **de terrains**.

Ces réalisations traduisent la capacité de Batigère Habitats Solidaires à **développer des produits spécifiques à forte valeur sociale**, par des projets de transformation d'usage, de réhabilitation lourde, de démolition-reconstruction et de construction neuve. Répartis sur plusieurs territoires, ces projets renforcent **l'ancrage territorial** tout en répondant **aux besoins spécifiques des publics accompagnés**.

Dans ce cadre, le parc immobilier a été consolidé et le positionnement comme acteur du logement thématique renforcé, **avec deux acquisitions majeures complétées en fin d'année par l'acquisition de 22 résidences auprès de Batigère Habitat.**

- > L'acquisition de **21** résidences « logement-foyers » (**939** logements) en Ile-de-France et **1** résidence « logements familiaux » (**24** logements) sur la commune d'Hagondange



Carte des acquisitions du patrimoine
Batigère Habitat en 2025

- Fin juillet 2025, l'ancienne maternité des Lilas (93), lieu emblématique de la lutte pour les droits des femmes et pour des méthodes d'accouchement physiologique, a été acquise pour y développer un projet de **54 places de Lits Halte Soins Santé (LHSS) et de Lits d'Accueil Médicalisés (LAM)**.

Ce projet s'inscrit dans une démarche d'accompagnement médico-social, avec des services inclusifs adaptés aux besoins des publics concernés.

Les Lits Halte Soins Santé (LHSS) sont des structures d'hébergement temporaire médico-sociales accueillant des personnes majeures sans domicile fixe, quelle que soit leur situation administrative, dont l'état de santé somatique ou psychique ne nécessite pas une prise en charge hospitalière spécialisée mais est incompatible avec la vie à la rue (article D. 312 176 1 CASF).

Les Lits d'Accueil Médicalisés (LAM) sont des structures médico-sociales qui accueillent des personnes majeures sans domicile fixe, quelle que soit leur situation administrative, atteintes de pathologies lourdes, chroniques, irréversibles, séquellaires ou handicapantes, susceptibles d'entraîner une perte d'autonomie et ne pouvant être prises en charge dans d'autres structures d'hébergement (article D. 312 176 3 CASF).



© ERIC FEFFERBERG / AFP

Ancienne maternité des Lilas (93)

Les opérations en chantier

Les chantiers menés en 2025 illustrent la **transition opérationnelle engagée par Batigère Habitats Solidaires** dans ses orientations stratégiques et son développement, marquée par une augmentation significative des opérations de réhabilitation du parc. Si le plan de traitement des Foyers de Travailleurs Migrants se poursuit pour les dernières opérations inscrites, les opérations de développement en Acquisition-Amélioration ainsi que les opérations de traitement énergétique du parc historique se développent de manière importante.

1 018

Logements en cours de travaux dont

251
en production
nouvelle

137
logements
en réhabilitation

Engagés en 2025



(57) HAGONDANGE

- > Réhabilitation et extension de la Résidence Autonomie de **48** logements en **51** logements



(57) METZ

- > Construction d'une Résidence pour jeunes de **46** logements (en VEFA)



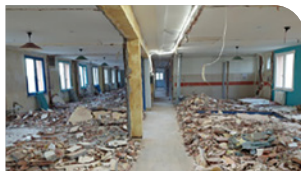
(57) MAIZIÈRES-LÈS-METZ

- > Construction sur le site d'une Pension de Famille de **25** logements



(93) ROSNY-SOUS-BOIS CNIR

- > Création d'une Résidence Sociale de **169** logements



(57) METZ

Abbé Risse

- > Restructuration du Foyer de Jeunes Ouvriers en **126** logements autonomes et locaux collectifs (FJT)



(93) ROSNY-SOUS-BOIS Rue Allemane

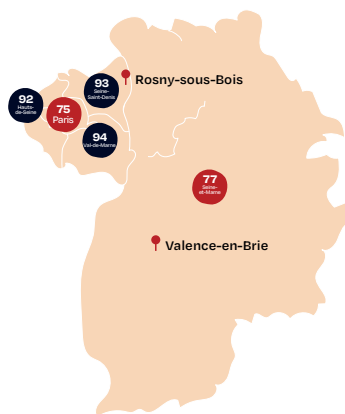
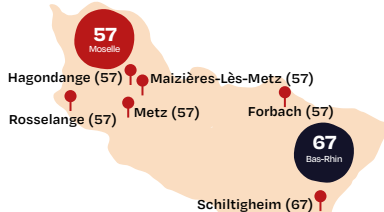
- > Construction neuve Résidence Sociale - Résidence Allemane - 1^{re} phase - **170** logements



(57) ROSSELANGE

71B rue de Bouswald

- > Transformation du FTM en **143** logements. Livraison (2025) de la 1^{ère} tranche de **28** logements



(57) FORBACH

- > Réhabilitation de **53** logements pour les gens du voyage sédentaires



(67) SCHILTIGHEIM

- > Création d'une Pension de Famille de **26** logements et de locaux collectifs



(77) VALENCE-EN-BRIE

- > Centre d'Accueil de Demandeurs d'Asile de **60** logements

Réhabilitation logements diffus en Moselle et Meurthe-et-Moselle

- > Tranche 3 - logements diffus (**41** logements / **26** adresses)
- > Tranches 4-5-6 - logements diffus (**78** logements / **26** adresses)
- > Tranches 7 et 8 - logements diffus (**65** logements / **65** adresses)

© République Lorraine

© Aurélien CHEN

Les opérations livrées et réhabilitées

Des restructurations lourdes en milieu occupé

Les livraisons de 2025 témoignent de la diversification des opérations et des produits : montée en puissance des réhabilitations énergétiques et des restructurations (Résidence Sociale et Centres d'Accueil pour Demandeurs d'Asile), transformation d'un Foyer de Travailleurs Migrants et construction d'une Pension de Famille.

Au total, **599 logements** ont été livrés, dont **52 logements neufs et 547 réhabilités**, témoignant de notre capacité à répondre à des besoins sociaux diversifiés.

599 logements livrés
dont

547 en réhabilitation

52 en production
nouvelle



(57) BASSE-HAM

4 logements T2 créés en
Acquisition/Amélioration PLAI
à bas niveau de quittance : offrir
des loyers maîtrisés et un confort
thermique optimisé



(60) MONTATAIRE

64 nouveaux logements avec restructuration et extension
et 154 en réhabilitation thermique



(60) CREIL

Rénovation énergétique d'une Résidence Sociale de **171 logements**

Des projets emblématiques

Focus

(57) Rosselange

71B RUE DE BOUSWALD

La création d'AMLI en 1965 s'opère dans un environnement avec de très forts besoins de logements sur le territoire national avec une production de masse des bailleurs, sur la décennie 1965-1975, notamment.

Ce contexte est renchéri sur les territoires sidérurgiques de Lorraine, berceau de Batigère et d'AMLI, avec paradoxalement déjà le début de la crise industrielle.

AMLI est alors créée, pour assurer la gestion des Foyers de Travailleurs Migrants (FTM) qui sortent de terre, les bailleurs n'ayant pas la possibilité d'en assurer la gestion en direct.

C'est le développement d'un tissu associatif large de gestionnaires de structures collectives. La crise de la sidérurgie faisant ses effets, ces structures perdent au fil des années et progressivement, l'occupation originelle.

