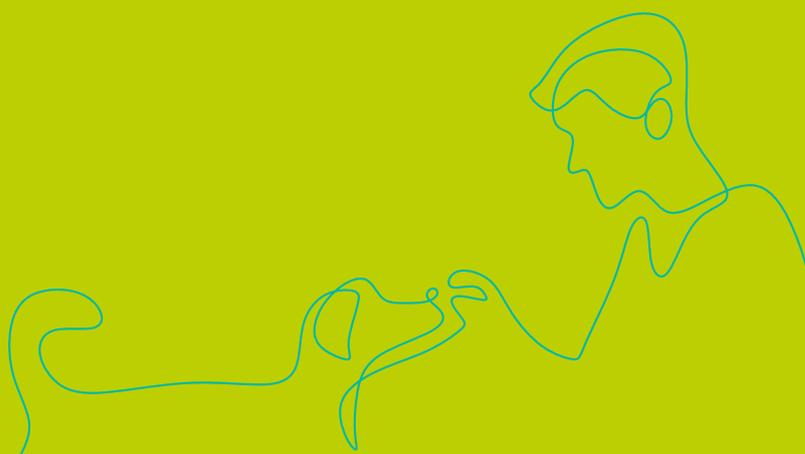


D P

Déclaration  
de performance  
extra-financière  
2022

F



E



GROUPE  
**villogia**  
Bien dans ma ville

# Le mot d'introduction

## “ Nos pratiques responsables progressent sur tous les terrains. ”

Dans le contexte d'évolution rapide de la réglementation et des règles de reporting, la stratégie RSE du Groupe Vilogia a marqué des progrès significatifs sur ses trois enjeux en 2022.

**En matière de transition énergétique et environnementale**, nous savons désormais précisément où nous allons à 2030 et à 2050, avec une performance moyenne étiquette B du parc immobilier. En 2022, la déconstruction sélective de deux immeubles à Wattrelos et la valorisation de nos anciennes chaudières en partenariat avec VESTTA ont stimulé la dynamique d'écocircularité. Avancée majeure, Vilogia s'est donné une trajectoire de décarbonation et l'a inscrite dans son projet stratégique.

**Rendre nos activités plus durables**, deuxième enjeu de Vilogia, a mobilisé la capacité d'innovation juridique et financière des équipes. Agrément OFS (Organisme foncier solidaire) et Bail Réel Solidaire, démembrement et usufruit locatif social, ou SCI de Construction-Vente sont autant de montages innovants pour développer le bon produit au bon endroit et offrir un logement abordable au plus grand nombre en valorisant le parcours résidentiel de chacun.

**Nos pratiques responsables progressent** sur tous les terrains. La Charte d'engagements réciproques pour des achats responsables affirme les exigences éthiques et durables du Groupe. Elle est accessible sur le site vilogia.fr en attendant de mobiliser tous nos fournisseurs à fin 2023. Le cadre de vie de nos clients s'améliore avec la vérification de la qualité des travaux d'entretien réalisés dans les halls par nos prestataires notamment, et nous accordons une attention particulière aux jeunes, avec la construction de résidences sur mesure, une batterie d'initiatives qui favorisent l'insertion et l'emploi, l'accueil de 100 jeunes alternants dans notre CFA et les ateliers d'enfants de la Station V qui imaginent la ville à leur hauteur.

La même attention est accordée à la qualité de vie au travail de nos collaborateurs avec la formation active à l'Université des Compétences Habitat, le parcours d'intégration *Vilogia Days* animé par les collaborateurs eux-mêmes et l'adaptation des espaces aux nouvelles façons de travailler partout en France.

En 2022, nous avons cherché à définir l'apport de Vilogia à la société, sa raison d'être. Nous l'avons inscrite dans nos statuts en février 2023, en vue d'adopter la qualité de société à mission qui haussera d'un cran notre engagement.

**Philippe Rémignon**

Président du Directoire de Vilogia Holding

# Sommaire

4

**Le modèle d'affaires de l'habitat vivant**

6

**Bilan, tendances et perspectives**

7

**Trois enjeux, dix engagements**

8

**Changement climatique : atténuer et s'adapter**

10

**Efficacité énergétique: en route vers la sobriété**

12

**Veiller au capital nature, optimiser la gestion de l'eau**

14

**Développer l'économie circulaire**

16

**S'engager pour une meilleure qualité de vie au sein du parc social**

18

**Développer le bon produit au bon endroit**

20

**Entretenir des relations saines et durables avec nos parties prenantes**

22

**Développer des pratiques d'achats plus responsables**

24

**Soutenir la montée en compétence des collaborateurs**

26

**Ressources humaines et QVT : prendre soin de nos équipes**

28

**En un mot**

29

**Note méthodologique**

# Un modèle d'affaires de l'habitat vivant

Défis

Raison d'être

## Sociaux

- La hausse du coût de l'énergie et la baisse du pouvoir d'achat des ménages
- Les nouvelles familles et les nouveaux usages qui challengent les modes d'habiter

## Territoriaux

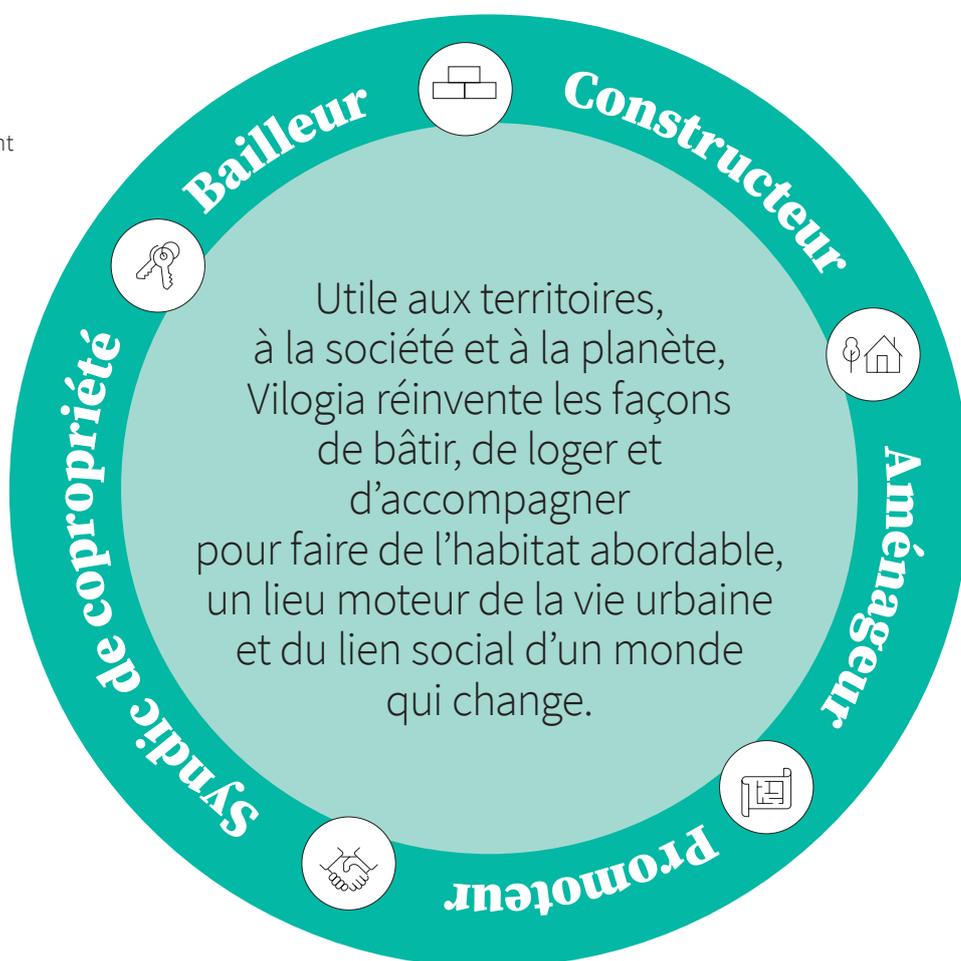
- La rénovation des quartiers prioritaires et la revitalisation des centres-villes

## Environnementaux

- La réglementation et l'urgence des réhabilitations massives

## Économiques

- La remontée des taux d'intérêt et du coût de financement



## Stratégie

### #ancrage

#### parler territoire

Être un acteur majeur de l'habitat abordable

### #utilité

#### penser besoin

Être un accélérateur d'utilité sociale et de transition environnementale

### #souplesse

#### (se) réinventer

Couvrir l'ensemble du cycle de l'habitat

### #unité

#### jouer collectif

Construire un modèle économique et opératoire durable

## Ressources

### Humaines

#### Un acteur proche

- 1 237 collaborateurs, dont 600 sur le terrain
- 18 agences de proximité sur 8 territoires
- Certification QualiSR Syndic Prévention Redressement

### Financières

#### Un acteur solide

- 481 M€ de chiffre d'affaires en 2022
- 817 M€ investis dans le parc immobilier en 2022
- Moody's : A2/Prime 1/Négative
- Des actionnaires fidèles



CMI<sup>1</sup>  
85,2 %



Action Logement  
Immobilier  
11,2 %



Autres  
3,6 %

### Patrimoniales

#### Un acteur diversifié

- 79 408 logements au 31/12/2022



Sociaux  
76,7 %



Intermédiaires  
12,8 %



Très sociaux  
5,1 %

### Partenariales

#### Un acteur ouvert

- Enjeux d'échelle : Terre d'Opale Habitat, Partenord Habitat, Soliha
- Expertise métier : La Méta, Septalia, Grand Paris Habitat, Sequano, Linkcity, Eiffage Aménagement, LIFTI<sup>2</sup>
- Formation : Université des Compétences Habitat
- Réseaux : Réseau Alliances, Maille'Immo, EFL<sup>3</sup>, Orée, Réseau national des aménageurs, etc.

### Naturelles

#### Un acteur attentif

- Une stratégie environnementale
- Un plan d'action nature et eau reconnu par l'OFB<sup>4</sup>
- Labellisé Certified Sustainable Housing par Ritterwald

## Valeur créée

### Pour nos clients

#### Une solution pour chacun

- Une gamme complète de produits logements : familiaux, étudiants, jeunes actifs, seniors, personnes en très grande précarité
- Près de 162 000 personnes logées
- 6 211 attributions en 2022
- 544 logements vendus par le Groupe, dont 220 dans l'ancien

### Pour nos équipes

#### La qualité de vie au travail

- 93/100 Index de l'égalité professionnelle femmes-hommes (Vilogia S.A.)
- 12 930 heures de formation dispensées aux salariés en 2022 (Vilogia S.A.)

