



Léman
Habitat
OPH de Thonon Agglomération

Construction
Réhabilitation
Location
Gestion
Aménagement



RAPPORT D'ACTIVITÉ 2025

04 50 83 03 03

contact@leman-habitat.com

www.leman-habitat.com



PRÉAMBULE

L'année 2025 aura encore été marquée par les problématiques sociétales, devant faire face à la montée de la précarité chez nos locataires, à l'augmentation de toutes les charges, à la crise du logement qui a pour conséquence de faire augmenter fortement le nombre de demandeurs de logement.

Face à cela, nos enjeux sont multiples, vous le savez.

Construire pour répondre à la demande, maintenir l'attractivité des métiers en tension et le dynamisme économique du territoire.
Décarboner et réhabiliter dans un temps court pour répondre aux enjeux du plan climat.
Être aux côtés de nos locataires, remplir notre mission sociale, faire de la qualité de service une priorité.

Tous ces enjeux doivent aboutir à donner à un logement accessible, durable, proche des territoires.

2025 était une année particulière, l'année des 100 ans de Léman Habitat : 12 événements en 12 mois, que nous avons célébrés avec nos partenaires, nos collaborateurs et bien sûr nos locataires. Ils ont permis de créer du lien social, de la solidarité, des moments partagés et laisseront de beaux souvenirs.

L'année 2025 a également été marquée par une forte activité de développement avec la livraison de 125 logements dont 69 en maîtrise d'ouvrage direct. 149 logements étaient également en chantier au 31/12/2025 et 408 logements étaient en étude.

Concernant les réhabilitations, en septembre 2025, nous avons démarré les travaux des 224 logements de la Versoie, un chantier d'une grande ampleur visant le label BBC rénovation, l'atteinte de l'étiquette B.

Un grand pas a été fait également dans notre stratégie de décarbonation avec le raccordement au réseau de chaleur urbain de Thonon de 1456 logements.

Le PSP bioclimatique permettra de définir une stratégie patrimoniale alignée avec les défis climatiques : réduction des émissions carbone, adaptation aux aléas, préservation des ressources. Il s'appuie sur des diagnostics énergie-carbone, biodiversité, eau et vulnérabilités climatiques afin d'orienter nos futurs investissements. L'objectif est clair : construire des trajectoires soutenables à horizon 2050 et doter notre parc d'un cadre stratégique partagé.

L'enquête de satisfaction 2025 a donné un résultat de 85 % de locataires satisfaits et 86 % de locataires recommandant Léman habitat, ce qui témoigne d'une réussite collective et d'un souci quotidien du service rendu. Les points forts sont le logement, l'état du logement à l'entrée dans les lieux, l'accueil et la communication. Le traitement des réclamations qu'elles soient techniques ou administratives reste à améliorer même si nous avons beaucoup progressé en quelques années.

Dans ce cadre, nous nous sommes lancés dans la labellisation Quali HLM : c'est une labellisation orientée métiers qui va nous permettre de renforcer le service rendu aux locataires, identifier les pistes de progrès et rendre compte à nos partenaires de nos résultats. Nous avons démarré la démarche en février 2025 avec un audit qui a souligné une dynamique qualité largement impulsée dans l'organisme, des collaborateurs fortement tournés vers la satisfaction clients et un très bon entretien et suivi du parc.

Le dossier présenté en décembre au comité de labellisation a émis un avis favorable à l'admissibilité du Label à l'unanimité, nous avons un an pour transformer l'essai et obtenir le label.

La qualité de service, c'est aussi le travail important qui a été fait sur le rapprochement offres/demandes, faisant chuter le taux de refus lors d'une attribution.

C'est aussi la création d'un poste de chargé de prévention des impayés pour accompagner les demandeurs les plus fragiles.

L'année 2025 aura donc été riche en production, en innovation sociale et en transition écologique.

