

RÉSULTATS ANNUELS 2025

DES RÉSULTATS RÉILIENTS DANS UN BAS DE CYCLE IMMOBILIER, AVEC DES PERSPECTIVES DE REPRISE DÈS 2026

- **Chiffre d'affaires : 141,2 M€ dans un marché immobilier en décroissance, marqué par l'attentisme des donneurs d'ordre**
- **EBIT de 6,5 M€ (marge de 4,6 %) résilient malgré les investissements de croissance**
- **Structure financière maîtrisée : gearing de 0,9 aligné sur la montée en charge des opérations**
- **Carnet de commandes de 1.800 M€ soutenant les perspectives de croissance sur la période 2026-2028**
- **Diversification de l'offre vers le bas carbone avec l'acquisition de Continental Foncier**
- **Perspectives 2026 : amélioration de la dynamique commerciale dans un contexte de marché plus favorable avec un intérêt marqué des pouvoirs publics pour la thématique du logement abordable et durable**

Le Conseil d'administration du Groupe UNITI, acteur majeur du logement résidentiel abordable et durable en France, a arrêté les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025 lors de sa réunion du 29 avril 2026.

Compte de résultat simplifié

Données consolidées (*) <i>En milliers d'euros – normes françaises</i>	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Chiffre d'affaires	141 218	161 440
EBITDA retraité ¹	8 796	13 178
<i>Taux de marge EBITDA (en %)</i>	6,2%	8,2%
EBIT retraité	6 520	13 545
<i>Taux de marge EBIT (en %)</i>	4,6%	8,4%
Résultat net consolidé	269	4 020
<i>Taux de marge nette (en %)</i>	0,2%	2,5%

(*) Données auditées. Le chiffre d'affaires et le résultat sont déterminés selon la méthode du retraitement à l'avancement des contrats long terme, recommandée par le règlement CRC n°99-02.

Stéphane ORIA, Fondateur Président-Directeur Général

« Dans un environnement immobilier qui a atteint en 2025 un point bas de cycle, UNITI démontre la solidité de son modèle. Le recul de notre activité reflète à la fois un effet de marché et des décalages opérationnels, sans remise en cause de nos fondamentaux ni de la qualité de notre portefeuille de projets.

¹ à la différence du résultat d'exploitation présenté dans les états financiers consolidés, l'EBITDA et l'EBIT retraités excluent les frais financiers stockés des projets immobiliers qui sont présentés dans le résultat financier consolidé. Le montant des frais financiers ainsi retraités s'établit à 4,5 M€ pour l'exercice 2025 contre 2,5 M€ en 2024.

Face à ce contexte, nous avons fait le choix de préparer activement la suite du cycle, en sécurisant le développement de nos opérations sur nos segments clés - le logement conventionné et les résidences gérées abordables - tout en engageant un plan d'optimisation visant à renforcer notre efficacité opérationnelle.

Nous avons également franchi une étape structurante avec l'acquisition de CONTINENTAL FONCIER, qui renforce notre positionnement sur le logement bas carbone.

Les premiers mois de 2026 confirment une amélioration de notre dynamique commerciale, avec une progression significative des ventes. Soutenu par un carnet de commandes élevé et la confiance de nos partenaires, UNITI est aujourd'hui en position de capter la reprise du marché.

Les initiatives récentes des pouvoirs publics en faveur du logement, en France comme en Europe - qu'il s'agisse du dispositif Jeanbrun, des objectifs de construction à horizon 2030, des nouveaux programmes de renouvellement urbain pour la période 2030-2040 ou encore des ambitions du plan européen pour le développement du logement abordable et durable - constituent des signaux structurants qui devraient soutenir durablement la relance du marché.

Dans un secteur appelé à se normaliser progressivement, nous abordons cette nouvelle phase avec une ambition intacte : proposer une offre de logement abordable, durable et adaptée aux besoins des territoires. »

Résultats consolidés

Une activité pénalisée par un marché immobilier en bas de cycle et l'attentisme des donneurs d'ordre dans un contexte électoral

Dans un marché immobilier français en repli continu depuis 2021, UNITI enregistre en 2025 une baisse de 12,5 % de son chiffre d'affaires, à 141,2 M€ (161,4 M€ en 2024). Ce chiffre d'affaires intègre la contribution de CONTINENTAL FONCIER sur 6 mois, à hauteur de 5,9 M€.