### Pour les territoires

#### Un parc attrayant, une image de la ville

- 2 905 logements neufs livrés
- 2 599 logements réhabilités
- 19 projets de rénovation urbaine
- 14 projets d'aménagement (400 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un potentiel de 2 300 logements neufs à terme)

### Pour la planète

#### Une transition écologique accélérée

- +6 % de performance énergétique moyenne du patrimoine en 2022
- 150 hectares d'espaces verts en cours de qualification
- 4 start-up accompagnées en 2022 avec Maille'Immo

<sup>1</sup> Compagnie Métropolitaine d'Investissement

<sup>2</sup> Laboratoire d'Initiatives Foncières et Territoriales Innovantes

<sup>3</sup> European Federation for Living

<sup>4</sup> Office Français de la Biodiversité, dispositif "Entreprise Engagée pour la Nature" initié par le Ministère de la Transition écologique

# Bilan, tendances et perspectives

## ► 2022 : trois points à retenir

### 1. Une année marquée par la croissance notable des investissements

L'année 2022 a été marquée par une hausse conséquente des investissements, bien au-delà des prévisions initiales : 811 millions d'euros<sup>1</sup> contre 682 millions d'euros en 2021. Avec plus de 2 900 réceptions techniques réalisées, le Groupe loge à fin 2022 plus de 162 000 personnes dans près de 79 400 logements, confirmant la vitalité de l'entreprise qui poursuit son développement dans ses huit territoires d'implantation. Premier organisme HLM de la métropole lilloise, Vilogia est le troisième opérateur des Hauts-de-France.

### 2. Produire sans étendre la ville

Dans la lutte contre les effets du réchauffement climatique et pour la préservation de l'environnement, Vilogia se distingue par une stratégie qui vise à construire sans étendre la ville. Par sa politique de réinvestissement de friches industrielles et de reconversion d'anciens bâtiments tertiaires Vilogia occupe une place d'expert reconnu en matière de renouvellement urbain : sept de ses douze grands projets d'aménagement en sont des exemples. Après le Quartier Brazza à Bordeaux, plusieurs opérations emblématiques sont à l'œuvre, à l'image de la friche Masurel à Tourcoing, du quartier Vienne-Duvivier à Lyon ou de la réhabilitation menée avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) dans le quartier La Bourgogne à Tourcoing dans le cadre du NPNRU<sup>2</sup>.

### 3. L'inflation et ses conséquences

Après deux années marquées par la pandémie, c'est l'invasion de l'Ukraine qui a bouleversé le contexte géopolitique et généré une inflation marquée dans les secteurs de l'énergie, l'alimentation, ou les produits du quotidien. Chez Vilogia, comme dans l'ensemble du secteur du logement social et du bâtiment, la hausse des coûts des matériaux et de la construction est particulièrement forte. Côté clients, ces derniers sont confrontés à des arbitrages difficiles, partiellement compensés par les mesures d'amortissement mises en place par l'État : bouclier tarifaire, chèque énergie, remises à la pompe... La tendance actuelle ne fait que renforcer la nécessité de poursuivre la production d'un patrimoine le plus sobre possible en construction comme en rénovation, pour réduire la facture énergétique des occupants. Avec le rythme de production en logements passifs de son patrimoine, Vilogia a pris un temps d'avance. Et les réhabilitations de grande ampleur comme celle du quartier Beaulieu à Wattrelos viennent intensifier la massification des rénovations durables.

1- Hors SCCV : société civile de construction-vente

2- Nouveau Programme de Rénovation Urbaine.

---

## ► 2023 : quatre tendances à garder à l'esprit

### 1. Des tensions inflationnistes qui devraient se poursuivre

À court terme, ces tensions inflationnistes devraient se poursuivre en 2023 et continueront de peser sur les capacités financières des bailleurs sociaux, dont celles de Vilogia, à faire face au double défi de la production de logements sociaux et de la réhabilitation du patrimoine existant.

## 2. La poursuite des stratégies partenariales

Vilogia a parié sur un développement partenarial avec l'ensemble des acteurs engagés dans l'émergence de l'urbanisme et de la ville de demain : collectivités, bailleurs, entreprises et start-up, centres de recherche, associations... L'objectif : engager des projets co-construits et bénéficier d'expérimentations communes. La Méta, groupement d'intérêt économique (GIE) né en 2018 et dédié à la rénovation urbaine, est une des illustrations de cette démarche qui permet aujourd'hui à Vilogia d'intervenir sur 37 sites avec ses partenaires, Lille Métropole Habitat et Terre d'Opale Habitat. Vilogia est par ailleurs engagé dans trois autres GIE (Grand Paris Habitat, Septalia, Université des Compétences Habitat) et deux sociétés anonymes de coordination (SAC), qui matérialisent le rapprochement entre Vilogia Logifim et Terre d'Opale Habitat autour d'une stratégie patrimoniale commune, ainsi qu'entre Vilogia et Partenord Habitat sous le nom de Nordlogia.

## 3. La nécessaire dynamique des parcours résidentiels

En matière de logement social, l'offre n'est pas suffisante ni extensible à l'infini, ce qui nécessite de défricher des solutions différenciantes. D'une part, aujourd'hui, Vilogia étudie 20 000 dossiers d'attribution par an pour environ 6 000 logements proposés à des familles qui s'y installent durablement. D'autre part, face à un taux de rotation d'environ 7 %, Vilogia constate la nécessaire optimisation des flux qui lui permettrait de loger des milliers de personnes supplémentaires dans le patrimoine existant. Cette dynamisation des parcours résidentiels s'appuie notamment sur la Loi ELAN (2018) et sur la naissance des CALEOL (Commission d'Attribution Logement et Examen de l'Occupation des Logements). Elles permettent d'examiner la situation des ménages occupant un logement depuis trois ans en zones tendues, pour pallier la sur ou la sous-occupation en proposant un logement adapté à chaque situation.

## 4. Pour Vilogia, la construction d'un nouveau siège

Financé par un prêt vert de la Banque Postale, le futur siège social verra le jour en 2023, à Villeneuve d'Ascq. Ce financement économique responsable fait écho à l'ambition environnementale du Groupe et lui permettra d'occuper un bâtiment certifié « Breeam Excellent ».

---

# Trois enjeux, dix engagements

La diversité de ses métiers a toujours fait de Vilogia une entreprise particulièrement engagée, avant même que la notion de Responsabilité Sociale et Environnementale (RSE) n'émerge. D'abord parce qu'être un bailleur social, c'est construire des logements pour les ménages aux revenus modestes et moyens. Ensuite, parce que comme ses métiers, les missions de Vilogia ont changé et se sont diversifiées au fil du temps au gré des évolutions réglementaires mais aussi des attentes sociétales

Comme l'ensemble des acteurs de l'habitat social, le Groupe Vilogia entend contribuer à ce mouvement de fond. Il doit entretenir son patrimoine ancien, produire les logements d'aujourd'hui et de demain, mais aussi répondre à des problématiques d'ampleur qui touchent à la qualité de vie, à la mixité, à l'intégration sociale et professionnelle, aux nouvelles mobilités et à la protection de l'environnement.

Dans ce vaste effort collectif, Vilogia s'est engagé tôt. Sa démarche RSE, initiée en 2015, s'est régulièrement renforcée sous le pilotage de la Direction des Partenariats et de l'Innovation. Aujourd'hui à maturité, construite avec ses équipes et ses parties prenantes, elle irrigue l'ensemble du nouveau projet d'entreprise.

Souvent pionnier, réputé pour ses expérimentations, Vilogia s'est doté dès 2020 d'une feuille de route complète pour contribuer à la neutralité carbone en 2050.

À la recherche d'exemplarité, Vilogia a priorisé en 2020 dix engagements sociétaux et environnementaux autour de trois enjeux :

- **Prendre notre part dans la transition énergétique et environnementale**
- **Rendre nos activités plus durables**
- **Renforcer les pratiques responsables**

Ce rapport extra-financier en rappelle les principes et en expose les avancées et les perspectives.

# Changement climatique : atténuer et s'adapter



Vagues de sécheresse, épisodes pluvieux intenses, fortes chaleurs... Les constats du changement climatique sont chaque année plus évidents. Vilogia fait évoluer ses pratiques pour atténuer l'impact de ses activités sur le climat et adapte son patrimoine en conséquence.

## Agir, pourquoi ?

► Responsable d'un quart des émissions de gaz à effet de serre, le secteur du bâtiment a un rôle clé à jouer dans la bataille climatique. Comme bailleur, comme constructeur et comme aménageur, Vilogia mène deux combats de front : accomplir sa mission d'intérêt général tout en réduisant son empreinte carbone. Son action s'inscrit dans le cadre de la Stratégie Nationale Bas Carbone et intègre évidemment les réglementations environnementales.

## ► Si rien n'est fait... ⚠

Pour Vilogia, l'aggravation du changement climatique aurait un impact sur son patrimoine au travers de l'augmentation des risques naturels et la hausse structurelle du coût de la construction, conséquente à ceux de l'énergie et des matières premières. En l'absence d'une inflexion significative des choix constructifs et énergétiques, ses parties prenantes et notamment ses clients feraient de leur côté face à une hausse difficilement soutenable de leurs charges dans des logements peu adaptés aux nouvelles conditions climatiques.

## Agir, comment ?

### ► En réduisant l'empreinte carbone

À l'appui de sa feuille de route de contribution à la neutralité carbone planétaire, Vilogia engage l'accélération et la généralisation de nouvelles approches expérimentées de longue date en matière de construction et de rénovation. Vilogia a ainsi fait le choix de ne plus raccorder ses bâtiments neufs aux réseaux de gaz, en privilégiant autant que possible la connexion aux réseaux de chaleur urbain ou la mise en place de pompes à chaleurs individuelles ou collectives. Le Groupe teste différents biomatériaux et modes constructifs pour identifier les solutions les moins carbonées. Ainsi, la livraison en 2022 de 30 logements à ossature bois à La Gorgue (59) et le lancement du projet d'une centaine de logements collectifs à ossature bois et isolation paille (Faches-Thumesnil, Wattrelos) témoignent de cette tendance.

### ► En contribuant à la résilience des territoires

Depuis 2015, Vilogia est devenu une référence en matière de reconversion des friches industrielles en se dotant d'un pôle spécialisé en aménagement. Levier urbanistique majeur, la réhabilitation des friches permet de retrouver du foncier en milieu urbain tout en participant au renouveau de territoires délaissés. L'envergure de tels projets répond à des enjeux de renaturation ou de lutte contre les îlots de chaleur urbains, tout en favorisant la biodiversité et en adaptant ces nouveaux ensembles aux mobilités douces. Mené en lien étroit avec les collectivités concernées, le programme entamé en 2022 sur la friche Masurel à Tourcoing (59) prévoit la création de 380 logements et la réhabilitation de deux bâtiments historiques. Un programme similaire a été lancé en 2022 à Lyon (69), dans le quartier Vienne-Duvivier. Porteur de 12 projets sur cinq territoires, le pôle Aménagement et Développement Immobilier (PADI) prévoit la construction de 2300 logements pour 400 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans les 10 prochaines années.

### ► En accompagnant l'évolution des modes de transport

Signé en 2022 sur deux résidences d'Île-de-France, le partenariat avec Yespark offre la possibilité à Vilogia de mettre à disposition à des tiers des places de parking vacantes dans ses résidences. Yespark se charge de les équiper en bornes électriques et de les louer en priorité aux utilisateurs de l'application.

## Agir aujourd'hui

### Actions et résultats

#### Indicateurs 2022

**1,8%** de baisse des émissions de GES au sein du patrimoine du groupe.

Différentes sources d'énergie renouvelable dans les logements du parc en 2022 :

- Réseaux de chaleur urbains : 8 358 logements raccordés à 19 RCU vertueux.
- Eau chaude sanitaire : 73 installations sur 2 290 logements.
- Photovoltaïque : 200 installations sur 1 105 logements.