LA GOUVERNANCE

3 conseils d'administration

21 février 2025

- Budget 2025

7 mai 2025

- Clôture des comptes 2024

1 octobre 2025

- Augmentation des loyers 2026

4 bureaux du conseil d'administration

■ 12 mars 2025

■ 13 juin 2025

■ 26 juin 2025

■ 12 novembre 2025

16 commissions d'appel d'offres dont 3 Sô Alpes 13 commissions de travaux

2 conseils de
concertation
locative

2 commissions
des finances

36 caleol

VALIDATION DU PROJET STRATÉGIQUE

Notre ambition 2024 - 2026

Accroître l'impact de nos actions
dans un monde de transitions

- **Gouvernance**

Renforcer nos liens coopératifs

- **Transition climatique**

Déployer notre stratégie patrimoniale pour atténuer le réchauffement climatique et s'adapter à la transition climatique

- **Innovation sociale**

Conforter notre utilité sociale

- **Fonctions supports**

Poursuivre et diversifier nos mutualisations

- **Circulation des ressources**

Faire circuler les ressources et développer les mutualisations financières

- **Pôles territoriaux**

Fortifier l'ancrage territorial d'Habitat Réuni

SÔ ALPES

OFS SÔ ALPES

267 logements validés
depuis la création de l'OFS en 2025

20 logements livrés en 2025

39 logements en travaux au 31/12/25

GIE SÔ ALPES

5 salariés

DIRECTION SYSTÈME D'INFORMATION

3 collaborateurs

GESTION DES CONTRATS

2 collaborateurs

RESSOURCES HUMAINES

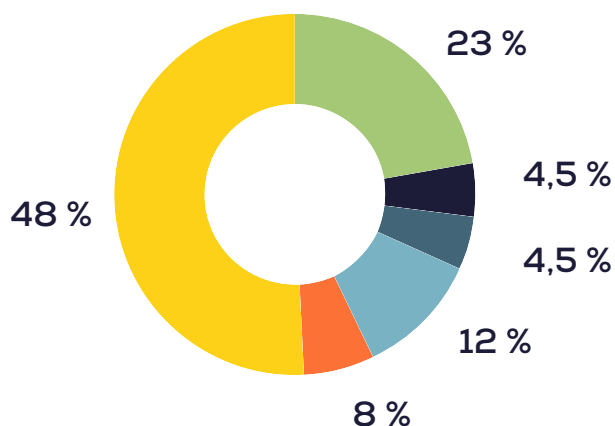
■ Effectif par statut et nature de contrat

	Nombre	Pourcentage
CDI	51	78,46 %
CDD	1	1,54 %
FPT	12	18,46 %
Apprentis	1	1,54 %
Totaux	65	100 %

■ Répartition hommes / femmes dans l'effectif

	Dans l'effectif de l'entreprise	Au sein du Comité de Direction
Femme	69 %	67 %
Homme	31 %	33 %

■ Répartition des effectifs par service



■ Formations

Taux de collaborateurs formés	78,57
Nombre de formations et webinaires	57
Dépenses	39 K€

■ Flux du personnel

Embauches	10
CDI	6
CDD	2
Apprentis	2
Départs	7
Retraites/ Inaptitude	2
Démissions	0
Autres	1
Fin de contrat	4

- Gestion locative
- Ressources humaines
- Direction générale
- Développement
- Finance
- Patrimoine

RESSOURCES HUMAINES

Qualité de vie au travail : des actions concrètes pour le bien-être des collaborateurs

La qualité de vie au travail est au cœur de notre engagement. Tout au long de l'année, nous mettons en place des actions visant à favoriser le bien-être de nos collaborateurs.

Cette année, à l'occasion de la Semaine nationale de la QVTC, nous avons proposé un programme enrichi et entièrement dédié au bien-être. Plusieurs événements ont été organisés, incluant des ateliers à la fois pratiques et inspirants sur cette thématique.

Au-delà de cette semaine, notre approche s'intègre pleinement dans le quotidien de nos équipes. Nous nous sommes équipés de pédaliers de bureau pour encourager l'activité physique et promouvoir des habitudes de vie plus actives. D'autres initiatives soutiennent également le bien-être des collaborateurs, telles que des séances de massage amma ou l'organisation régulière de moments conviviaux : célébrations d'anniversaires des dizaines, remise des médailles du travail, jeux interactifs... De plus, des modalités d'organisation du travail telles que la semaine de quatre jours ou quatre jours et demi, ainsi que le télétravail, sont désormais pleinement intégrées dans nos pratiques, contribuant à un meilleur équilibre au quotidien.