L'offre en chambres avec espaces collectifs s'essouffle, de nouveaux besoins apparaissent. Les bâtis et plus largement les territoires sont à repenser.



Dans son intervention sur le parc des Foyers de Travailleurs Migrants, le Foyer de Rosselange marque la conclusion du traitement des derniers FTM du Grand Est.

La transformation du FTM de Rosselange (57) qui était en fonctionnement depuis septembre 1966 et dont AMLI est le gestionnaire historique – du dernier FTM sur le territoire acquis par Présence Habitat en 2016, auprès de ADOMA – s'inscrit dans une démarche ambitieuse visant à mieux accompagner les publics fragiles, en plaçant l'engagement et l'expertise des équipes de Batigère Habitats Solidaires au service d'une qualité d'accueil renforcée et d'un habitat inclusif. La première tranche a été livrée. Les tranches 2 et 3 sont quant à elles prévues pour une livraison fin 2026. Le site est actuellement en travaux.

AVANT

84

équivalents logements

- > 209 chambres, 10 studettes, 4 logements T4, locaux communs et places de stationnement extérieures/parking boxés

APRÈS

143

logements T1 à T4 et locaux communs (cuisine pédagogique, salle d'activité...)

15

logements - Résidence Sociale

77

logements – BOP 177* Hébergement d'Urgence

51

logements - Centre d'Accueil de Demandeurs d'Asile (CADA)



D'un montant global de 9,2 M€ TTC, l'opération est financée par des subventions de l'État et de l'ANAH, complétées par des prêts de la Banque des Territoires et le soutien d'Action Logement.

Le projet comprend notamment : la restructuration complète des logements, avec le passage de 84 équivalents logements foyer AMLI à 143 logements autonomes du T1 au T4, intégrant des espaces communs, la création de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite, la sécurisation du site et l'amélioration significative de la performance énergétique, le traitement du clos et couvert, ainsi que la résidentialisation et la requalification des espaces extérieurs, au bénéfice du cadre de vie.

AVANT



APRÈS



*BOP 177 (programme budgétaire de l'État) : ce programme porte la politique d'hébergement et d'accès au logement des personnes sans abri ou mal logées. Il se compose de trois actions : prévention de l'exclusion, hébergement et logement adapté, conduite et animation des politiques de l'hébergement et de l'inclusion sociale.

Des projets emblématiques

Focus

(45) Gien

82 CHEMIN DE SAINT-PIERRE

La restructuration du site de Gien illustre les complexités auxquelles Batigère Habitats Solidaires est aujourd'hui confronté dans l'évolution et la pérennité de son parc.

L'opération consiste en la restructuration complète d'un foyer de travailleurs, construit en éléments préfabriqués dans les années 1970. Le site est composé de

trois bâtiments comprenant des chambres individuelles organisées en unités de vie. Son activité a progressivement évolué vers un Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile (CADA), accueillant à la fois des personnes seules et des familles.

Le projet s'inscrit dans une **démarche globale de requalification et de transformation du site, visant à améliorer durablement la performance énergétique du bâti, à adapter les bâtiments aux usages actuels et à diversifier l'offre d'hébergement et de logement.**

Plusieurs natures d'opérations sont articulées autour d'une logique d'amélioration du confort des occupants et d'optimisation du fonctionnement des structures existantes et futures :

- La rénovation thermique du clos-couvert de deux des bâtiments d'origines (ITE, étanchéité et isolation des toitures terrasse, remplacement de toutes les menuiseries).
- La rénovation intérieure, à l'identique, du bâtiment accueillant le Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile, avec maintien des unités de vie.
- La restructuration complète du bâtiment afin d'y accueillir une Résidence Sociale de 34 logements autonomes répartis sur trois niveaux, ainsi que des chambres en CADA sur les deux niveaux restants.
- La construction neuve d'un bâtiment en R+2 entre les deux bâtiments, permettant de gérer l'ensemble des flux et des parties collectives à RdC, pour y accueillir une Pension de Famille de 20 logements autonomes.
- La démolition d'un bâtiment.

Afin de mener à bien cette opération inscrite au plan de relance, mobilisant plusieurs dispositifs, différents financements ont été sollicités auprès des services de l'État et des partenaires du projet. Elle illustre ainsi parfaitement la **complexité de l'ingénierie technique et financière de notre activité**, en combinant plusieurs modes opératoires complémentaires (**construction neuve, restructuration lourde, réhabilitation**), **des dispositifs diversifiés entre logement et hébergement**, ainsi que les financements spécifiques qui s'y rattachent.

AVANT

245

(équivalents logements)

121

places hébergement
(Foyer de Travailleurs)

124

places hébergement
(CADA)

APRÈS

178

(équivalents logements)

124

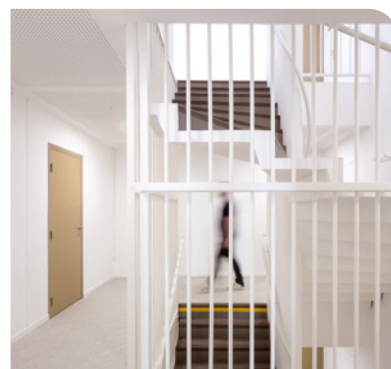
places hébergement Centre d'Accueil
de Demandeurs d'Asile (CADA)

34

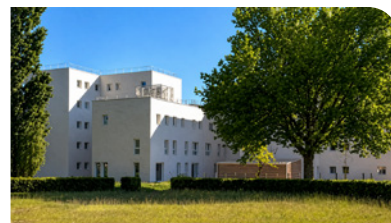
logements en Résidence Sociale

20

logements en Pension de Famille
(construction neuve)



© Aurélien CHEN



Un dynamisme de développement au cœur d'Impulsions 2030



À l'horizon 2030, l'ambition de Batigère Habitats Solidaires est de porter le patrimoine à **16 000** logements, en s'appuyant sur une stratégie structurée et sécurisée autour de trois leviers principaux :

- > Acquisitions ciblées,
- > Renforcement des partenariats,
- > Développement du logement accompagné.

Les résultats concrets à fin 2025

> Patrimoine

À fin 2025

12 638 *

logements ou équivalents

Objectif 2030

16 000

logements ou équivalents



Stratégie structurée autour de trois principaux leviers

*Hors acquisitions à fin 2025 : 939 logements foyers et 48 logements familiaux, avec une gestion au 1^{er} janvier 2026.

> Acquisitions sécurisées

1 033 *

logements acquis dès 2025



Croissance maîtrisée du patrimoine

*Y compris acquisitions à fin 2025 : 939 logements foyers et 48 logements familiaux, avec une gestion au 1^{er} janvier 2026.

> Pensions de Famille et Résidences Accueil

À fin 2025

26

Pensions de Famille et Résidences Accueil en gestion

Objectif 2030

45



La complémentarité de ces deux produits fait de Batigère Habitats Solidaires une référence en matière de maillage territorial et d'offre de logement accompagné.

> Déploiement en Provence-Alpes-Côte d'Azur

À fin 2025

133

logements actés

Objectif 2030

600

logements



Ces projets représentent **22 %** de l'objectif régional, avec d'autres opérations représentant un potentiel de **218** logements en développement/prospection.