#### ► À Villeurbanne, une ferme urbaine dans un ancien parking

Menée en partenariat avec Cycloponics, une entreprise spécialisée dans la transformation et la reconversion des espaces souterrains vacants, l'installation en 2022 d'une ferme urbaine dans le sous-sol de la résidence Le Couperin à Villeurbanne illustre la volonté du Groupe de trouver une nouvelle utilité à des espaces délaissés. Destinés au réseau des Biocoop, les produits cultivés dans les anciens box de stationnement (champignons, cresson, endives, radis...) contribuent au développement d'une économie locale tout en participant à la réinvention du tissu urbain et à la dynamique d'insertion dans le quartier.

#### ► Avec ASTRE, visualiser la production d'énergie durable

Développé avec le cabinet de design BlueGriot, l'outil connecté ASTRE vulgarise l'impact des énergies vertes auprès des locataires. Conçu pour visualiser en direct la production d'eau chauffée grâce à l'énergie solaire, ASTRE donne à voir au plus grand nombre la production d'une électricité décarbonée. Ainsi, les locataires savent que leur immeuble est alimenté par une énergie respectueuse de l'environnement et que, pendant la journée, ils peuvent utiliser cette eau chaude « verte ».

*« La transformation s'accélère. L'expérience accumulée nous permet de généraliser une approche nouvelle pour décarboner le plus possible notre activité, de la conception des ouvrages jusqu'à leur construction et à leur exploitation. La démarche est globale : nous profitons bien sûr des innovations techniques, mais nous ne construisons rien sans prendre en compte la dimension sociétale, des nouveaux modes de vie aux grands enjeux urbains. »*



Romain Ryckebusch  
Directeur du Pôle Production Septalia

## Agir demain

### Engagements et objectifs

#### En sensibilisant très régulièrement les habitants

► Indispensable à la transition, la sensibilisation des locataires de Vilogia aux enjeux écologiques se traduit par un effort constant d'information. Alors que l'obligation de valoriser les biodéchets se profile pour 2024, le Groupe met d'ores et déjà l'accent sur cette thématique en multipliant les expérimentations de solutions de collecte. A Roubaix, au sein des résidences Square des Mulliez et Galon d'eau, une action de collecte des déchets alimentaires a d'ailleurs été lancée en partenariat avec les associations Voisins Malins et les Alchimistes, fournissant ainsi une filière de compostage à destination des agriculteurs et des particuliers.

# Efficacité énergétique : en route vers la sobriété



L'inflation des prix de l'énergie, particulièrement prononcée en 2022, pointe une fois encore la nécessité de s'engager dans une stratégie ferme de sobriété énergétique. En adaptant et en rénovant son parc immobilier, Vilogia protège le pouvoir d'achat des ménages qu'il loge et contribue à la transition environnementale.

## Agir, pourquoi ?

### ► Pour adapter un patrimoine en partie ancien

L'ancienneté moyenne du parc immobilier de Vilogia est de 39,4 ans et sa consommation énergétique équivaut à 710 millions de kW/h pour l'année 2022. Face aux réalités environnementales et climatiques actuelles et aux nouvelles normes, la construction de logements neufs économes va de pair avec une stratégie de rénovation énergétique de grande envergure, notamment pour les logements classés en étiquette E, F ou G.

### ► Si rien n'est fait... ⚠

Une politique laxiste en matière de sobriété énergétique compromettrait progressivement la performance énergétique globale de l'entreprise et sa crédibilité auprès des pouvoirs publics. Dans un contexte de hausse structurelle des prix de l'énergie, le pouvoir d'achat des ménages s'en ressentirait nécessairement, au risque d'une augmentation sensible des difficultés sociales et des situations d'impayés dans son parc.

## Agir, comment ?

### ► En poursuivant un effort de longue haleine sur les logements économes

Engagée dès 2007, la stratégie de réduction des consommations énergétiques de son parc immobilier se poursuit, notamment au travers d'une intensification des projets de rénovation thermique. Chaque année, Vilogia construit près de 2000 logements neufs et procède à la rénovation d'environ 2100 logements classés pour la plupart en étiquette E, F ou G.

### ► En profitant de l'expertise accumulée sur le passif

Depuis quinze ans, l'entreprise a construit plus de 500 logements passifs. Aujourd'hui, le logement passif repose sur un concept de construction très basse consommation, basé sur l'utilisation de l'apport de chaleur du soleil, une très forte isolation des murs et des fenêtres, l'absence de ponts thermiques, une grande étanchéité à l'air et le contrôle de la ventilation. Les avantages du logement passif sont nombreux : confort d'été-confort d'hiver, habitat plus lumineux, factures d'énergie diminuées.

### ► En massifiant la démarche de rénovation

Vilogia s'est également imposé comme un pionnier de la méthode EnergieSprong. Déjà déployée dans plus de 200 habitations, elle permet de procéder en site occupé à des rénovations performantes, rapides, qualitatives et confortables s'appuyant notamment sur la technique de préfabrication hors site. Expert reconnu de cette démarche désormais éprouvée, Vilogia a reçu en 2022 le prix « Performance Énergétique » des Trophées régionaux Rev3 du Bâtiment durable pour le plus grand projet de rénovation européen, à Wattrelos. Vilogia a en effet réalisé la modernisation de 153 maisons économes en logements à énergie 0, en 18 mois seulement. Après avoir accompagné une démarche inter-bailleurs visant à amplifier la rénovation en Hauts de France avec le soutien de la Région et d'organismes comme le CD2E\*, Vilogia passe désormais à une autre échelle avec un plan de déploiement fixé pour plusieurs années. Ainsi en 2022, 327 autres chantiers EnergieSprong étaient en cours. Enfin, Vilogia a décidé de simplifier ses consultations travaux en lançant 3 appels d'offre de rénovation chaque année, donnant ainsi plus de visibilité à ses partenaires, en lien avec la trajectoire française à horizon 2050.

### ► En exploitant le parc de manière plus sobre

Au-delà de l'attention accordée au bâti et à l'isolation, Vilogia intervient aussi en faveur de la sobriété en s'attachant aux questions de maintenance et d'exploitation. Depuis 2019, tous les contrats-cadres de chauffage collectif fixaient déjà à 20°C la température des logements collectifs, avant que le Groupe ne relaye régulièrement les consignes de l'État (descendre à 19°C au cours de l'hiver dernier pour éviter les coupures d'électricité). Le pilotage des chauffages individuels suit une logique identique avec la généralisation de robinets thermostatiques.

\* Centre de déploiement de l'éco-transition dans les entreprises. Basé à Loos-en-Gohelle, le CD2E accompagne le tissu socio-économique dans la transition écologique.

## Agir aujourd'hui

### Actions et résultats

#### Indicateurs 2022

**14 375**

logements classés en étiquette énergétique E, F, ou G en 2022 (pour 16 025 en 2021)

**2 926**

logements neufs et commerces livrés, y compris rachat de patrimoine

**2 599**

rénovations énergétiques menées à bien

**811 290 000 €**

d'investissement en 2022

#### Périmètre Vilogia S.A. :

<b>A</b>	<b>1 821</b> logements
<b>B</b>	<b>9 131</b> logements
<b>C</b>	<b>19 356</b> logements
<b>D</b>	<b>17 559</b> logements
<b>E</b>	<b>10 052</b> logements
<b>F</b>	<b>3 533</b> logements
<b>G</b>	<b>790</b> logements

Inconnu : **4 302** logements  
Etiquette moyenne du parc : **D**

#### ► Des logements Passivhaus® à Metz

Livrée en 2022 et ayant fait l'objet d'un projet européen Interreg « Grande Région », la résidence Metz Queuleu compte 26 logements certifiés Passivhaus®. Reconnu comme l'un des plus exigeants, ce dernier label garantit la très grande qualité énergétique de la construction, avec des besoins de chauffage estimés à moins de 15 kWh/an. Raccordée au réseau de chaleur urbain et orientée vers le sud pour exploiter au mieux l'ensoleillement, la résidence garantit à ses occupants une température de confort toute l'année. Deux autres résidences de ce type seront livrées en 2023 à Tremblay-en-France (93) et à Marquette-lez-Lille (59).

#### ► EnergieSprong : une première à Roubaix

Vilogia a conduit en 2022 la première réhabilitation selon la méthode EnergieSprong de France sur un bâtiment collectif sur une résidence construite dans les années 1950 pour en faire un bâtiment à énergie 0. Réalisée dans le cadre du projet européen Interreg « MustBe0 », l'opération a permis de faire passer l'étiquette énergétique de 32 logements de E à A. Mieux isolés grâce à la pose de nouvelles façades et alimentés en électricité par des panneaux photovoltaïques, les logements jusqu'ici chauffés au gaz sont désormais alimentés grâce à des pompes à chaleur tandis que l'air est renouvelé par des VMC double-flux.

« Gagner la bataille de l'efficacité énergétique passe aussi par l'évolution des comportements. Habiter un logement à haute performance environnementale, préserver l'efficacité des travaux d'isolation, se servir d'équipements intelligents ou connectés... Tout cela s'apprend. Nous utilisons tous les canaux possibles, du journal des locataires aux newsletters et aux livrets d'accueil en passant par l'Espace locataire.

*C'est un effort constant de communication, de pédagogie et de sensibilisation, mais c'est un effort nécessaire. »*



Laure Chatelain  
Responsable du Pôle Communication éditoriale

## Agir demain

### Engagements et objectifs

**100%** des bâtiments auront fait l'objet d'un DPE « énergie-climat » en 2025.

Vilogia réalise chaque année la rénovation énergétique de 2000 logements.

À l'échelle nationale, Vilogia a pour ambition d'atteindre les 600 logements passifs en 2023.

# Veiller au capital nature, optimiser la gestion de l'eau



Largement attribuable aux activités humaines et notamment à l'urbanisation, l'érosion de la biodiversité et la pression sur les ressources en eau sont préoccupantes. Par son plan d'action Nature et Eau, Vilogia multiplie les actions destinées à éviter, réduire et compenser l'impact de ses activités.

## Agir, pourquoi ?

► Reconnue « Entreprise engagée pour la nature » en 2021, Vilogia souhaite attribuer une place centrale au vivant. Pour tenir l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN\*) à horizon 2050, l'urgence consiste à limiter l'artificialisation des sols pour préserver les écosystèmes tout en luttant contre le gaspillage d'une ressource en eau qui se fait rare.

\* Loi Climat et résilience, 2021.

## ► Si rien n'est fait... ⚠

Par ses activités, Vilogia a un impact direct sur l'utilisation de sols largement artificialisés et la consommation de ressources déjà mises à rude épreuve. Sans action, la responsabilité du groupe pourrait être engagée, et venir ternir les relations partenariales avec les collectivités.