Le CSE joue également un rôle clé dans cette dynamique en proposant tout au long de l'année des opportunités de loisirs et de voyages, accessibles à des conditions particulièrement avantageuses pour nos collaborateurs.

À travers ces actions, notre objectif est de contribuer à un environnement de travail favorable au bien-être, à la fois équilibré et fédérateur.

La formation, un pilier de notre politique RH

La formation est un levier essentiel de développement des compétences, d'accompagnement des parcours professionnels et d'engagement des collaborateurs.

Tout au long de leur parcours au sein de l'entreprise, nos collaborateurs bénéficient d'actions de formation adaptées à leur métier. Cette démarche vise à accompagner la montée en compétences et à renforcer l'expertise de chacun.

Une attention spécifique à l'intégration est apportée à l'accompagnement des nouveaux entrants. Des parcours d'intégration et de formation dédiés sont mis en place afin de faciliter la prise de poste.

Dans une démarche visant à renforcer la culture de prévention et de responsabilité, nous avons, en complément des formations métiers, proposé la formation « gestes qui sauvent » à l'ensemble des collaborateurs. Cette initiative participe à sensibiliser chacun aux enjeux de sécurité et à donner des repères utiles pour réagir face à une situation d'urgence.

À travers l'ensemble de ces dispositifs, nous affirmons notre engagement à faire de la formation un véritable levier d'épanouissement professionnel.



LE PARC AU 31/12/2025



3 456 logements
propriété de
Léman Habitat



8 124
locataires



6 logements
gérés pour compte
de tiers



24 communes où
Léman Habitat possède
du patrimoine



2 526
garages
+ parkings

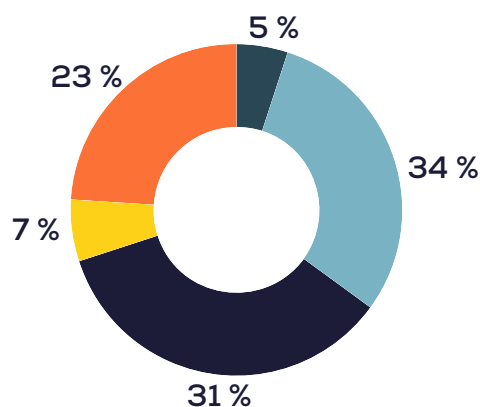


LE PARC AU 31/12/2025

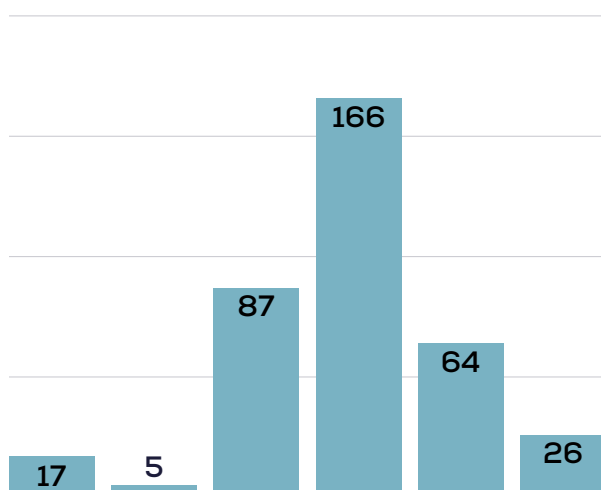
- Nombre de baux signés par secteur :

SECTEURS	BAUX SIGNÉS
Centre	89
Est	108
Ouest	168
Totaux	365

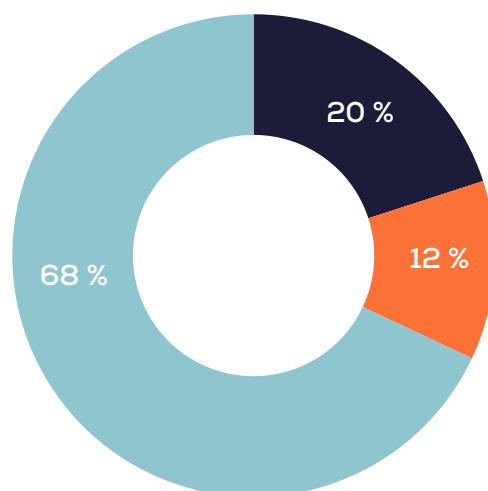
- Répartition des locataires du parc en fonction de la situation familiale