2 acquisitions pour un total de **56** logements (Grasse et Antibes),
3 nouvelles opérations en cours d'acquisition pour un total de
77 logements (Marseille Gambetta, Marseille St Saviourin, Hyères)

Marseille Gambetta (13001)
Acquisition-Amélioration d'un ancien hôtel
pour une opération de réhabilitation lourde
et une surélévation avec la création d'une
Pension de Famille de 25 logements
(Patrimoine sous compromis)



Cartographie des actifs : patrimoine acquis, sous compromis et en développement

Développement en Ile-de-France

1



(92) Colombes

> **Procédure en cours d'acquisition** d'un immeuble de logements pour implantation d'un projet de Lits d'Accueil Médicalisés (LAM) de **25** places.

5



(93) Les Lilas

> **Acquisition** de l'ancienne maternité pour un projet de Lits Halte Soins Santé (LHSS) et Lits d'accueil médicalisés (LAM) de **54** places.

Signature acte de vente :
31/07/2025



4



(17^e) Paris Bridaine

> **Acquisition** de **24** logements non conventionnés auprès de CDC Habitat pour développer à terme, une Pension de Famille.

Signature acte de vente :
22/12/2025

- Patrimoine **Acquis**
- Patrimoine **sous compromis / en cours d'acquisition**
- 📍 Patrimoine **Acquis auprès de Batigère Habitat**

21



Île-de-France

1

5

4

3

2

2



(94) Nogent-sur-Marne

Rue du Viaduc

> **Acquisition** de deux pavillons pour la création de **30** logements en Résidence Accueil (démolition - reconstruction).

Signature d'une promesse synallagmatique de vente : **12/05/2025**
Réitération de l'acte au **30/06/2026**

3



(94) Nogent sur Marne

Bld de Strasbourg

> **Acquisition/Amélioration** d'un immeuble de bureaux en Pension de Famille de **25** logements avec maintien de l'activité de la surface commerciale en RDC.

Signature d'une promesse synallagmatique de vente : **25/11/2025**
Réitération de l'acte au **30/11/2026**

Développement en Grand Est



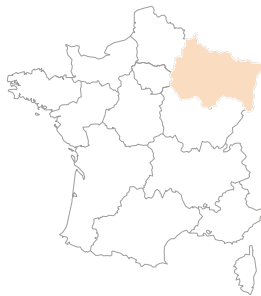
1

(57) Metz

7 rue de l'Abbé Risse

> Acquisition pour restructuration
du FJO en **126** logements PLAI,
locaux collectifs et administratifs.

Signature bail emphytéotique :
07/10/2025



3

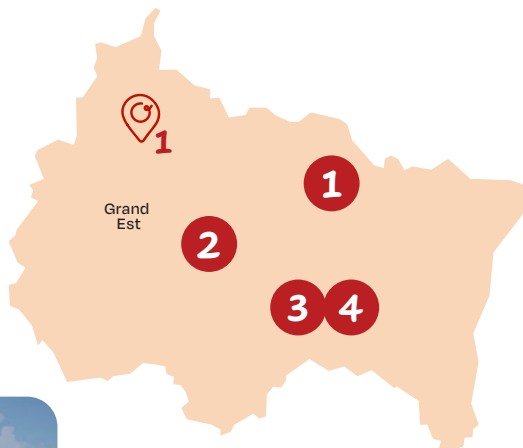


(54) Nancy

Opération Villemin Maringer Fournier

> Acquisition Terrain le **19/12/2025**

Construction d'une Pension de Famille
de **26** logements et de **13** logements
collectifs et **1** Tiers Lieu.



2



(54) Blénod-lès-Pont-à-Mousson

> Acquisition Terrain le **23/05/2025**

Construction d'une Pension de Famille
de **25** logements.

● Patrimoine Acquis

📍 Patrimoine
Acquis auprès de
Batigère Habitat

4



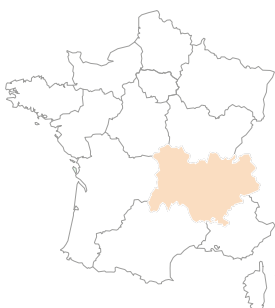
(54) Nancy

28 rue Charles III

> Acquisition/Amélioration de
4 logements PLAI Adaptés (DIA).

Signature acte de vente : **17/11/2025**

Développement en Auvergne-Rhône-Alpes



Auvergne-
Rhône-Alpes

1

1



(69) Lyon 1^{er}

36 rue du Bon Pasteur

> Acquisition pour un projet de Résidence
Sociale Jeunes Actifs (RSJA) de **87** studios
autonomes (T1 de 20 m²) et Locaux collectifs
de gestion et de services.

Développement en Provence-Alpes-Côte d'Azur



(13) Marseille Gambetta

> **Acquisition/Amélioration** d'un ancien hôtel pour une opération lourde et une surélévation avec la création d'une Pension de Famille de **25** logements.

Signature d'une promesse synallagmatique de vente : 04/06/2025

Réitération de l'acte en juin 2026

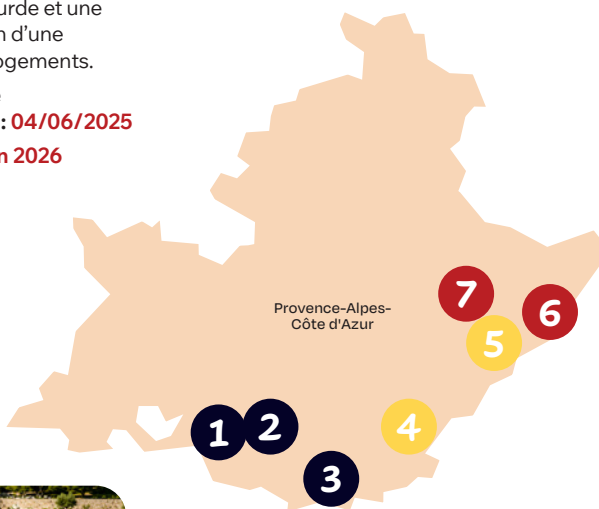


(13) Marseille St Savourin

> **Acquisition/Amélioration** d'un ancien pensionnat (jeunes filles) pour création d'une résidence jeunes actifs de **37** logements autonomes.

Signature d'une promesse synallagmatique de vente : 04/12/2025

Réitération en 2026



Provence-Alpes-Côte d'Azur

- Patrimoine **Acquis**
- Patrimoine **sous compromis / en cours d'acquisition**
- Patrimoine **en développement/ prospection**



(06) Grasse

45, Av. Yves-Emmanuel Baudouin

> **46** logements PLAI.



(83) Hyères

18 rue Saint Esprit

> Pension de Famille de **15** logements et **17** places.



(83) Fréjus

> **Acquisition** auprès de Var Habitat - Foyer de Travailleurs Migrants de **170** lits (**35** unités de vie).

> **Projet** : Démolition-Reconstruction pour **100** logements (**75** en Résidence Sociale et **25** en Pension de Famille).



(06) Antibes

99-99bis, Avenue Philippe Rochat

> **10** logements en dispositif hébergement.

(06) Cannel

Chemin du Claus - Foyer de Travailleurs Migrants

> **Projet** : Résidence Sociale (potentiel **100** à **120** logements) et Pension de Famille (potentiel **20** à **30** logements).