Cette évolution s'inscrit dans un environnement de marché fortement dégradé, marqué par la conjonction de crises successives et permanentes depuis la crise sanitaire en 2020, et combinant plusieurs facteurs défavorables : hausse des taux d'intérêt affectant la solvabilité des acquéreurs, inflation des coûts de construction pesant sur les marges, et durcissement des conditions de financement. Dans ce contexte, l'ensemble du secteur a été confronté à une contraction des volumes, ainsi qu'à un ralentissement des réservations et un allongement des cycles de commercialisation.

L'exercice 2025 correspond par ailleurs à un point bas de cycle. Le contexte de rentrée politique et les élections municipales ont notamment eu pour effet de créer de l'attentisme de la part des principaux donneurs d'ordre (bailleurs sociaux et foncières privées), se traduisant au second semestre par le décalage sur 2026 du calendrier de vente et de lancement de certaines opérations.

La baisse du chiffre d'affaires reflète ainsi à la fois le recul des ventes et un ralentissement de l'avancement des opérations. Elle intègre également un effet de mix moins favorable en 2025, en raison de la baisse temporaire des ventes de Résidences Services Seniors, après la forte dynamique observée entre 2020 et 2023.

Maintien de la rentabilité en dépit de la performance commerciale et dans un contexte d'investissement

L'EBITDA retraité des frais financiers liés aux projets s'établit à 8,8 M€, en retrait de 33,3 % par rapport à 2024 (13,2 M€). Cette évolution reflète :

- la progression des coûts directs liée à l'avancement des opérations en cours ;

- un effet de mix produit moins favorable ;
- et le maintien d'un niveau de charges de structure dimensionné pour accompagner le développement du Groupe.

Dans ce contexte, UNITI a engagé un plan d'optimisation pour renforcer l'efficacité opérationnelle à travers une sélectivité accrue des opérations, un recentrage sur les agences à plus fort potentiel et l'accélération des synergies entre les différentes structures du groupe. Ce plan, fondé notamment sur la mutualisation des fonctions et un pilotage renforcé des coûts et des marges, vise un objectif d'économies proche de 15 % sur une base annuelle afin de ramener les frais de structure à un niveau comparable à celui de 2024.

Les charges de structure, hors amortissements et provisions, s'élèvent à 11,7 M€ (8,3 % du chiffre d'affaires), contre 10,0 M€ (6,2 % du chiffre d'affaires) en 2024. Les charges de personnel atteignent 6,0 M€, en hausse de 10,5 %, en lien avec le renforcement des équipes opérationnelles réalisé en amont du cycle.

Compte tenu de dotations nettes aux amortissements et provisions de 2,3 M€, l'EBIT retraité des frais financiers liés aux projets s'établit à 6,5 M€, soit une marge de 4,6 %.

Après prise en compte de charges financières de 7,0 M€, en baisse par rapport à 2024 (7,8 M€) du fait d'un recours plus important aux financements bancaires, d'un produit impôt de 1,2 M€ et de dotations aux amortissements des écarts d'acquisition de 0,4 M€, le résultat net ressort à 0,3 M€.

Une structure financière maîtrisée pour accompagner la montée en charge des opérations

Les capitaux propres consolidés au 31 décembre 2025 s'élèvent à 71,1 M€.

La dette financière brute atteint 101,0 M€ (dont 39,1 M€ de dettes financières corporate), soit un niveau stable par rapport à fin 2024 (99,7 M€).

Au 31 décembre 2025, avec une trésorerie disponible de 35,6 M€, l'endettement financier net est de 65,4 M€ au 31 décembre 2025.

Le ratio de gearing ressort ainsi à 0,9, en hausse par rapport à 2024 (0,6 après l'augmentation de capital réalisée en décembre 2024), tout en restant cohérent avec le profil d'activité du Groupe et soutenable au regard de la visibilité offerte par le carnet de commandes.