- Nombre de baux signés par typologie

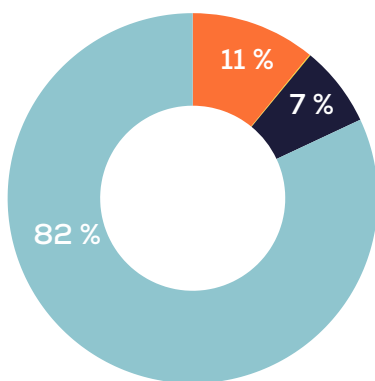


- Baux signés, par financement



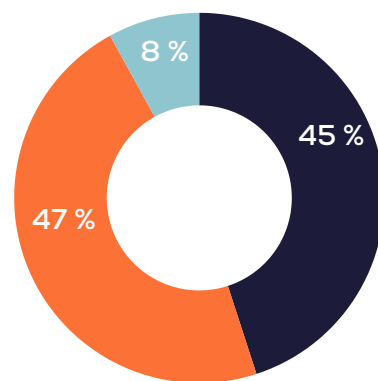
LE PARC AU 31/12/2025

■ Répartition et loyer moyen par financement



● PLUS - 4,27€ /m² ● PLAI - 6,09€ /m²
● PLS - 9,46€ /m²

■ Etat du parc suite passage en flux en 2025



● Gestion en flux ● Gestion en stock
● Hors flux

■ Le parcours résidentiel

■ Mutations internes : 12,6 %

■ Taux de rotation global : 8,68 %

■ Nombre d'échanges réalisés dans le cadre de la bourse d'échanges : 2

■ Pôle charges et copropriétés



36
copropriétés gérées



35
assemblées générales



12
participations au conseil syndical

■ Signatures Vente HLM:

- LE CLOS DU LEVANT 2 appartements - 1 garage - 1 cellier
- LE CRÊT DE LA COMBE 1 pavillon
- LA ROSE DES VENTS 3 appartements - 2 garages - 1 parking
- LE BUET 2 appartements

PATRIMOINE



DÉPENSES DE GROS ENTRETIEN
Entretien le bâti :
337 K€



PÔLE MAINTENANCE
• **5 325** affaire traitées
• Dépenses d'entretien :
882 K€



PÔLE SINISTRES
• Nombre d'affaires traitées Multirisques et DO confondues : **environ 115**
• Dépenses :
900 K€



PÔLE TRAVAUX

- Nombre d'Etats des lieux sortants :
236
- Nombre d'Etats des lieux entrants :
370 dont 163 livraisons nouvelles.
- Remise en état des logements :
1 018 727 €
- Travaux PMR :
10 dossiers (47 879 €)



PÔLE MÉDIATION ET GESTION URBAINE

- Dispositif EMIL
(*Equipe Mobile d'intervention dans le logement*)
7 situations transmises
- Participation GPO :
12 sur secteur THONON / ANTHY
- Demande de résiliation pour trouble de voisinage : **3 situations transmises**

ENVIRONNEMENT

■ LES COMPOSTEURS

Résidences Versoie, Charmilles, Vulpins, Champs Fleuris, Tullyflore, Lupins, Vongy

Des composteurs ont été installés sur les sites dénommés, gérés par des locataires référents

■ LES BORNES BIODÉCHETS ET DISTRIBUTION BIO SCEAUX

Résidences Charmilles, Châtelard, Collonges, Grangette, Clos Brûlés, Aricoques

Ces bornes sont collectives et gérées par Thonon Agglo directement. Ces bornes ont permis la réduction significative des déchets dans les poubelles.