Imaginer, accompagner et agir pour le citoyen



Photo prise en 2025 dans une structure
Batigère Habitats Solidaires

- Les chiffres clés
- Une gestion de proximité au service de l'inclusion
- AMLI, l'expertise de l'accompagnement au cœur des parcours résidentiels
- Coallia, poursuite du partenariat structurant
- Confortement des démarches qualité
- Un dynamisme de parcours résidentiels au cœur d'"Impulsions 2030"

Les chiffres clés

Redevances « foyers » de
23 340 K€

Loyers « logements familiaux » de
4 333 K€

QUALITÉ DE SERVICE

2 labels Quali'Hlm « Logements Familiaux » et « Résidences Thématiques » accordés jusqu'en 2027 et 2028

PARTENARIATS

173 logements familiaux loués à des associations dans le cadre de dispositifs d'insertion soit **18 %** des contrats actifs en cours

22 gestionnaires dont **15** rencontrés « in situ » dans le cadre des rencontres annuelles Quali'Hlm.

10 gestionnaires rencontrés en fin d'année suite à l'acquisition du patrimoine Batigère Habitat.

FONDS DE SOLIDARITÉ BATIGÈRE HABITATS SOLIDAIRES

8 461,31 € d'aides financières accordées à **21** locataires en difficulté

Le mandat de gestion confié par Batigère Habitats Solidaires à AMLI depuis 2018 porte une ambition forte : offrir un logement de qualité et un accompagnement adapté aux ménages les plus fragiles. En déléguant la gestion de son parc familial dédié aux publics en situation de vulnérabilité, **Batigère Habitats Solidaires réaffirme son engagement en faveur d'une gestion de proximité, attentive et orientée vers l'inclusion durable de tous, dans la cité.**

Ce partenariat avec AMLI permet d'allier expertise sociale, maîtrise opérationnelle et écoute quotidienne des besoins des locataires. L'année écoulée a été marquée par un **renforcement des actions d'accompagnement**, ainsi qu'une mobilisation accrue autour de la prévention, du maintien dans le logement et de l'amélioration continue de la qualité de service.

Une gestion de proximité au service de l'inclusion

Acquisition du patrimoine de Résidences d'Autonomie.

Un parc en développement pour les Résidences Autonomie avec de nouveaux gestionnaires :

- **14 RA** soit **704** logements et **3 EHPAD** soit **130** logements ([au 31.12.25](#))
- **9 RA** soit **420** logements et **1 EHPAD** soit **121** logements ([au 01.01.26](#))
- >>> **23 RA** soit **1 124** logements et **4 EHPAD** soit **251** logements ([au 01.01.26](#))

Ce développement constitue une étape structurante et renforce la place de Batigère Habitats Solidaires parmi les opérateurs significatifs de l'accompagnement résidentiel des personnes en perte d'autonomie.

Renforcement du partenariat avec API Provence autour de nouveaux projets en Provence-Alpes-Côte d'Azur

Après les deux premières acquisitions en 2025 avec les résidences d'Antibes et Grasse en bail emphytéotique, Batigère Habitats Solidaires compte renforcer davantage le **partenariat avec API Provence par une mobilisation forte sur les PTFTM du Cannet (06) et de Fréjus (83)**, totalisant environ **200 logements** en démolition-reconstruction, en vue d'une acquisition des fonciers en 2027.

*LAM (Lits d'Accueil Médicalisés) : dispositif destiné à l'accueil de personnes en situation de grande précarité atteintes de pathologies chroniques ou lourdes, nécessitant un accompagnement médico-social de longue durée, sans relever d'une hospitalisation.

*LHSS (Lits Halte Soins Santé) : dispositif d'accueil temporaire pour des personnes en situation de précarité présentant des affections aiguës ou des besoins de soins ponctuels, nécessitant un accompagnement médico-social de courte durée, en alternative ou en sortie d'hospitalisation.

Un partenariat structurant avec ABRI pour développer l'hébergement médico-social

En 2025, Batigère Habitats Solidaires concrétise son **partenariat avec le groupement ABRI** en engageant des études sur plusieurs opérations visant la création de places d'hébergement en LAM/LHSS*, à travers la transformation de bâtiments existants. Batigère Habitats Solidaires est ainsi positionné sur le rachat d'une **ancienne maternité sur la commune des Lilas (93)** devant permettre la création de **54 places**, ainsi que sur l'acquisition d'une **ancienne gendarmerie à Colombes (92)** pour **25 places**.

Ce partenariat avec ABRI, spécialisé dans le champ de l'hébergement spécifique (places en Lits Accueil Médicalisés/Lits Halte Soins Santé), se traduit par une **nouvelle forme d'acquisition d'actifs pour Batigère Habitats Solidaires**.

AMLI, l'expertise de l'accompagnement au cœur des parcours résidentiels

Batigère Habitats Solidaires & AMLI : une synergie commune pour lever les freins et sécuriser les parcours de vie

Depuis 2018, Batigère Habitats Solidaires confie à AMLI la gestion de ses logements familiaux dans le cadre d'un **mandat alliant gestion locative adaptée et accompagnement social renforcé**.

Ce dispositif s'appuie sur :

- > **La pluridisciplinarité et le maillage territorial des équipes** : gestionnaires locatifs et techniques, travailleurs sociaux, psychologues, médiateurs, etc.
- > Un **suivi locatif** ajusté aux situations des ménages, intégrant leurs fragilités économiques et sociales.
- > Un **accompagnement individualisé** visant à lever les freins rencontrés et à sécuriser les parcours résidentiels : ressources, emploi, santé, accès aux droits.

Ce mandat illustre pleinement la complémentarité des savoir-faire et des compétences de Batigère Habitats Solidaires et d'AMLI. Ensemble, les équipes apportent des réponses adaptées et sécurisées à des parcours locatifs ou résidentiels parfois fragilisés.

Habiter, accompagner, insérer : Le Lavoir, une résidence unique

La Résidence Le Lavoir, à Metz (57), qui compte **143** logements, illustre pleinement cette spécificité : ici, la gestion locative dépasse la simple administration du parc pour devenir un **véritable levier d'accompagnement social**. AMLI y mobilise les espaces collectifs comme de **réels lieux de vie et d'insertion**, à travers des **animations, ateliers de quartier, actions de prévention et rencontres partenariales**.

En 2025, le CFA IH Compétences, organisme de formation du Groupe Batigère en partenariat avec AMLI et EFM, a d'ailleurs développé une formation certifiante d'Assistants de Vie aux Familles, faisant de la Résidence un terrain d'expérimentation et d'innovation sociale.

Ce site exemplaire démontre comment la gestion confiée à AMLI peut devenir un **outil d'inclusion**, où habitat, accompagnement social et dynamique collective se complètent pour sécuriser les parcours de ménages particulièrement fragiles.



Cette coopération active s'inscrit pleinement dans les ambitions du PSP 2025-2030 : mieux accompagner les publics, renforcer la sécurisation des parcours résidentiels et offrir, pour chaque logement familial confié à AMLI, un cadre d'intervention clair, partagé et socialement exigeant.

Coallia, poursuite du partenariat structurant

Signature de l'avenant 2 au protocole d'adossment avec Coallia, officialisée à l'occasion du Congrès HLM 2025, en présence de Nicolas Zitoli, Président de Batigère Groupe et de Jean-François Carencu, Président de Coallia.

Ce nouvel avenant marque une étape importante dans la pérennisation du partenariat, amorcé en 2018. Il concrétise une **volonté commune de construire une alliance durable, respectueuse et adaptée** à l'évolution de l'environnement économique et réglementaire.

Cet avenant porte sur 4 axes majeurs :

- > Actualisation de la convention de gestion type ;
- > Plan de réhabilitation et de modernisation des structures ;
- > Mise en place d'une comitologie pour piloter les projets communs ;
- > Renforcement de la soutenabilité financière et de la prévisibilité des opérations.