## Agir, comment ?

### ► Par la gestion raisonnée de ses espaces verts

L'entreprise attend de ses prestataires une approche durable pour l'entretien de ses 150 hectares d'espaces verts. Ceux-ci doivent tenir compte des spécificités de la faune et de la flore de chaque site et limiter les interventions néfastes pour la biodiversité. Pour éviter de puiser inutilement dans les nappes phréatiques, le « mulching » et le paillage sont privilégiés par rapport à l'arrosage. Vilogia s'associe par ailleurs à différents partenaires pour valoriser le potentiel écologique de son patrimoine en recourant par exemple à l'éco-pâturage comme sur la friche Desurmont à Tourcoing : depuis le printemps 2022, dans le cadre d'un partenariat avec Paturoco, l'arrivée d'un troupeau de chèvres des fossés a permis d'entretenir le site sans nuisance sonore, sans déployer d'engin d'entretien motorisé et sans recourir aux produits phytosanitaires.

### ► En gérant plus efficacement la ressource en eau

Vilogia intervient pour préserver la ressource en eau et limiter les consommations inutiles. Cet effort passe par la sensibilisation régulière des clients aux éco-gestes et l'installation progressive de dispositifs hydro-économiques : limiteurs de débit dans les cuisines et salles de bain, mécanismes d'économie d'eau dans les blocs sanitaires, compteurs d'eau communicants pour identifier les anomalies et repérer les fuites...

Sur un plan plus structurel, Vilogia intègre progressivement dans sa programmation une réflexion sur une meilleure gestion des eaux pluviales, en partenariat avec des experts comme l'Agence de l'Eau. Quand les conditions sont réunies, Vilogia met en place des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales pour lutter contre le ruissellement et favoriser l'infiltration sur la parcelle. Outil majeur d'une meilleure gestion de l'eau, la désartificialisation des sols est une attention constante. Sur les neuf friches en cours d'aménagement (Tourcoing, Lille, Hellemmes, Faches-Thumesnil, Lyon, Marcq-en-Barœul, Bordeaux et Nantes), 54% du foncier sera ainsi renaturé. Dans le cadre des travaux de réhabilitation menés par le GIE Septalia dans le quartier de l'Escalette à Mouvaux, le déracordement des descentes d'eaux pluviales a quant à lui bénéficié d'un financement par l'Agence de l'Eau.

### ► En impliquant nos locataires et nos collaborateurs

Renforcer la biodiversité des espaces verts du patrimoine passe aussi par des initiatives destinées à sensibiliser et à impliquer les habitants autour de partenaires associatifs et institutionnels. Utiles au lien social, les jardins à usage familial et partagé se généralisent au sein du patrimoine de Vilogia. Dans le cadre de la construction de 480 nouveaux logements dans l'écoquartier de la Révolution française à Faches-Thumesnil (59), Vilogia fait ainsi du jardin-esplanade central un lieu collectif d'environ 5000m<sup>2</sup>, à proximité d'un verger et de jardins familiaux de plus de 2 000 m<sup>2</sup> chacun. Grâce au plan « Un million d'arbres » signé entre Vilogia et la région Hauts de France, les plantations de deux mini-forêts ont vu le jour à Villeneuve d'Ascq et à Lys-lez-Lannoy, en partenariat avec Beeforest. 1800 arbres ont pu être plantés par 400 enfants des écoles du secteur accompagnés par 35 salariés de Vilogia. Tout en participant à la réduction des îlots de chaleur urbains et au retour de la biodiversité en ville, cette méthode permet de reconstituer des forêts naturelles en deux ans au lieu de vingt.

## Agir aujourd'hui

### Actions et résultats

► Au sein du patrimoine, 100% des espaces verts gérés sans produits phytosanitaires.

► Sur le territoire de la Métropole Européenne de Lille, quatre sites pilotes ont été retenus pour des opérations destinées à intensifier la trame végétale et recréer des espaces propices à la biodiversité, connectés aux corridors écologiques de la MEL. Ils sont situés sur les communes de Croix, Wasquehal et Villeneuve d'Ascq.

► Inaugurée à Lille en 2021, Station V est le tiers-lieu de Vilogia destiné à l'innovation dans l'habitat. Levier utile au débat et lieu ouvert aux professionnels comme au grand public, Station V a consacré le premier semestre 2022 au thème de la nature en ville au travers d'une vingtaine d'événements : expositions, ateliers pour petits et grands, conférences thématiques, concours, démonstrations...

### ► À Nancy, la nature au service du lien social

En lien avec l'association « La Causerie », spécialisée dans la mise en valeur de l'agriculture urbaine sur le Grand Nancy, Vilogia accompagne depuis 2022 les locataires de la résidence Le Belvédère à Frouard, dans la conception et l'aménagement d'une pépinière et d'un jardin collectif de 100 m<sup>2</sup>. Conçue comme un moyen de reconnecter les habitants à la nature, l'opération cherche aussi à créer des liens entre locataires, autour des soins apportés aux arbres et à la terre.

### ► Longwy : innovation sociale, dialogue entre générations et biodiversité

Porté par Vilogia et par les conseillers de son partenaire Eco-Conseil, le projet d'innovation sociale mené à Longwy (54), entièrement coconstruit avec les locataires à l'occasion de la réhabilitation des résidences Chanzy et Beauséjour a permis la métamorphose de deux espaces délaissés, la biodiversité servant de fil conducteur à une initiative qui vise à favoriser le dialogue entre des habitants de tous les âges, autour d'un jardin potager collectif.

*« En décembre 2022, nous avons réuni une quinzaine de responsables de programmes pour sensibiliser la maîtrise d'ouvrage aux enjeux environnementaux. Plusieurs de nos partenaires sont intervenus : la Ligue pour la Protection des Oiseaux pour les questions de biodiversité, Adopta pour ce qui touche à la gestion des eaux pluviales, Trans-faire a présenté des méthodes conçues pour outiller les maîtres d'ouvrages. Une deuxième session est prévue en 2023, cette fois autour de cas pratiques. »*



Bénédicte Saltel  
Alternante cheffe de projet Nature et Eau,  
Direction des Partenariats et de l'Innovation

## Agir demain

### Engagements et objectifs

► L'effort de formation et de sensibilisation des collaborateurs de Vilogia sur la thématique Nature & Eau va se poursuivre.

► Une évaluation de l'avancement de notre plan d'action "Entreprise engagée pour la nature" auprès de l'Office français de la Biodiversité est programmée pour 2023.

► Une étude de potentiel de renaturation des espaces est prévue en 2023 dans le cadre du Plan pluriannuel de renaturation.

► Un diagnostic d'identification des zones et des espaces verts à haut potentiel de séquestration de carbone est programmé pour 2023.

# Développer l'économie circulaire



Principal producteur de déchets de France, le BTP compte pour 70% des volumes de déchets générés, la moitié de ces derniers provenant des chantiers de démolition\*. Conscient de ses marges de progrès, Vilogia s'engage pour améliorer la gestion des déchets qu'il produit et privilégier leur valorisation.

\* Source : Ministère de la Transition Écologique.

Agir, comment ?

Agir, pourquoi ?

► Béton, briques, acier, verre, plâtre... Par nature consommateur de ressources, le secteur du bâtiment est longtemps resté dans une logique d'économie linéaire. Dans le cadre des lois AGECE (Anti-gaspillage pour une économie circulaire, 2020) et Climat et Résilience (2021), la transition vers un modèle circulaire suppose d'accorder une attention particulière aux matériaux utilisés et aux ressources consommées. Directement ou par l'intermédiaire des maîtres d'œuvre en charge de ses chantiers, Vilogia transforme son approche de la construction et de la réhabilitation. Progressivement, l'approche circulaire permettra d'éviter le gaspillage de matériaux réutilisables, de limiter le bilan carbone des opérations de construction, de démolition et de réhabilitation, et de pallier la hausse du coût des matériaux neufs.

## ► Si rien n'est fait... ⚠

Ne pas agir en faveur d'une gestion circulaire des ressources participerait à intensifier la pression qui s'exerce sur elles et plus particulièrement sur les plus fragiles ou les plus sollicitées. La mauvaise valorisation des déchets issus de ses chantiers pourrait augmenter le coût carbone de ses opérations ainsi que ternir l'image et l'attractivité du Groupe Vilogia.

## ► En mutualisant les efforts de l'ensemble de la filière

Pour partager leur expertise en matière de rénovation urbaine, Vilogia a créé avec Lille Métropole Habitat, La Méta. Le renouvellement urbain et l'économie circulaire sont au cœur de la démarche de ce Groupement d'Intérêt Économique (GIE) engagé dans la transformation de l'habitat dans les Hauts-de-France. Rejoint depuis par Terre d'Opale Habitat, le GIE portera dans les prochaines années 250 chantiers répartis sur 37 sites et programmera 3 200 démolitions, générant ainsi 300 000 tonnes de matériaux issus de la déconstruction. Pour en améliorer la gestion, le traitement et le réemploi, La Méta a créé en 2022 une plateforme physique spécifiquement dédiée à l'économie circulaire. Installée à Roubaix, elle vise la valorisation de 90% des matériaux récupérés, de quoi réaliser une économie de 15 % des matières premières. Filière d'économie circulaire locale à part entière, la plateforme s'organise en quatre pôles : un site industriel pour le réemploi et le retraitement des matériaux, un lieu de vente ouvert aux entreprises et aux particuliers, un pôle R&D conçu pour accompagner les start-up et un pôle destiné à la formation des professionnels et à la sensibilisation du grand public aux principes de l'économie circulaire. Remarquée, l'initiative a été finaliste des Trophées de l'Innovation décernés au cours du dernier congrès HLM, à Lyon.

## ► En incitant nos fournisseurs et nos partenaires à s'inscrire dans une même démarche

En formalisant une série de critères liés à l'économie circulaire dans ses contrats cadres et dans ses appels d'offre, Vilogia incite les professionnels du bâtiment à maximiser leurs efforts en matière de traitement et de réemploi des déchets.

## ► En valorisant les chantiers de déconstruction grâce au numérique

Pour mieux valoriser les déchets de ses chantiers de déconstruction, Vilogia teste l'outil numérique apporté par Digital Deconstruction, projet Interreg qui établit les stratégies de déconstruction et de réemploi les plus durables par la mobilisation de solutions digitales (scan3D, BIM, bases de données matériaux et bâtiments, blockchain). À terme, l'objectif est d'appliquer cette méthode à toutes les opérations significatives.

## ► En déployant les diagnostics PEMD

En application de la loi AGECE, la réalisation d'un diagnostic PEMD (Produits, Équipements, Matériaux, Déchets) est devenue obligatoire pour toutes les opérations engagées sur une surface de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Cela contribue à quantifier les matériaux récupérables et à orienter le maître d'ouvrage vers les types de valorisation les plus pertinents.

## Agir aujourd'hui

### Actions et résultats

**7** diagnostics PEMD 2022 ont été menés en 2022.

**5** Repair Café organisés par Station V en 2022.

### ► À Nantes, des locataires impliqués

La démocratisation de l'économie circulaire passe aussi par la sensibilisation du grand public. L'ouverture d'une ressourcerie solidaire dans le quartier Chêne des Anglais à Nantes en fait partie. Baptisée « Le Petit Lieu » et dédiée en particulier à la petite enfance, la structure facilite l'accès au matériel pour enfants, lutte contre l'isolement et la précarité des familles et permet d'éviter de jeter des équipements fonctionnels. L'initiative a obtenu le prix « Habiter mieux, vivre ensemble » dans le cadre de la 11<sup>ème</sup> édition du concours « S'engager pour les quartiers ».