■ LES POINTS D'APPORTS VOLONTAIRES

Résidences Collonges, Versoie, Grangette, Pèlerins, Aricoques, Clos Brûlé, Jardin d'Amélie, Cour 58, Balcons du Châtelard, Vulpins, Charmilles, Châtelard, Domaine des Moulins, Colombière



PÔLE MÉDIATION ET GESTION URBAINE

■ LE CAFÉ DES HABITANTS

Organisation de
11 Cafés des Habitants
Résidences Versoie, Pèlerins,
Vionnaz, Bord'Amô, Mascottes
Champs fleuris, Carré d'Elise,
Bartavelle, Lupins, Collonges



■ ANIMATION FÊTE TA PLANÈTE

En collaboration avec Halpades,
Thonon Agglo, la Maison de
quartier et les habitants de
Collonges et St-Hélène



■ ANIMATION FAUCONNERIE

Résidence La Versoie
En collaboration avec
Bouygues Bâtiment et Les
Faucons de Savoie



DÉVELOPPEMENT & MARCHÉS PUBLICS

■ Le Développement en chiffres

Domaine	Nombre de logements
Agréments déposés	119
Réhabilitations livrées	0
Constructions neuves livrées	125
Constructions neuves en chantier	149
Réhabilitation en chantier	224
En études pour construction neuve (locatif)	336
En construction et études pour BRS/Accession	72
En études pour réhabilitation	128

■ Marchés publics

Type de marché	Nombre de marchés (consultations)	Dont appels d'offres ouverts	Dont procédures adaptées
Travaux	7	0	7
Services	4	1	3
Maîtrise d'oeuvre	1	1	0
Totaux	12	2	10

Pour un montant total attribué de 7 894 747,61 € HT

Réception : Constructions neuves



Cour 58 à Thonon
60 logements locatifs
dont 33 logements livrés en 2024

■ **Léman Verde à Thonon**
16 logements locatifs



■ **Beau Regard à Morzine**
3 logements locatifs

Réception : Constructions neuves



- **Clos Victor à Thonon**
42 logements locatifs

- **Orée du Lac à Sciez**
19 logements locatifs



- **Carré Boréal à Thonon**
18 logements locatifs

Les opérations en travaux en maîtrise d'ouvrage directe

- **Moulin de Jeanne à Thonon**
27 logements locatifs



- **Réhabilitation
Salle Maurice Andrier
à Thonon**
Maison de quartier
et commerce

- **Réhabilitation La Versoie
à Thonon**
224 logements locatifs



Les opérations en travaux en **VEFA**

- **Balcons du Léman à Thonon**
28 logements locatifs



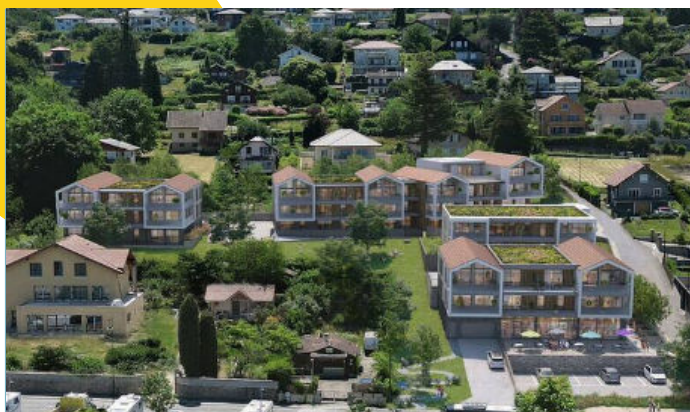
- **Elan à Morzine**
8 logements locatifs

- **Naiades à Thonon**
15 logements locatifs



- **Arboréa à Armoy**
16 logements locatifs

Les opérations en travaux en **VEFA**



- **Echo du Lac à Neuvecelle**
10 logements locatifs

- **Loges du Léman à Thonon**
15 logements locatifs



- **Rive Sud à Sciez**
30 logements locatifs

Les projets en études



- **Les Roseaux à Veigy**

30 logements locatifs
(1/3 Familles, 1/3 Personnes âgées, 1/3 Jeunes)



- **Prés Léonie à Sciez**

44 logements locatifs
et 1 crèche



- **Square Rousseau à Thonon**

105 logements locatifs sociaux
24 logements en BRS
19 logements en accession



- **Réhabilitation Vongy à Thonon**

128 logements locatifs



- **Clos Michel à Ballaison**

20 logements locatifs
6 à 8 logements en BRS

Les projets en études

- **Coeur Village à Anthy**
65 logements locatifs
et 14 logements BRS



- **Agence de Collonge à Thonon**
Regroupement des bureaux
de l'agence de la Versoie