Ce partenariat s'appuie sur la synergie et le savoir-faire partagé entre l'Entreprise Sociale pour l'Habitat et les Associations, pour offrir des solutions d'habitat accompagné toujours plus innovantes et adaptées aux besoins spécifiques des résidents.

Confortement des démarches qualité

Label Quali'Hlm mis en lumière lors du Congrès HLM 2025

Le logement thématique représente chaque année près de 20 % de la production des organismes Hlm, soit entre **20 000** et **25 000** logements.

Cette offre couvre une grande diversité de solutions adaptées : Pensions de Famille, Résidences Sociales, Résidences Étudiantes, FJT, RSJA, structures dédiées aux personnes en situation de handicap, Résidences Autonomie, dispositifs d'hébergement ou encore structures pour femmes victimes de violences.

Le Congrès HLM 2025 a offert une vitrine privilégiée pour valoriser les atouts du logement social à destination de tous les publics, y compris ceux dits « spécifiques ». Les mises en lumière ont notamment porté sur :

- > La **qualité architecturale** et d'usage des résidences ;
- > Des **espaces collectifs** pensés en fonction des besoins réels ;
- > Un mobilier réfléchi et **ergonomique** ;
- > Des **démarches de concertation** avec les futurs occupants ;
- > Une **relation « en transparence »** entre bailleur et gestionnaire, garantissant une réponse adaptée aux attentes des professionnels et aux besoins des résidents.

À cette occasion, Batigère Habitats Solidaires s'est vu remettre officiellement les deux labels "**Quali'Hlm – Logements Familiaux et Résidences Thématiques**", une reconnaissance forte de la qualité de ses engagements et de son exigence en matière de service rendu.



Un dynamisme de parcours résidentiels au cœur d'Impulsions 2030



En 2025, **47** ménages résidents AMLI ou locataires de Batigère Habitat ou **Batigère Habitats Solidaires**, ont bénéficié d'un parcours résidentiel au sein d'une entité Batigère dans les départements 54 et 57, dont :

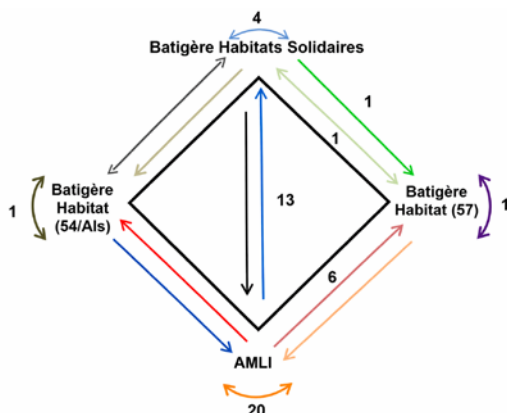
4 au sein même du patrimoine de **Batigère Habitats Solidaires** (mutation interne)

14 vers le patrimoine de **Batigère Habitats Solidaires**

13 résidents AMLI (RS – PF – RA – Hébergement – SOLIBAIL)

1 locataire Batigère Habitat

1 du patrimoine **Batigère Habitats Solidaires** vers le patrimoine de Batigère Habitat



Les démarches « Aller vers » ainsi que les accompagnements sociaux menés permettent de travailler sur les parcours résidentiels en définissant un projet logement précis et en proposant une solution adaptée et sécurisée aux ménages. Ces parcours peuvent être la conséquence d'une évolution favorable des situations mais ils peuvent également répondre à des difficultés identifiées qui nécessitent un nouvel habitat (impayés, vieillissement, occupation...).

Innover, digitaliser et sécuriser nos services



Opération Schiltigheim (67)
Création d'une Pension de Famille de
26 logements et de locaux collectifs

© Aurélien Chen

- Les chiffres clés en modernisation et réhabilitation
- Le cadre méthodologique et référentiels opérationnels
- L'accélération de la transition énergétique du Patrimoine
- Le logement modulaire pour construire autrement
- Un dynamisme d'innovation au cœur d'"Impulsions 2030"

Les chiffres clés

138

Visites de sécurité
logements-foyers

72 %

Logements classés
en A, B, C D

1 356 K€

Entretien-Sécurité

3 015 K€

Modernisation

6 809 K€

Réhabilitation

Le cadre méthodologique et référentiels opérationnels

Plan Stratégique de patrimoine et Segmentation

En 2025, Batigère Habitats Solidaires a procédé à la révision de son **Plan Stratégique de Patrimoine (PSP)** afin de l'aligner pleinement avec les objectifs du projet **"Impulsions 2030"**. Outil central de pilotage de la politique patrimoniale, le PSP permet de structurer la connaissance du patrimoine, d'en analyser les caractéristiques et de planifier les interventions à engager, en cohérence avec les orientations stratégiques de l'organisme et les besoins des territoires.

À travers une analyse multicritère croisant données techniques, économiques, sociales et territoriales, le PSP permet de structurer une segmentation actualisée du parc.

Cette segmentation repose sur **une double lecture axe produit / axe marché**, dont le croisement permet de positionner chaque résidence, d'identifier les niveaux de risque ou d'attractivité et d'adapter les stratégies d'intervention.

Le PSP permet ainsi :

- **d'orienter les choix** en matière de gestion, de valorisation, de développement ou d'arbitrage ;
- **de définir les priorités d'investissement** et les trajectoires d'évolution du patrimoine, notamment sur les plans environnemental et social ;
- **de programmer les interventions** dans une logique pluriannuelle ;
- **de sécuriser les arbitrages** et d'accompagner la prise de décision ;
- **d'assurer un suivi régulier** et une actualisation du plan au regard des évolutions du patrimoine et des contextes territoriaux.

Cette révision du PSP a reposé sur cinq axes majeurs qui encadrent désormais la stratégie à horizon 2030 :

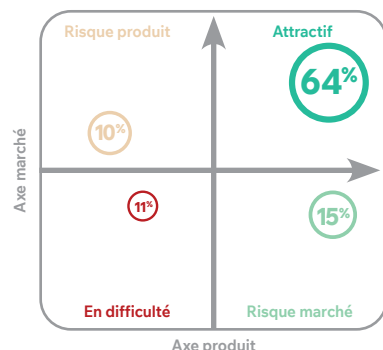
- **Accélérer le développement** des Pensions de Famille et Résidences Accueil, avec un objectif de **45 structures** à horizon 2030 ;
- **Consolider** les territoires historiques ;
- **Amplifier notre action** en Provence-Alpes-Côte d'Azur, où plusieurs opérations structurantes sont engagées et programmées, afin de répondre aux besoins sociaux les plus forts des territoires ;
- **Déployer des solutions innovantes** et diversifier l'offre, avec un objectif global de **1 500 logements** via des solutions modulaires, hors site ou issues du recyclage foncier ;
- **Intégrer pleinement les enjeux climatiques**, en renforçant la fiabilisation de la donnée patrimoniale, en adoptant de nouveaux outils et en segmentant spécifiquement le parc de logements familiaux et les structures thématiques, afin d'adapter les interventions aux particularités de chaque ensemble.