### ► Valoriser les chaudières usagées avec Proxiserve

En septembre 2022, Vilogia s'est associé au groupe Proxiserve dans le cadre d'un partenariat destiné à mieux valoriser les chaudières usagées. Collectées lors des campagnes de remplacements pluriannuels ou lors de réhabilitations, celles-ci seront acheminées vers la plateforme VESTTA, créée par Proxiserve en 2017 et installée à Arques. Si elles sont encore en état de marche, les pièces détachées sont récupérées pour être reconditionnées. Si la chaudière n'est plus fonctionnelle, elle est alors confiée à un prestataire spécialisé de la filière recyclage. Le projet VESTTA est aussi un activateur d'emploi et d'insertion en structurant un accompagnement scolaire et professionnel dédié à la filière.

*« Lorsque nous avons entamé la démolition de quarante logements vétustes à Wattrelos, nous souhaitons déployer l'ensemble des principes de l'économie circulaire. Faute d'un gisement de matériaux suffisant, cela n'a pas été possible mais nous avons néanmoins profité de cette opération pour tester avec la société Valame un procédé pilote, capable de rendre inertes les fibres d'amiante grâce à un recyclage chimique qui les rend à nouveau exploitables, par exemple dans le secteur de la voirie. C'est une alternative unique à l'enfouissement ou à la vitrification plasma, particulièrement énergivore. »*



Jeremy Renaut  
Directeur de Septalia

## Agir demain

### Engagements et objectifs

► En 2023, Vilogia construit une feuille de route dédiée à l'économie circulaire en lien avec les filières REP (Responsabilité Élargie des Producteurs) du bâtiment. Celle-ci concerne à la fois les opérations de construction, les programmes de réhabilitation et les équipements liés à l'exploitation du parc.

► Déjà engagée, la formation des services et des équipes concernées se poursuit en 2023 : MOA, DSP, GI...

# S'engager pour une meilleure qualité de vie au sein du parc social



Par le développement d'un parc immobilier plus durable, Vilogia impacte directement le quotidien et la qualité de vie de ses clients, en accordant toujours une attention particulière aux personnes les plus fragiles.

## Agir, comment ?

### ► En travaillant sur la tranquillité publique

Le cadre de vie touche également aux questions de propreté et de tranquillité. Au-delà des dispositifs de veille résidentielle mis en place depuis bientôt dix ans pour assurer la sécurité des clients, le département Parcours Client et Cohésion sociale a piloté la formation de 90 gardes particuliers assermentés (GPA) parmi les collaborateurs de l'entreprise et habilités à rédiger des procès-verbaux transmis au Procureur de la République. Initiée dans la MEL, l'initiative fait tache d'huile en région lyonnaise où Vilogia a déployé la démarche, entraînant cinq autres bailleurs sociaux dans son sillage.

### ► En formant les salariés aux questions de violences conjugales et familiales

Sensible à la question des violences conjugales et familiales, le département Parcours Client et Cohésion sociale de Vilogia poursuit la formation de ses collaborateurs au contact des clients pour leur permettre de repérer une situation de violence domestique et de leur donner les moyens d'agir et d'orienter la victime.

Vilogia intervient aussi sur le terrain. Pour favoriser la prise en charge des victimes, une convention d'accompagnement individuel a été ainsi signée avec les associations Louise Michel et SOLFA Solidarité Femmes Accueil. Des logements ont également été mis à disposition de différents partenaires pour l'accueil d'urgence : Habitat et Humanisme Rhône à Lyon, SOLIHA Provence à Marseille, SOLFA Solidarité Femmes Accueil à Lille...

### ► En veillant à réduire l'isolement des seniors

Plus d'un locataire sur cinq de Vilogia sont âgés de 65 ans ou plus. Au-delà des améliorations apportées par l'adaptation de leur logement, beaucoup font face à des problématiques d'isolement et de rupture du lien social, souvent renforcées par la fracture numérique. Pour lutter contre ce phénomène, les directions Parcours Client et Cohésion sociale, et Innovation et Partenariat se sont par exemple engagées sur la MEL via le déploiement du Réseau de Confiance. En partenariat avec Malakoff Humanis, cette prévention, expérimentée d'abord à Roubaix, vise à créer un réseau d'entraide et à repérer les personnes âgées isolées pour les mettre en relation avec les structures locales. Plus de 350 opérations de porte-à-porte ont ainsi été réalisées en 2022. Ces visites, qui se poursuivent en 2023, ont permis de détecter et d'accompagner une soixantaine de seniors isolés.

### ► En accompagnant les copropriétés en difficulté

Fragilisées par des problèmes financiers ou techniques, environ 18% des copropriétés en France éprouvent des difficultés à maintenir leurs immeubles en bon état. Ces situations peuvent dégénérer, engendrant ainsi des troubles de jouissance pour les occupants et les riverains qui peuvent aller jusqu'à compromettre leur sécurité. Vilogia Premium, la filiale du Groupe dédiée notamment à l'activité de syndic, a obtenu cette année la certification QualiSR « Syndic Prévention Redressement de copropriétés fragiles ou en difficulté ». Élaborée en lien avec l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), la Fondation Abbé Pierre, l'Union Sociale pour l'Habitat (USH), elle démontre que l'organisme a la capacité de prévenir ou redresser ces situations.

## Agir, pourquoi ?

► Pour proposer à ses clients des logements et un cadre de vie de qualité, Vilogia souhaite favoriser des constructions ou des réhabilitations qui contribuent à un environnement agréable et apaisé : choix des matériaux, orientation des bâtiments, agencement des espaces intérieurs, qualité de l'air intérieur... Au pied des immeubles ou sur ses espaces verts, Vilogia cherche à maximiser leurs bienfaits et à minimiser l'exposition aux nuisances urbaines : bruit, pollution...

### ► Si rien n'est fait... ⚠

Porter peu d'attention au bien-vivre des clients reviendrait à nier l'impact largement documenté de la qualité de vie sur la santé. Faute d'agir et de les sensibiliser, Vilogia court le risque de les voir exposés davantage et de nécessiter une prise en charge qui rendrait les logements finalement inadaptés à leurs occupants, avec des risques d'impayés et de vacance. Notre responsabilité pourrait être recherchée sur la mise en cause de la qualité environnementale de nos logements.

► **En se positionnant comme acteurs du vivre-ensemble**

Ateliers participatifs, festival de musique, ressourceries, fête des voisins... Vilogia participe à la vie de quartier avec ses locataires et les implique dans la gestion de leur habitat. Dans la région Grand Est, les équipes de Vilogia sont ainsi régulièrement accompagnées dans leur quotidien par 17 « locataires ambassadeurs », consultés et impliqués dans les démarches qui touchent à l'amélioration de la qualité de vie : entretien des parties communes, visites de patrimoine... Parallèlement, Vilogia a fait de l'innovation sociale l'une de ses priorités. Le Groupe impulse, développe et soutient de nombreux partenariats et projets afin d'améliorer le cadre de

vie de ses clients tout en créant du lien social. À Blanquefort, en Aquitaine, Vilogia a ainsi conclu en juillet 2022 un partenariat avec les Restos du Cœur. L'entreprise fournit à l'association à titre gratuit un local de 190 m<sup>2</sup> au cœur du centre-ville, facilitant ainsi le travail qu'elle mène auprès de 160 familles de la métropole bordelaise. En métropole lilloise, le Pôle Innovation Sociale de la Direction des Partenariats Vilogia S.A. a suivi le lancement d'un réseau VRAC avec 3 autres bailleurs, pour rendre accessible une alimentation saine et de qualité aux habitants des quartiers prioritaires.

**Agir  
aujourd'hui**  
Actions et résultats

**4 261** logements OptiDOM sur 79 408 logements du groupe (soit 5,4% du parc).

**290** mises en service en 2022 d'OptiDOM (soit 12% des mises en service de l'année).

► **Des espaces extérieurs mis en valeur**

Prendre soin du cadre extérieur des résidences passe aussi par la réalisation de projets artistiques. 2022 a ainsi été marquée par la réalisation de plusieurs fresques dans le cadre de projets participatifs systématiquement construits en lien avec les collectivités locales, les associations et les habitants concernés. À Dunkerque, Vilogia a ainsi inauguré en décembre 2022 une vaste fresque 15 mètres de haut au visuel très pop'art, signé par l'artiste Yori Gallery. A Bègles un collectif de jeunes graffeurs a été sollicité pour réaliser une vaste fresque sur les murs d'une résidence et d'une crèche, en lien avec le centre social de l'Estey.

« Le partenariat passé avec l'entreprise montpelliéraine Lono est un bon exemple de la manière dont nous faisons évoluer l'accompagnement de nos clients les plus âgés. Une vingtaine d'assistants vocaux Alexa ont été installés en 2022 dans des logements OptiDOM, auprès de couples et de personnes en situation de handicap. Le but est d'examiner la manière dont l'Internet des Objets peut améliorer le quotidien des occupants en leur permettant de piloter des équipements par la voix, mais aussi en créant une présence et en rappelant certains messages de prévention : hydrations, comportement en cas de forte chaleur... Les retours sont très satisfaisants. »



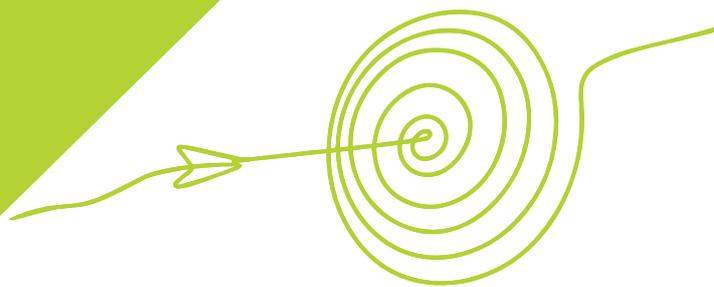
Véronique Liétard  
Cheffe de projet Action sociale

**Agir  
demain**  
Engagements et objectifs

**945** collaborateurs de Vilogia auront été formés d'ici mars 2025 à la question des violences conjugales et familiales.

**259** nouveaux logements OptiDOM attendus en 2023.

# Développer le bon produit au bon endroit



Construire des logements pour les louer ou les vendre suppose de bien connaître les attentes de leurs futurs occupants. Un bailleur social comme Vilogia doit affiner son offre immobilière pour répondre à des envies et besoins qui varient en fonction des caractéristiques de chaque territoire d'implantation, mais aussi du profil des clients et de son évolution dans le temps.

Agir, pourquoi ?

Agir, comment ?

► Loger des habitants aux ressources modestes ou moyennes nécessite évidemment de proposer des logements financièrement abordables en location comme en accession, mais aussi attractifs, donc connectés à leur territoire et adaptés à la diversité des besoins liés à l'âge, l'implantation géographique, la situation professionnelle des clients... Comme bailleur et comme aménageur, Vilogia compte peser parmi les experts du logement social appelés à concevoir l'habitat de demain.