Perspectives

Des indicateurs commerciaux en amélioration confirmant le potentiel de reprise en 2026

Après une année 2025 marquée par un point bas d'activité et la clôture des élections municipales au premier trimestre 2026, le début de l'exercice fait apparaître une inflexion progressive du marché et des premiers signes tangibles de reprise.

UNITI anticipe une nette progression de son activité commerciale, avec un objectif de doublement des volumes de logements actés sur l'année 2026.

Le premier semestre 2026 s'inscrit déjà dans cette dynamique, avec un volume prévisionnel de logements actés comparable à celui enregistré sur l'ensemble de l'exercice 2025.

Un carnet de commandes solide et une stratégie alignée avec les mutations du marché

Au 31 décembre 2025, UNITI dispose d'un carnet de commandes robuste et sécurisé, représentant près de 1,8 Md€ de volume d'affaires à déployer sur les quatre prochaines années.

Le Groupe confirme la pertinence de son positionnement stratégique, centré sur le logement abordable et durable, et les résidences gérées, dans un contexte de pénurie structurelle de logements neufs en France comme en Europe.

La stratégie du Groupe s'appuie sur plusieurs leviers structurants :

- un modèle de vente en bloc éprouvé, adapté aux besoins des opérateurs publics et privés ;
- une offre complète de logements abordables et durables, en phase avec les priorités sociétales et environnementales ;
- le développement d'une offre bas carbone produite hors site, conciliant performance environnementale et maîtrise des coûts ;
- des partenariats solides, notamment avec les exploitants AQUARELIA et HUP, pour déployer une offre de résidences gérées abordables (seniors, étudiants et jeunes actifs) ;
- de nouveaux relais de croissance en co-investissement et co-promotion avec des acteurs privés et publics locaux, permettant de développer l'ancrage territorial du Groupe et de répartir les risques en mutualisant les apports en fonds propres ;
- et une gestion rigoureuse des coûts après les investissements de croissance réalisés en 2024 et 2025, accompagnée d'une grande sélectivité des opérations et des agences, ainsi que du développement des synergies entre structures.

Par ailleurs, la mise en place des nouvelles majorités municipales et la prise de conscience progressive des pouvoirs publics en faveur d'une relance nécessaire du secteur de l'immobilier devraient contribuer à soutenir le marché des ventes en bloc au cours des prochaines années.

UNITI aborde ainsi 2026 avec un positionnement renforcé, des leviers d'amélioration opérationnelle identifiés et une capacité accrue à capter le rebond progressif du marché.

Informations complémentaires

Les procédures d'audit sur les comptes sociaux et consolidés ont été effectuées par les commissaires aux comptes. Le rapport de certification sera émis après la finalisation des procédures requises pour les besoins de la publication du rapport financier annuel.

À propos d'UNITI

UNITI, fondé en 2012 par Stéphane Oria, est un acteur majeur du logement résidentiel abordable et durable en France. Promoteur et aménageur au service des collectivités, bailleurs sociaux et investisseurs institutionnels, le Groupe développe des espaces de vie de qualité, accessibles et ancrés dans les territoires. Sa double expertise en logement conventionné et en résidentiel géré (seniors, étudiants, jeunes actifs) lui permet de concevoir et réaliser des projets immobiliers qui favorisent la mixité, la cohésion sociale et l'adaptation aux parcours de vie.

UNITI s'appuie sur des partenariats stratégiques avec PGIM Real Estate, CAPSSA, Praemia REIM, Ofi Invest Real Estate, les foncières du Crédit Agricole et de la Caisse d'Épargne, ainsi qu'avec les exploitants AQUARELIA et HUP, pour déployer une offre structurante de logements accessibles et durables sur tout le territoire national.

Le Groupe compte près de 60 collaborateurs répartis sur 12 implantations et a réalisé un chiffre d'affaires de 141,2 M€ en 2025. Coté sur Euronext Growth (ALUNT), UNITI poursuit son développement au service des territoires avec une ambition claire : rendre l'immobilier durable, inclusif et abordable pour tous.