AXE PRODUIT
Etat de l'immeuble (50%)
Etanchéité - Couverture
Structure
Façade
Menuiserie / Serrurerie
Etat des communs (20%)
Hall / Circulation
Locaux Collectifs
VRD
Etat des logements (30%)
Etat général
Plomberie - Électricité
Chauffage - VMC

AXE MARCHÉ
Tension marché (35%)
Zonage géographique (1bis, 2, 3)
Attractivité Environnement (35%)
Transport (15%)
Commerces (10%)
Quartier (10%)
Attractivité bâti (10%)
Accessibilité PMR
Attractivité financière (20%)
DPE (15%)
PGR en adéquation avec le bâti (5%)

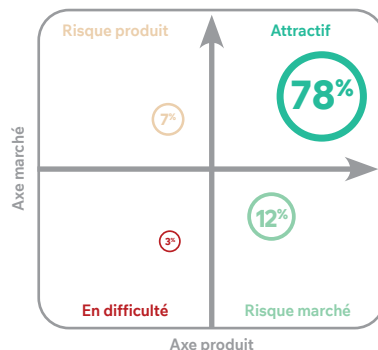
En s'appuyant sur ce PSP révisé, Batigère Habitats Solidaires dispose désormais d'un outil structurant actualisé et partagé permettant de programmer les interventions, d'accompagner les gestionnaires, de sécuriser les arbitrages et de garantir une trajectoire patrimoniale alignée avec les enjeux sociaux, territoriaux et climatiques.

SEGMENTATION INITIALE AU 31/12/2022



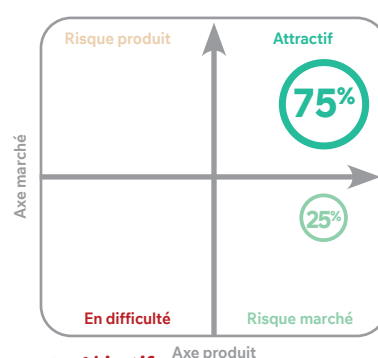
12 037 logements

SEGMENTATION AU 31/12/2024



12 710 logements

SEGMENTATION PROJÉTÉE AU 31/12/2030



**Objectif
2030**

16 000 logements

Batigère Habitats Solidaires | 27

L'accélération de la transition énergétique

Patrimoine - logements familiaux

Avec un parc composé à la fois de logements familiaux et de structures thématiques gérées par des partenaires associatifs, Batigère Habitats Solidaires porte une diversité d'actifs aux usages et aux enjeux énergétiques différenciés. La **trajectoire énergétique de Batigère Habitats Solidaires traduit plus d'une décennie d'efforts continus en réhabilitation**. Historiquement, le parc de logements familiaux présentait une forte concentration de logements classés énergivores, soit plus de 53 % du patrimoine. **Ce constat soulignait la nécessité d'engager un travail de fond pour améliorer durablement la performance énergétique du parc, dans les interventions plus globales de remise à niveau..**

Année après année, les réhabilitations thermiques et les travaux ciblés ont progressivement transformé la structure énergétique du patrimoine. Batigère Habitats Solidaires a franchi un cap important en inscrivant dans son Plan Stratégique de Patrimoine et ses révisions, une ambition clairement assumée : **éradiquer les logements énergivores et sécuriser durablement la trajectoire énergétique du parc.**

L'année 2025 marque une étape décisive dans cette mise en œuvre. Le lancement de la dernière tranche emblématique, correspondant aux tranches 7 et 8, vient compléter le programme pluriannuel de réhabilitation des logements familiaux engagé plusieurs années plus tôt. Cette phase, portant sur **65 logements**, complète un cycle global de **244 logements** réhabilités entre 2017 et 2025, dont l'objectif premier est d'améliorer la performance thermique du parc et de réduire significativement la part des étiquettes F et G.

Grâce à cet effort structuré et constant, les résultats 2025 témoignent d'un changement profond et d'un franchissement d'un jalon majeur :

- > 230 logements sont désormais classés C, contre seulement 58 en 2012 ;
- > les classes B et C progressent régulièrement ;
- > les classes E, F et G poursuivent leur recul ;
- > l'étiquette moyenne descend à 218 kWhEP/m²/an, équivalant à une classe D.

Cette évolution reflète l'engagement affirmé de Batigère Habitats Solidaires, sa capacité renforcée d'innovation et sa volonté d'inscrire la transformation structurelle de son patrimoine au cœur de sa réponse aux enjeux de demain :

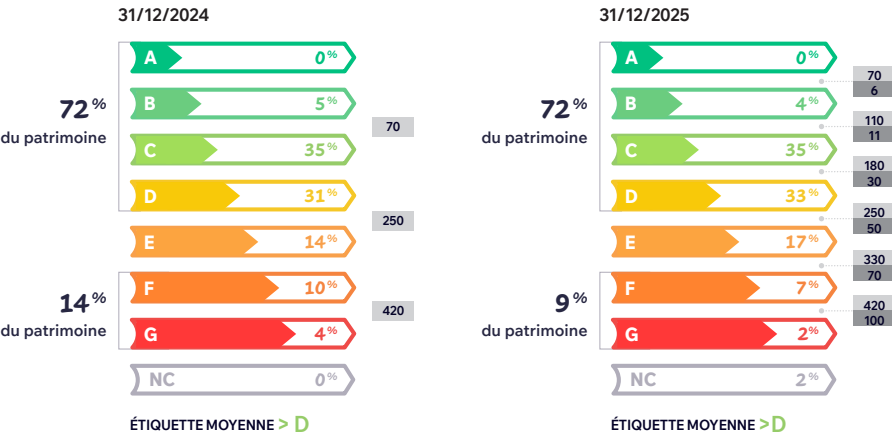
- Réhabiliter plutôt que remplacer,
- Réduire durablement les consommations,
- Améliorer le confort thermique des occupants,
- et atteindre l'objectif d'un parc sobre, performant et exempt de logements énergivores.

Cette dynamique engagée sur les **logements familiaux** s'inscrit pleinement en complémentarité des actions menées sur les **structures thématiques**. Là aussi, les interventions ciblées — en logements accompagnés ou hébergements spécialisés gérés par nos partenaires associatifs — contribuent à **améliorer la performance énergétique, à sécuriser les bâtiments et à renforcer le confort des publics les plus fragiles.**



NILVANGE (57) 38 rue Joffre
Après travaux de modernisation

Cartographie des étiquettes énergétiques DPE du patrimoine Batigère Habitats Solidaires



La Taxonomie européenne devient un repère majeur pour orienter nos investissements. En 2025, Batigère Habitats Solidaires engage son alignement, en intégrant progressivement l'évaluation carbone, la performance énergétique et la contribution réelle des opérations à la transition climatique. Un cadre essentiel pour sécuriser et cibler les investissements les plus durables.

Le logement modulaire pour construire autrement

Focus

(93) Rosny-sous-Bois 111 RUE CAMÉLINAT

AVANT

210 chambres
pour 332 places

APRÈS

2 résidences comprenant :

170 logements
Résidence Allemane

169 logements
Résidence du CNIR

Le projet du CNIR s'inscrit dans une opération de démolition-reconstruction dans le cadre du Plan de traitement des Foyers de Travailleurs Migrants.