## ► Si rien n'est fait... ⚠

Développer une offre éloignée de la réalité des territoires et des attentes de ses clients reviendrait à ternir l'image de Vilogia auprès de ses parties prenantes, notamment les collectivités et les locataires. Ne pas proposer une offre sur mesure, adaptée aux évolutions démographiques et sociales risquerait de compromettre la performance de l'entreprise : manque d'attractivité, perte de crédibilité, augmentation de la vacance commerciale, absence de fluidité du parcours résidentiel...

## ► En dynamisant les parcours résidentiels

En application de la loi ELAN du 23 novembre 2018, les premières CALEOL\* ont siégé en 2021. Déployées en 2002, ces commissions ont pour but de fluidifier le parcours résidentiel en proposant un logement adapté à chaque situation, par l'évaluation de la situation des ménages qui occupent un logement depuis plus de trois ans. La création du pôle Parcours Clients et Politiques sociales est une manière d'accompagner les équipes de gestion immobilière dans la dynamisation du parcours résidentiel de leurs clients. Au-delà des commissions, les équipes de Vilogia se sont dotées en 2022 d'un outil de rapprochement de l'offre et de la demande. Vilogia a également été le premier bailleur national à signer en 2022 une convention de conversion de son contingent réservé par Action Logement Services. Après recensement, un premier volume global de logements réservés sera déterminé pour la Région Hauts-de-France d'abord, puis pour toute la France d'ici novembre 2023, soit l'échéance prévue par la loi ELAN. Jusqu'ici, l'offre disponible pour un réservataire était liée au financement d'une opération de logements. Elle portera désormais sur l'ensemble de notre patrimoine, ouvrant ainsi davantage d'opportunités et de souplesse : c'est le passage du droit de suite au droit unique.

\* Commission d'Attribution Logement et Examen de l'Occupation des Logements

## ► En étudiant chaque territoire et en adaptant l'offre aux parcours de vie

Pour y parvenir, Vilogia a développé dans son système d'information géographique Vilogia Map son propre outil d'analyse des territoires, MapMarket. Conçu pour produire rapidement des études détaillées, MapMarket repose sur l'extraction et l'analyse de nombreuses données : localisation des transports, des commerces et des écoles, analyse des données sociologiques et démographiques, étude des caractéristiques du logement locatif social du territoire, mesure d'attractivité...

Pour répondre aux besoins de publics spécifiques, Vilogia développe une gamme de logements adaptés. **Les résidences StuDOM® sont ainsi spécifiquement pensées pour répondre aux aspirations des étudiants**, public qui peine à se loger dans les zones tendues. Gardiennage, connexion haut-débit, lieux de vie communs, laverie intégrée, local à vélos... 4 400 logements de ce type sont en service à travers la France et l'objectif du Groupe est d'atteindre les 6 000 logements en 2023.

**La gamme IziDOM® regroupe de son côté des logements tremplins pour les jeunes de 18-30 ans en situation de premier emploi.** Meublés et équipés, ces logements temporaires loués pour un à vingt-quatre mois permettent à leurs résidents de bénéficier d'un loyer abordable en début de carrière. Le rythme ne faiblit pas avec 300 nouvelles livraisons en 2022, et 1 800 logements IziDOM® verront le jour d'ici 2023. À Mions, près de Lyon, 18 des 29 logements inaugurés en septembre dans la résidence Jean-Louis Etienne sont ainsi dédiés aux jeunes actifs, dont neuf réservés aux jeunes sapeurs-pompiers volontaires du SDIS. Enfin, **l'offre OptiDOM® répond aux enjeux du vieillissement de la population** en s'adressant aux seniors autonomes ou en perte d'autonomie. Alternative entre l'habitat classique et la résidence spécialisée, elle prévoit des équipements évolutifs, des espaces partagés (salle de convivialité, jardin), chaque projet comprenant également un volet social. Plus de 4 000 logements OptiDOM existent déjà et 259 sont attendus pour 2023.

## ► En poursuivant notre développement

Au 31 décembre 2022, le parc de Vilogia comptait 79 408 logements au terme d'une année marquée par un effort d'investissement significatif de 811 millions d'euros\*, poursuivant ainsi une dynamique qui s'est traduite par la livraison de 2 905 nouveaux logements. Le Groupe loge aujourd'hui 162 000

personnes dans son parc, réparti sur huit territoires distincts. Pour autant, Vilogia ne cherche pas à construire pour construire, mais reste fidèle à sa raison d'être : s'implanter et développer une offre là où elle est utile.

\* Hors Sociétés civiles de construction-vente

## Agir aujourd'hui

### Actions et résultats

### Indicateurs 2022

**79 408** logements gérés au 31 décembre 2022, dont 30,1 % situés en quartier prioritaire de la politique de la ville (Groupe).

**45%** des ménages ont bénéficié d'aides sociales au logement (hors foyers) en 2022.

**23,4%** c'est le taux d'effort moyen des ménages entrants en 2022 dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds HLM (Vilogia S.A.).

**544** logements vendus par le Groupe, dont 220 dans l'ancien.

**5 908** attributions réalisées en 2022 (Vilogia S.A.).

**257** nouvelles location-accession (PSLA) livrées.

**5,58%** du parc locatif adapté aux personnes âgées/en situation de handicap.

**1,62%** c'est le taux de vacance commerciale en 2022.

## ► À Haubourdin, un foyer pour les femmes en état de grande précarité

Inaugurée en septembre 2022, la résidence La Panacée compte sept logements spécifiquement aménagés pour répondre aux besoins des femmes en état de grande précarité. Situés en plein centre-ville, ces appartements capables d'accueillir pour certains une personne seule, pour d'autres une mère et ses enfants ont été mis à la disposition de l'association EOLE, qui accompagne les personnes en grande difficulté sociale. En permettant aux personnes hébergées de disposer d'une adresse pour obtenir un emploi ou faire valoir leurs droits, cette solution est une première étape vers leur réinsertion sociale.

## ► À Wattrelos, la Maison Design pour Tous pour tester l'habitat de demain

Concevoir un habitat fonctionnel, écologiquement responsable et surtout industrialisable : tel est le sens des Maisons Design pour Tous, des habitations modulaires conçues en suivant les principes bioclimatiques, imaginées par la designer industrielle Matali Crasset. Huit maisons pilotes, pour certaines dotées d'une serre, ont été fabriquées et installées à Wattrelos au second semestre 2022 pour démontrer la faisabilité du concept, laissant ainsi entrevoir ce que pourrait être demain une construction hors site à grande échelle dans le monde du logement social. Six logements sont conventionnés PLUS et deux en PLAI, ce qui correspond aux plafonds de revenus les plus modestes du parc HLM.

## ► Hébergement d'urgence : accueillir les réfugiés ukrainiens

Dès le mois de mars 2022, la France a vu affluer des réfugiés ukrainiens fuyant les combats. À Marseille, Vilogia s'est associée à l'association Soliha pour loger la centaine de personnes prises en charge par la structure dans la résidence La Magistère, en les accueillant dans les meilleures conditions possibles. Une collecte de vêtements a également été organisée par les collaborateurs de l'agence de Marseille.

*« Depuis sa création, Vilogia a toujours eu pour vocation de loger les actifs au plus près des bassins d'emploi, notamment dans les zones les plus tendues. Cela passe entre autres par le développement de partenariats avec des entreprises dont les salariés répondent aux critères du logement social. En 2022, la convention de réservation de logements signée avec le groupe La Poste a ainsi permis de reloger une dizaine de postiers en trois mois. Nous avons également signé un dispositif du même type avec le Ministère de la Justice. L'accord prévoit le relogement d'une dizaine de ses agents sur un an dans la Métropole Lilloise. »*



Manuelle Colas  
Responsable Parcours Clients et Cohésion Sociale

## Agir demain

### Engagements et objectifs

► En 2022, Vilogia a créé un partenariat avec une association dénommée « Mood's Services » dédiée au développement d'une offre de services à destination des clients en résidence.

► Dans le cadre du projet HOME, Vilogia réfléchit au développement d'un nouvel indice en s'attachant à identifier le taux de satisfaction des collectivités locales.

# Entretenir des relations saines et durables avec nos parties prenantes



Grâce à ses différents métiers, le Groupe Vilogia dialogue constamment avec un nombre étendu de partenaires : ses clients et ses collaborateurs mais aussi l'État et les collectivités territoriales, l'ensemble du monde HLM, les prestataires et les fournisseurs... De la qualité de cette relation dépend grandement la manière dont l'entreprise traduit sa raison d'être en actes.

## Agir, comment ?

## Agir, pourquoi ?

► Le dialogue constant avec toutes ses parties prenantes est une nécessité pour développer une réponse adaptée aux grands enjeux de l'entreprise et de la société en général. Reconnu et respecté pour son expertise en matière de logement social, Vilogia doit constamment être attentif aux retours de ses parties prenantes pour demeurer une référence.

### ► Si rien n'est fait...

Faute de nourrir le dialogue avec ses parties prenantes, Vilogia pourrait s'éloigner de la réalité du terrain et de l'écosystème de l'habitat social. Le risque identifié serait celui d'une perte d'expertise et d'une déconnexion qui écarterait le Groupe de la liste de ceux qui font la ville de demain.

### ► En écoutant les locataires

Pour répondre aux sollicitations de ses clients, Vilogia déploie une série d'outils destinés à garantir des échanges rapides et fluides. En 2022, le CRC a ainsi passé 7 940 appels de courtoisie (dont 71,6% ont abouti) et décroché 432 929 fois pour des appels entrants, tout en gérant les 48 393 mails et les 105 025 sollicitations déposées sur l'Espace Locataire.

**En 2022 et au terme d'un travail de plusieurs mois, Vilogia a connu deux évolutions numériques majeures. La mise en ligne du nouveau site web d'abord : consultable par le plus grand nombre sur tous les outils possibles, le nouveau vilogia.fr, commun à l'ensemble des entités du Groupe, propose depuis août 2022 un parcours orienté clients clair et au plus près de leurs besoins : acheter, louer, emménager... L'autre évolution majeure concerne l'Espace Locataire. Revu en 2022, il est accessible aussi bien depuis un smartphone que sur une tablette ou un ordinateur. Il permet aux utilisateurs d'effectuer des réclamations techniques ou commerciales, de consulter leur avis d'échéance ou de payer leur loyer en toute sécurité, tout en réduisant le volume des mails et d'appels adressés au CRC.**

### ► En digitalisant la relation avec ses prestataires

Dans le cadre de l'entretien de ses logements, Vilogia travaille avec plus de 40 prestataires dans toute la France réalisant près de 500 000 interventions par an : diagnostics techniques, chauffage, entretien des ascenseurs, portes de parking... Pour satisfaire les clients de Vilogia, le Groupe a conclu en 2022 un partenariat avec Intent Technologies, une plateforme leader des services du bâtiment et de la ville. Les équipes de Vilogia ont ainsi accès aux informations en temps réel, peuvent améliorer la rapidité et l'efficacité des interventions, sont alertées en cas de défaillance. L'outil permet aussi de fluidifier la communication entre Vilogia et ses fournisseurs : historique des interventions, réclamations, suivi des contrats, respect du planning...