FINANCE



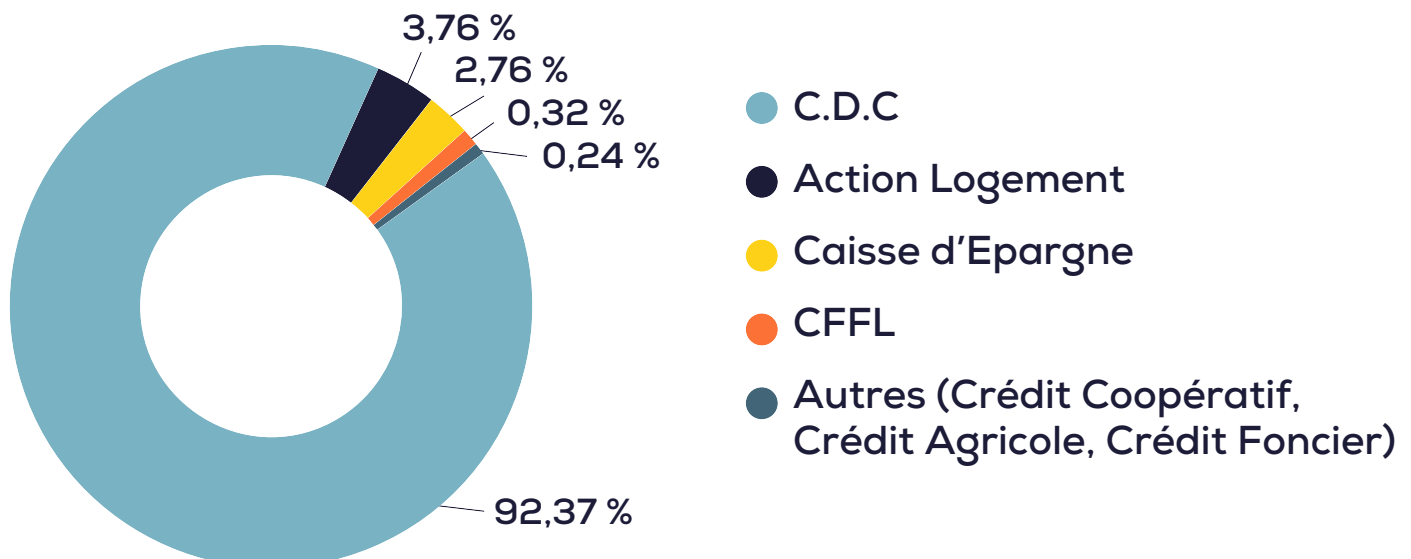
■ Fonctionnement

- Charges d'exploitation : **24 474 K€**
- Droit de raccordement au réseau de chaleur urbain : **3 360 K€**
- Recettes d'exploitation : **32 709 K€** dont **24 475 K€** de loyers et charges
- Certificat d'économie d'énergie : **6 390 K€**
- Soit un résultat comptable 2025 de : **6 328 K€**

■ Investissement

- Montant des investissements réalisés : **21 818 K€**
- Emprunts contractés encaissés : **11 622 K€**
- Subventions notifiées : **2 257 K€**, dont
 - Etat : **1 569 K€**
 - Département : **962 K€**
 - Thonon Agglomération : **414 K€**

■ La dette au 31/12/2025 est de 168 045 K€



■ Suivi des moyens de paiement

Les moyens de paiement	2024	2025	Variation
Prélèvements automatiques	73,94 %	73,22 %	-0,98 %
Chèques	7,99 %	7,38 %	-7,63 %
Virements	12,55 %	11,98 %	-4,54 %
CB	4,48 %	7,10 %	+58,48 %
Espèces	0,57 %	0,33 %	-57,89 %



Chèque énergie



Mise en place d'un système
de paiement en ligne



Diminution des
paiements en espèce

- Autofinancement net de **39,89 %** des produits
- Coût de gestion au logement de **1 848 €**

- Taux d'impayé : **5,83 %**
- Taux de vacance commerciale >à 3 mois : **0,12 %**

2025	en K€
Total des loyers	18 017
Trésorerie au 31/12	24 996
Taux d'endettement	39,86 %

■ Nos dépenses pour 100€ de loyer

- Remboursement emprunt
- Frais de personnel
- Travaux d'entretien
- Frais de gestion
- Taxes Foncières