Pour plus d'informations : www.uniti-habitat.fr

Contacts

UNITI : Gilles AUBAGNAC @ : ga@uniti-habitat.fr

ACTUS FINANCE & COMMUNICATION : Cyril Combe / Nicolas Hélin @ : uniti@actus.fr

LISTING SPONSOR ATOUT CAPITAL : Rodolphe OSSOLA @ : rodolphe.ossola@atoutcapital.com

ANNEXES

BILAN ACTIF CONSOLIDE

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
	net	net
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELE		
ACTIF IMMOBILISE		
Écart d'acquisition	6 234	3 757
Concessions, brevets, marques & droits similaires	350	146
Autres immobilisations incorporelles	56	391
Total Immobilisations incorporelles	6 640	4 294
Autres immobilisations corporelles	112	89
Total Immobilisations corporelles	112	89
Immobilisations financières	351	335
Titres mis en équivalence	-	-
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE	7 103	4 719
ACTIF CIRCULANT		
Stocks	17 177	16 525
Clients et comptes rattachés	245 008	228 353
Autres créances et comptes de régularisation	50 154	48 144
Disponibilités	35 629	54 565
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT	347 969	347 587
TOTAL DE L'ACTIF	355 072	352 305

BILAN PASSIF CONSOLIDE

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
CAPITAUX PROPRES		
Capital social	2 537	2 537
Primes liées au capital	51 898	52 053
Actions propres	(8)	(8)
Réserves consolidées	3 855	1 044
Résultat groupe	12	2 017
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	58 294	57 643
INTERETS MINORITAIRES	12 768	15 902
PROVISIONS (*)	244	275
DETTES		
Emprunts et dettes financières	101 022	99 744
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	107 895	111 543
Autres dettes et comptes de régularisation	74 849	67 200
TOTAL DES DETTES	283 766	278 487
TOTAL DU PASSIF	355 072	352 305

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE – REPORTING

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Chiffre d'affaires	141 218	161 440
Autres produits d'exploitation	(1 575)	(308)
Achats consommés – Filiales Projet	(119 176)	(137 998)
Achat consommés - Holdings	(4 964)	(3 989)
Autres charges d'exploitation	(527)	(677)
Impôts et taxes	(210)	115
Charges de personnel	(5 970)	(5 405)
EBITDA RETRAITE	8 796	13 178
Dotations / Reprises aux amortissements et provisions	(2 276)	367
EBIT	6 520	13 545
(Charges) et produits financiers (1)	(7 069)	(7 846)
(Charges) et produits exceptionnels	0	(107)
Impôts sur les résultats	1 201	(1 257)
RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES	653	4 335
Amortissement des écarts d'acquisition	(383)	(315)
RESULTAT NET CONSOLIDE	269	4 020
Intérêts minoritaires	(257)	(2 002)
RESULTAT NET (part du groupe)	12	2 017
<i>(1) dont frais financiers liés aux projets</i>	4 495	2 492

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Flux de trésorerie liés à l'activité		
Résultat net des sociétés intégrées	270	4 020
<i>Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :</i>		
Amortissements et provisions	934	703
Variation des impôts différés	(576)	575
Plus ou moins-values de cession, nettes d'impôt	0	(107)
Élimination de la quote-part de résultat des mises en équivalence	-	-
= Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	628	5 191
<i>Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité :</i>		
Stocks	1 859	446
Créances d'exploitation	(15 331)	(48 753)
Dettes d'exploitation	(1 978)	24 465
= Flux net de trésorerie généré par l'activité	(14 821)	(18 652)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		
Acquisitions d'immobilisations		
<i>Incorporelles</i>	(28)	(319)
<i>Corporelles</i>	(29)	(16)
<i>Financières</i>	(22)	(39)
Cessions d'immobilisations, nettes d'impôt	16	124
Incidence des variations de périmètre	(4 763)	(0)
= Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	(4 826)	(250)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		
Dividendes versés aux actionnaires minoritaires	(326)	(199)
Augmentation/ réduction de capital en numéraire de la société mère	(155)	39 970
Augmentation/ réduction de capital en numéraire des filiales	-	-
Acquisitions/cessions d'actions propres	5	14
Variations des emprunts et dettes financières divers (1)	1 111	(13 510)
= Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	634	26 275
VARIATION DE TRESORERIE	(19 012)	7 373
Trésorerie d'ouverture	54 497	47 124
Trésorerie de clôture	35 485	54 497