### ► En accordant une attention particulière à la jeune génération

Attentive à l'accompagnement de la jeune génération, Vilogia développe notamment une offre de logements spécifiquement dédiée aux jeunes actifs de 18 à 30 ans au travers des logements IziDOM® (voir p.18-19). En complément de la solution locative, le Groupe s'appuie aussi sur des partenaires associatifs comme dans le Grand Est : à Schiltigheim (67), l'association l'Étage accompagne et soutient les jeunes de moins de 25 ans sans domicile, mais aussi les familles et personnes isolées de tout âge.

À Tourcoing, Vilogia accompagne aussi les jeunes en difficulté de concert avec la Mission Locale : ouverture de droits, santé, emploi... À Nantes, les équipes du Groupe ont mené une opération d'insertion avec les associations locales et les éducateurs spécialisés, qui a mobilisé une dizaine de jeunes en rupture scolaire le temps des vacances scolaires sur des chantiers de remise en état dans des logements et des parties communes.

## ► En cultivant ses partenariats

Vilogia est partie prenante de quatre GIE (Groupements d'intérêt économique). La Méta, fondée par Vilogia et Lille Métropole Habitat (LMH) en 2018 et rejointe en 2022 par Terre d'Opale Habitat, est dédiée au pilotage des opérations de renouvellement urbain. Septalia, lancé en partenariat avec CDC Habitat et Maisons & Cités, est l'opérateur pour la maîtrise d'ouvrage du Groupe dans les Hauts-de-France. Grand Paris Habitat, également GIE de maîtrise d'ouvrage, a été rejoint par Vilogia en 2019 et se concentre sur des programmes en Île-de-France.

L'Université des Compétences Habitat, créée avec Lille Métropole Habitat et rejointe par Partenord Habitat en mars 2022, est dédiée à la formation initiale et continue des collaborateurs de l'immobilier social. Enfin, les sociétés anonymes de coordination Opalogia entre Vilogia Logifim et Terre d'Opale Habitat d'une part, et Nordlogia entre Vilogia S.A. et Partenord Habitat d'autre part, matérialisent les rapprochements autour de stratégies communes (patrimoine, achats).

Au niveau régional, Vilogia est également membre du Réseau Alliances qui fédère les acteurs économiques du territoire pour améliorer leur impact social et environnemental et organise notamment le World Forum pour une économie responsable. La même ambition est au cœur de Maille' Immo, un cluster d'innovation technologique et sociale spécialisé dans l'immobilier, auquel Vilogia contribue activement. Au niveau européen enfin, Vilogia est membre depuis déjà dix ans de l'European Federation for Living (EFL), un réseau européen de bailleurs sociaux, d'entreprises et d'experts qui œuvrent à la création de logements plus abordables, esthétiques et durables. Trois des neuf projets financés en partie par des fonds européens sont toujours en cours dont Mustbe0, qui développe des rénovations à énergie zéro garantie sur des bâtiments d'habitation collectifs, Cultural-E, qui planche sur des solutions modulaires et reproductibles pour la construction de bâtiments à énergie positive (BEPOS) et Digital Deconstruction, pour la réutilisation des ressources associées à la déconstruction.

## Agir aujourd'hui Actions et résultats

Le taux de décroché au Centre de Relations Clients est de **86,1%**.

Près d'une demande sur deux est résolue immédiatement.

Avec plus de **25 000** abonnés sur LinkedIn et près **2 900** followers sur son compte Twitter, Vilogia a fortement renforcé sa présence en ligne en 2022.

## ► Un mécénat engagé

Depuis 2007, Vilogia soutient en particulier le monde du sport dans sa région d'origine (les joueuses de L'Entente sportive Basket de Villeneuve-d'Ascq - Lille Métropole, les volleyeurs de Tourcoing Lille Métropole). En 2022, deux nouveaux partenariats voient le jour avec le Lille Rugby Club - Iris 1924, un club amateur évoluant au niveau régional et le Volley Club de Marcq-en-Barœul, dont l'équipe féminine évolue en ligue A. Pour les clients, cela se traduit par des ateliers sportifs pour les enfants et des invitations aux matches. De leur côté, les clubs peuvent compter sur Vilogia pour offrir des solutions d'hébergement à leurs sportifs, parfois dans des résidences dédiées comme à Schiltigheim pour des footballeurs ou Tourcoing.

*« Les 51 collaborateurs du Centre de Relation Clients sont ceux qui font vivre le dialogue entre le Groupe et ses locataires au quotidien. Le choix d'internaliser ce service et de lui donner les moyens d'agir, en nous appuyant notamment sur les nouvelles technologies, est un choix fort. L'enjeu des prochaines années consiste évidemment à nous améliorer pour satisfaire les personnes qui nous contactent. »*



David Loy  
Directeur Communication et Relation Clients

## Agir demain Engagements et objectifs

► Dans le cadre du projet HOME et de son chantier Client, Vilogia souhaite penser la gestion des irritants à long terme en créant un observatoire dynamique sur le sujet. Le groupe souhaite aussi se différencier au travers de sa collaboration territoriale.

# Développer des pratiques d'achats plus responsables



Les achats et la sous-traitance représentent un volume d'activité conséquent pour Vilogia : il s'agit d'un levier majeur en termes de responsabilité sociale et environnementale, que le Groupe s'attache à intégrer dans ses pratiques.

## Agir, pourquoi ?

- En qualité de bailleur social engagé, Vilogia contribue à la vitalité des territoires en sollicitant les tissus économiques locaux, notamment les PME. Aligner attentes et pratiques des acheteurs et de leurs prestataires et fournisseurs est un moyen d'inviter l'ensemble de la filière immobilière à avancer vers des achats plus durables.

## ► Si rien n'est fait...

Ne pas rechercher l'exemplarité en termes d'achats peut avoir des conséquences lourdes pour l'entreprise. Les risques identifiés englobent les questions de non-conformité vis-à-vis des réglementations présentes ou futures, des relations dégradées avec les fournisseurs, la détérioration de la performance globale, un déficit d'image, une perte de confiance des clients, des partenaires et des fournisseurs...

## Agir, comment ?

### ► En s'inscrivant dans les démarches territoriales vertueuses

En juin 2021, Vilogia rejoignait 155 signataires engagés aux côtés des villes de Lille, de Lomme et de Hellemmes dans le cadre du Pacte « Lille bas carbone\* ». En 2022, Vilogia poursuit d'autres initiatives comparables, destinées à regrouper les acteurs du bâtiment autour d'objectifs environnementaux précis.

En octobre 2022 par exemple, Vilogia a rejoint le mouvement pour un développement de l'économie circulaire dans le secteur de l'aménagement et de la construction en signant une charte avec l'établissement public territorial francilien Est Ensemble. En signant cette charte, c'est un engagement fort que nous prenons aux côtés des opérateurs immobiliers et de travaux publics pour des pratiques d'aménagement circulaires et sobres dans toutes les opérations des communes de l'est parisien (Bagnoleux, Bobigny, Bondy, Romainville...).

\* Le dispositif sera étendu à l'ensemble de la métropole Lilloise en 2023.

### ► En accordant une attention particulière à la jeune génération

Attentive à l'accompagnement de la jeune génération, Vilogia développe notamment une offre de logements spécifiquement dédiée aux jeunes actifs de 18 à 30 ans au travers des logements IziDOM® (voir p.18-19). En complément de la solution locative, le Groupe s'appuie aussi sur des partenaires associatifs comme dans le Grand Est : à Schiltigheim (67), l'association l'Étage accompagne et soutient les jeunes de moins de 25 ans sans domicile, mais aussi les familles et personnes isolées de tout âge.

À Tourcoing, Vilogia accompagne aussi les jeunes en difficulté de concert avec la Mission Locale : ouverture de droits, santé, emploi... À Nantes, les équipes du Groupe ont mené une opération d'insertion avec les associations locales et les éducateurs spécialisés, qui a mobilisé une dizaine de jeunes en rupture scolaire le temps des vacances scolaires sur des chantiers de remise en état dans des logements et des parties communes.

## ► En construisant une politique d'achats responsables

Élaborer une politique d'achats partagée par tous les territoires et dans toutes les filiales du Groupe est un vaste travail. S'il est destiné à se poursuivre en 2023, Vilogia a franchi en 2022 une étape importante avec la **formalisation**

de sa « **Charte d'engagements réciproques pour des achats responsables** » destinée à inciter les prestataires et fournisseurs à intégrer la RSE à chaque étape du processus achats.

### Agir aujourd'hui Actions et résultats

La « Charte d'engagements réciproques pour des achats responsables » est désormais mise en ligne et consultable sur [www.vilogia.fr](http://www.vilogia.fr)

## ► Sensibiliser les PME et les TPE avec Partenord

Pour les TPE et PME, l'accès aux marchés publics des grands donneurs d'ordre peut sembler complexe. Pour les encourager à déposer leur candidature, le Groupe Vilogia s'est associé en mars 2022 avec Partenord Habitat pour informer les entreprises du bâtiment des Hauts-de-France lors d'une conférence professionnelle organisée à la Cité des Échanges de Marcq-en-Barœul. Construction, maintenance, entretien, espaces verts... En démystifiant la complexité supposée des appels d'offre, l'événement a permis de convaincre de nouvelles entreprises de franchir le pas pour y répondre.

*« Depuis plusieurs années, le métier des Achats évolue : nous tendons vers des actions plus concrètes, un dispositif d'achats plus responsable et des pratiques plus vertueuses. Nous concrétiserons en 2023 une nouvelle étape, en assortissant nos engagements d'une politique Achats Responsables à proprement parler et en les déclinant opérationnellement surtout. »*



Annaëlle Chabarot  
Responsable Pôle Achats

### Agir demain Engagements et objectifs

► Vilogia formalisera en 2023 sa politique d'achats responsables.

# Soutenir la montée en compétence des collaborateurs



Garantir le professionnalisme de chaque collaborateur et accélérer l'adaptation des organisations aux nouveaux enjeux, requiert une offre de formation innovante, diversifiée et agile. Le Groupe Vilogia déploie un panel d'outils pour accompagner la montée en compétences de ses 1 200 collaborateurs : entretien annuel de progrès, entretien annuel professionnel, formations, mobilité interne.

Agir, comment ?

Agir, pourquoi ?

► Le monde de l'habitat social évolue très vite ces dernières années. Placer les collaborateurs au cœur de son modèle et dynamiser leurs parcours professionnels c'est mettre en place une stratégie de ressources humaines orientée vers la performance collective au travers de la valorisation des compétences. En formant régulièrement ses équipes, Vilogia s'assure de maintenir un haut niveau de performance de l'entreprise. En se positionnant elle-même comme centre de formation et en partageant son savoir-faire et ses expertises avec d'autres bailleurs, elle contribue par ailleurs à la montée en compétence de l'ensemble de son secteur et accompagne le développement du territoire par l'émergence de nouveaux talents.