L'enjeu du projet de transformation du CNIR, dont le chantier a démarré en juillet 2024, était avant tout de conserver l'identité du bâtiment historique afin de préserver l'architecture semi-circulaire en briques et béton datant de 1986 (par Gilbert Delecourt et Ludwik Peretz). Grâce à une surélévation en bois en trois niveaux et une extension partielle, la surface utile est doublée, passant de 2 500 m² à environ 5 200 m², épousant ainsi le système constructif existant. La surélévation correspond à un système léger qui permet de limiter l'ajout de charges. Elle est constituée de

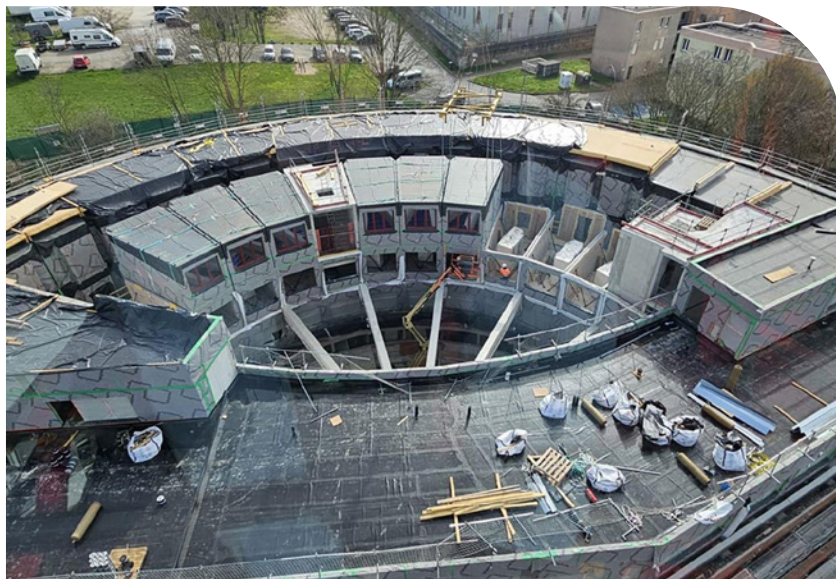
modules 3D en bois, préfabriqués en usine et en filière sèche puis acheminés sur site. Le projet repose sur l'installation de **69 modules** bois, de **3 gabarits** différents, entièrement préfabriqués en atelier, équipés d'une salle de bains, d'une kitchenette, et de finitions intérieures prêtes à l'usage.

Ces modules dont la préfabrication a été lancée à l'été 2025, seront ensuite transportés et assemblés sur la structure existante dès le début d'année 2026. **Ce choix technique permet non seulement de réduire les délais de chantier et les nuisances pour le voisinage, mais aussi de garantir une qualité d'exécution constante et un meilleur contrôle des performances thermiques et acoustiques.**



(93) Rosny-sous-Bois

Photo illustrant les travaux de levage des modules



Des démarches structurantes au service d'un habitat durable

La qualité du patrimoine et la soutenabilité économique constituent deux leviers indissociables pour garantir dans la durée un habitat à la fois performant, accessible et adapté aux publics accueillis.

À travers le **projet d'outil HORIZON 50** et la **certification NF HABITAT HQE**, Batigère Habitats Solidaires s'appuie sur des démarches complémentaires pour **améliorer les usages**, **maîtriser les impacts environnementaux** et **piloter finement les équilibres économiques** du patrimoine.

HORIZON 50 : un nouvel outil financier à déployer

En 2025, Batigère Habitats Solidaires a engagé le projet de déploiement d'un nouvel outil d'anticipation financière, HORIZON 50, suite à la signature d'un contrat avec AXENTIA. Cet outil a vocation à modéliser les équilibres économiques des structures thématiques et à offrir une vision prospective des besoins techniques et financiers à long terme.

Grâce à ses capacités de simulation et de projection, HORIZON 50 permet d'anticiper l'évolution des charges immobilières (Participation pour Couverture du Renouvellement des Composants – PCRC, emprunts, cycles d'entretien, renouvellement des composants, dépenses courantes) et d'analyser les impacts de différents scénarios de gestion. Il permet également de modéliser la redevance transparente, poste par poste, dans une logique de lisibilité et de partage avec les gestionnaires.

Ce nouvel outil viendra renforcer les travaux engagés dans le cadre du Plan Stratégique de Patrimoine sur la soutenabilité financière des gestionnaires, en permettant à Batigère Habitats Solidaires :

- > d'**anticiper** les besoins d'entretien et d'investissement de chaque établissement dans la durée ;
- > de **s'assurer** de la bonne couverture des dépenses techniques ;
- > d'**identifier** rapidement les risques d'écart entre dépenses projetées et participations collectées ;
- > de **partager** des scénarios objectivés avec les associations pour ajuster les conventions ;
- > et de **garantir** ainsi des équilibres économiques durables et soutenables pour les exploitants.

La redevance transparente correspond au coût réel du bâtiment, refacturé aux gestionnaires dans une logique de transparence.

Elle intègre l'ensemble des charges immobilières : emprunts, Participation pour Couverture du Renouvellement des Composants (PCRC), Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB), frais généraux, assurances et charges obligatoires.

Elle offre au gestionnaire une lisibilité complète des charges, constitue une base objective de dialogue avec le propriétaire et permet d'analyser la soutenabilité économique de la structure dans la durée.

À l'occasion du **Congrès HLM 2025**, Batigère Habitats Solidaires met en lumière son engagement en faveur d'un habitat durable à travers l'obtention de la **Certification NF HABITAT HQE**, délivrée par le **Groupe QUALITEL**.

Cette démarche s'inscrit dans une vision globale ayant pour objectif d'**améliorer durablement la qualité du patrimoine** et des usages, autour de quatre axes structurants :

- > **Qualité de vie, confort et santé des habitants**, en particulier des publics souvent vulnérables ;
- > **Réduction des impacts environnementaux**, avec des bâtiments plus sobres et plus performants ;
- > **Performance économique** et technique du parc, favorisant la maîtrise des charges et la baisse des consommations énergétiques, dans un contexte de précarité énergétique.



À travers cette approche intégrée, Batigère Habitats Solidaires poursuit l'ambition de porter un patrimoine **plus sobre, plus efficient et plus inclusif**, faisant de la certification un levier essentiel pour répondre durablement aux enjeux sociaux, environnementaux et économiques.

Un dynamisme d'innovation au cœur d'Impulsions 2030



Afin de faire évoluer le modèle économique de Batigère Habitats Solidaires, de **garantir sa pérennité et de conforter son leadership** dans le secteur, plusieurs outils structurants ont été développés et renforcés en 2025 afin d'anticiper et piloter les enjeux économiques et sociaux de l'activité.

- > Le **PSP 2025-2030** constitue un outil clair et partagé, désormais aligné avec "Impulsions 2030" et structuré autour de la nouvelle segmentation du parc. Il permet de **piloter un patrimoine durable, inclusif et performant**, en cohérence avec les orientations stratégiques du groupe.
- > En complément, **HORIZON 50** renforce la **transparence, la capacité de projection et l'anticipation à long terme**. Il s'impose comme un levier essentiel pour sécuriser les conventions, accompagner les gestionnaires dans la durée et soutenir une organisation financière agile, au service de la **qualité d'exploitation** des structures thématiques.
- > Et enfin, Batigère Habitats Solidaires s'affirme une nouvelle fois comme un acteur innovateur et **pionnier du logement modulaire**, avec **169 logements**, dont **100 logements** en construction 2D-3D en 2025 et dans l'année à venir, notamment à travers le chantier de Rosny-Sous-Bois (93).

Au total **785 logements (2D-3D)** ont été réalisés ou sont en cours pour un objectif de **1 500 logements à l'horizon 2030**.



© Aurélien Chen

Opération Schiltigheim (67)
Création d'une Pension de Famille de 26 logements et de locaux collectifs

Engager, mobiliser et valoriser les équipes



Photo des collaboratrices et collaborateurs
dans les locaux de Batigère Habitats Solidaires

- Les chiffres clés
- Une dynamique collective de formation et de cohésion
- Une mutualisation des locaux au service de la cohérence et de l'efficacité
- Une dynamique des richesses humaines au cœur d'"Impulsions 2030"

Les chiffres clés

123

sessions de formation
dont **58** en E-Learning

708

heures / **99** Jours

96%

de collaborateurs
en CDI

26

salariés (**24.91** ETP)

30

formations distinctes
(dont **19** en présentiel,
1 en externe **10** en
E-Learning)

100%

de taux de formation

50 K€

de dépenses réelles

4%

en CDD

65%

de femmes

35%

d'hommes

**Renforcement des équipes : 7 embauches
ont été réalisées ou actées depuis le début
de l'année 2025 (hors intérim et job été)**

Une dynamique collective de formation et de cohésion

Une démarche proactive pour la sécurité des collaboratrices et collaborateurs

La Direction Générale a souhaité mettre en place une initiative ambitieuse afin de prévenir le principal risque professionnel auquel les collaborateurs sont exposés : **le risque routier lors de leurs déplacements entre les différentes implantations territoriales**. Deux sessions ont été programmées le 20 mai, à Réau (Ile-de-France), et le 16 juin 2025 à Phalsbourg (Grand Est). Pendant une journée, l'ensemble des équipes (20 personnes au total) s'est rendu sur un centre de formation à la Sécurité Routière (groupe Centaure) pour une animation en deux temps : une première séquence en matinée consacrée à la sensibilisation aux dangers de la route, aux mesures de prévention et à l'importance de l'entretien des véhicules (4 roues) puis une deuxième séquence, en après-midi, dédiée à des exercices de pilotage sur circuit permettant de simuler les situations à risques et d'apprendre les comportements à adopter face à celles-ci.

Ces deux journées ont également permis de fédérer les salariés et de leur rappeler leur responsabilité collective vis-à-vis du risque routier. La prochaine étape, en lien avec IH Compétences, est annoncée : prévenir les risques liés à la mobilité douce, en lien avec l'essor de l'utilisation des véhicules 2 roues en agglomération (vélo, trottinette, etc.).



Journées de sensibilisation aux risques routiers

Une cérémonie des vœux au cœur d'un projet emblématique, le GEC à Nancy

La cérémonie des vœux 2025 a réuni l'ensemble des collaborateurs au GEC à Nancy, lieu emblématique de la vie étudiante et illustration concrète des synergies du Groupe.

Inauguré en 2023, ce site historique situé en centre-ville, **propriété de Batigère Habitat**, a été réhabilité par Batigère Développement Immobilier dans le respect de son architecture d'origine, avant d'être confié à **MGEL Logement** pour son exploitation.

Tout en conservant ses six bâtiments d'origine, le site a été transformé pour répondre aux attentes contemporaines : **127 studios et logements adaptés, des espaces de travail individuels et collectifs, des équipements sportifs, des lieux culturels et de convivialité, une bibliothèque ainsi qu'un nœud de circulation central moderne facilitant les déplacements et l'accessibilité, notamment pour les personnes à mobilité réduite.**

Au-delà du logement, le GEC accueille également un dispositif innovant d'« **entrepreneurs en résidence** », destiné à accompagner de jeunes créateurs d'entreprise en facilitant leur quotidien.

Avec plus de **15 M€ investis** et l'appui de **partenaires publics engagés**, ce projet illustre une ambition collective forte au service du territoire et du logement des jeunes, axe structurant de la feuille de route de **Batigère**.

L'intervention de **Philippe Moine**, Secrétaire Général de l'association Union & Solidarité, qui réunit les bailleurs sociaux de la Métropole du Grand Nancy, est venue rappeler l'importance de la **coopération territoriale**.

Un message en cohérence avec le lieu choisi : un projet partagé, rendu possible par la complémentarité des savoir-faire et un engagement collectif au service des jeunes. Une démarche que Batigère Habitats Solidaires partage pleinement à travers ses projets de logements spécifiques.



Cérémonie des Vœux 2025

Une mutualisation des locaux au service de la cohérence et de l'efficacité

Dans une logique de rapprochement des équipes et de renforcement des synergies, Batigère Habitats Solidaires engage, avec le Collectif associatif Présence, **une réflexion stratégique sur l'implantation de ses bureaux**. À compter du 2 mars 2026, **les équipes de Batigère Habitats Solidaires rejoindront un immeuble appartenant à AMLI**, afin de regrouper progressivement sur 2026, les acteurs du Collectif associatif Présence - AGS, AMLI, Batigère Habitats Solidaires, EFM et ACTIVE - et de favoriser les coopérations opérationnelles. **Cette mutualisation vise à optimiser les ressources, fluidifier les échanges et renforcer la cohérence des actions menées au service des publics accompagnés.**

Le projet de déménagement de l'équipe Batigère Habitats Solidaires Grand Est a été lancé en 2025, avec une phase d'identification des besoins des collaborateurs, tant en matière de travaux que d'organisation des espaces, afin de s'intégrer dans le projet global. Le 8^{ème} étage de l'immeuble situé rue du Pont Rouge à Metz (57) a été retenu pour accueillir les futurs bureaux.



Les premières réflexions d'aménagement ont alors débuté, incluant la création d'une salle de réunion et la division d'un grand bureau en deux espaces distincts. Le déménagement est quant à lui programmé pour le 2 mars 2026.

Une dynamique des richesses humaines au cœur d'Impulsions 2030

IMPULSIONS
2030

L'année 2025 a constitué une étape structurante pour Batigère Habitats Solidaires avec **l'élaboration collective de sa feuille de route stratégique**, pleinement alignée avec le projet d'entreprise du Groupe Batigère "Impulsions 2030".

Réunis en **séminaire début 2025**, les membres du Comité de Direction ont conduit un travail approfondi de réflexion autour d'une question centrale : **comment contribuer concrètement aux ambitions portées par le Groupe à l'horizon 2030 ?**

Ce temps d'échanges a permis de partager les enjeux, de croiser les expertises et de définir des priorités claires pour les années à venir. **Il a abouti à une trajectoire stratégique ambitieuse et opérationnelle, fidèle aux valeurs de Batigère Habitats Solidaires et inscrite dans une dynamique d'alignement avec le Groupe.**



Cette dynamique s'est ensuite élargie à l'ensemble des équipes lors de la journée de rentrée du 30 septembre dernier. Ce temps fort collectif a permis de partager la vision, de présenter les orientations retenues et de donner à chacun les repères nécessaires pour s'inscrire dans cette feuille de route.

Au-delà de la présentation stratégique, cette rencontre a affirmé une conviction forte : la réussite du projet d'entreprise repose sur l'engagement collectif. Plus qu'un cadre stratégique, la feuille de route de Batigère Habitats Solidaires constitue désormais un socle commun d'action, porté par l'ensemble des collaborateurs pour relever les défis à venir.



Siège Social

89 rue de Tocqueville – 75017 PARIS

Établissements secondaires

47 boulevard Diderot – 75012 PARIS

1 rue du Pont-Rouge – 57000 METZ



   consulter en version digitale