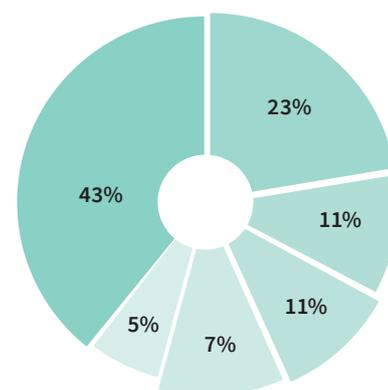
## ► Si rien n'est fait... ⚠

Pour Vilogia, toute inadéquation entre les besoins et les compétences pourrait entraîner une perte d'efficacité, générer de la démotivation car l'employabilité et les perspectives d'évolution seraient freinées. L'image employeur pourrait aussi être entachée.

## ► En poursuivant un effort de formation pensé sur le long terme

En 2022, Vilogia a consacré près de 3 % de sa masse salariale à la formation, répartie entre les coûts pédagogiques proprement dit, la rémunération des formateurs, les frais annexes et l'OPCA (Organisme Paritaire Collecteur Agréé). 687 collaborateurs ont été formés en 2022, pour un total de 12 930 heures de formation.

Si une bonne part du budget est dédiée à la mise à jour des **connaissances métiers (43%)**, un effort particulier a été accordé en 2022 à la **formation des cadres**, deuxième poste budgétaire avec **23 %** de l'effort global consacré à des formations liées au management. Un module obligatoire a par ailleurs été mis en place pour les collaborateurs maîtres d'apprentissage. Viennent ensuite les **formations dédiées aux outils bureautiques et informatiques (11%)**, à la **culture professionnelle, la communication et l'expression (11%)**, la **sécurité et le secourisme (7%)** et les **ressources humaines et l'accompagnement des seniors (5%)**.



Répartition du budget Formation par poste de dépenses

## ► En s'appuyant sur l'Université des Compétences Habitat (UCH)

Centre de formation des apprentis (CFA) depuis 2020, l'UCH propose plusieurs parcours diplômants en partenariat avec des établissements d'enseignement supérieur tels que l'Université de Lille, le lycée Louis Pasteur, le lycée Gaston Berger ou l'École Supérieure des Métiers de l'Immobilier. Forte de ses 80 formations, l'UCH offre ainsi une filière d'enseignement à part entière et participe à la vitalité du secteur et du territoire.

## ► En portant les thématiques RSE

La plupart des collaborateurs font de la RSE sans forcément le savoir : dans chaque métier, il est possible d'identifier des actions qui traduisent l'engagement du Groupe. Lors de la campagne 2022 des entretiens annuels professionnels (EAP), chaque collaborateur a donc été invité à choisir les Engagements Sociétaux et Environnementaux correspondant à son métier et évaluer son degré d'implication.

## Agir aujourd'hui

### Actions et résultats

**100%** des EAP ont permis d'évoquer la question de l'engagement sociétal et environnemental.

#### ► Vilogia croit à l'alternance

En 2022, Vilogia a accueilli 84 alternants dans toute la France soit huit de plus qu'en 2021. Le Groupe confirme ainsi sa volonté de poursuivre une relation profitable à l'entreprise comme aux jeunes accueillis, du bac Pro aux Masters. Vilogia leur offre de nombreuses opportunités dans les métiers de la gestion ou la promotion immobilière, la relation clientèle ou encore les fonctions support (communication, RH, Informatique...). Formés par l'UCH, ils alternent entre l'apprentissage des fondamentaux théoriques et l'expérience du terrain, avec le soutien d'un tuteur. L'alternance permet à Vilogia de répondre à ses besoins de recrutement qualifié, tout en contribuant à réduire la pénurie de compétences sur certains métiers en tension. Levier utile pour construire une relation de fidélité et de confiance avec les écoles et les établissements d'enseignement supérieur, le dispositif contribue à la visibilité du Groupe auprès des futurs diplômés tout en s'imposant comme un véritable passeport pour l'emploi.

#### ► Formés d'entrée

Pour dynamiser la prise de poste de ses nouveaux collaborateurs, Vilogia a mis en place un parcours d'intégration d'une journée et demie : les Vilogia Days. À cette occasion, chaque nouveau collaborateur se forme aux usages de l'entreprise via des ateliers thématiques et des rencontres avec l'équipe de direction. Les trois mois suivants, tous bénéficient d'un parcours d'intégration sur-mesure (travail en binôme, rendez-vous avec des collaborateurs d'autres services et directions) pour les aider à saisir la nature des différents métiers du Groupe et pour les accompagner dans la prise en main des différents outils-métiers.

*« J'ai passé un excellent moment aux Vilogia Days, cette première édition est une réussite : l'occasion de rencontrer des collaborateurs des différents territoires et de s'imprégner de l'esprit du groupe avec une visite du siège et d'une opération référence sur les Hauts-de-France. »*



Corentin Crenn  
Alternant Responsable Développement

## Agir demain

### Engagements et objectifs

► Vilogia entend augmenter progressivement le nombre de collaborateurs formés, avec un focus particulier sur les comportements managériaux.

► En 2023, le budget dédié à la formation sera augmenté de 598 000 € à 611 300 €.

► En 2023, les équipes en charge de la formation programment l'écriture des parcours pédagogiques métiers et s'attachent à finaliser la mise au point d'un plan de formation à 3 ans (pour Vilogia S.A.).

# Ressources humaines et QVT\* : prendre soin de nos équipes



Qu'il s'agisse de leurs conditions de travail, de la reconnaissance de leurs contributions ou des perspectives de développement professionnel, Vilogia cherche à favoriser des approches de plus en plus attentives au bien-être et à la santé de ses salariés.

\* Qualité de vie au travail.

## Agir, pourquoi ?

► Améliorer les conditions de travail, garantir la santé et la sécurité des collaborateurs, développer leurs compétences, promouvoir leur mobilité, veiller à la conciliation de la vie privée et professionnelle et assurer un traitement équitable de chacun, c'est favoriser la qualité de vie au travail. Cela passe notamment par des mesures destinées à faciliter l'équilibre et l'articulation vie privée et vie professionnelle : droit à la déconnexion, télétravail, congés pour raisons familiales, mesures en faveur de la parentalité... L'amélioration globale de l'atmosphère et des conditions de travail est une préoccupation constante pour Vilogia qui agit sur l'environnement de travail, donne du sens aux missions de chacun, accompagne les évolutions d'organisation, assure la prévention des risques psychosociaux (RPS).

## ► Si rien n'est fait... ⚠

Négliger la qualité de vie au travail renforcerait différents risques (perte de sens au travail, sentiment de mal-être, manque d'épanouissement professionnel) et se traduirait nécessairement par une perte de motivation et par un recul de l'efficacité des salariés.

## Agir, comment ?

### ► En transformant les espaces de travail

Les travaux de construction du nouveau siège de Vilogia à la Borne de l'Espoir à Villeneuve d'Ascq, à quelques mètres du stade Pierre-Mauroy, ont démarré en 2022. Exceptionnel par son caractère vertueux - le bâtiment consommera 30 % d'énergie de moins que des bâtiments classiques du même type - le nouveau siège est aussi pensé en fonction d'une nouvelle approche des espaces de travail. Ainsi, les différents services seront regroupés sur des zones réunissant 15 à 50 salariés. Sur 12 000 m<sup>2</sup>, ces derniers auront à leur disposition des espaces de convivialité et pourront accéder librement à différents espaces conçus pour s'adapter à tous les formats de travail : seul, en groupe, à distance... Partout où l'entreprise est implantée, elle s'est engagée dans une politique nouvelle en matière d'espaces de travail. Les agences de Roubaix et de Lyon ont profité d'une récente refonte de leurs locaux. Environnements colorés, mobilier design, teintes chaleureuses, salle de sieste, casiers réservés aux effets personnels... Tout est fait pour permettre une atmosphère propice au bien-être des collaborateurs.

### ► En s'engageant en faveur de l'égalité et de la diversité

Engagé de longue date dans une stratégie visant à garantir l'égalité femme/homme, Vilogia S.A. a calculé son Index d'égalité femmes-hommes en 2022 et obtenu le score de 93 points sur une note maximale de 100 points. Cet index évalue sur cinq critères l'équité de traitement salarial et managérial entre les femmes et les hommes. En matière de prise en charge du handicap, le Groupe s'est engagé en participant en 2022 au DuoDay, un événement national qui sensibilise le monde du travail au handicap. Le temps d'une journée, une personne en situation de handicap forme un binôme avec un collaborateur qui lui fait découvrir son environnement de travail et son activité. Ces premières initiatives sont appelées à se structurer : en 2023 Vilogia va se doter d'une démarche handicap à part entière en désignant notamment un/une référent(e) Handicap et en organisant ses différentes actions de communication et de sensibilisation.

## ► En adaptant l'organisation du travail

Mise en place en 2021, la Charte du télétravail tire les leçons de la pandémie et des nouvelles attentes des salariés et évolue en 2022. Le télétravail fait aujourd'hui partie des attentes des actifs. Il contribue à la fois au bien-être des collaborateurs et à la réduction des temps de transport domicile-travail et donc à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Depuis la mise en place de la Charte, 700 collaborateurs ont pratiqué le télétravail. Fort de ce bilan positif,

le Groupe a offert, en 2022, la possibilité de travailler à distance un deuxième jour par semaine pour les postes compatibles. Le passage à deux jours se fait en concertation avec son manager. L'accord prévoit également le versement d'une indemnité de télétravail de 2,5 € par jour (plafonnée à 10 € par mois pour un jour de télétravail par semaine et à 20 € par mois pour deux jours par semaine).

## Agir aujourd'hui

### Actions et résultats

#### Indicateurs 2022

**266** des 1 200 collaborateurs de Vilogia se déplacent tous les jours en transports en commun.

**65** véhicules hybrides au sein de la flotte de fonction.

**700** salariés ont participé à la 2<sup>e</sup> édition du Tonic Challenge organisé dans le cadre du Challenge de la mobilité, réalisant l'équivalent de deux tours du monde à pied en un mois. L'engagement a été salué par le Prix "coup de cœur" du public décerné par le Réseau Alliances.

**142** postes ont été pourvus dans l'année.

**5,63%** c'est le taux d'absentéisme en 2022 (vs. 6,3 % en 2021).

## ► Forfait Mobilité Durable : un engagement significatif

Issu de la Loi d'Orientation des Mobilités (LOM), la mise en place d'un forfait mobilités durables (FMD) est un dispositif facultatif destiné à faciliter les déplacements doux. Versé aux salariés qui s'engagent à respecter les règles fixées par l'entreprise et les partenaires sociaux, Vilogia S.A. a souhaité mettre en place un dispositif attractif. L'entreprise, qui rembourse déjà 100% des frais de transports en commun de ses salariés, a fait passer le forfait mobilités durables de 500 à 600 € en 2022, soit un montant très proche du plafond légal fixé à 800 €.

*« Réorganiser nos sites et nos agences est une manière de nous adapter aux nouveaux usages. Le défi consiste à adapter nos espaces de travail pour les vingt prochaines années, en tenant compte des évolutions en matière de télétravail ou de mobilité. Nous sommes en train d'imaginer les bureaux de demain ! Aujourd'hui, le salarié n'est plus l'occupant d'un lieu précis, mais l'utilisateur d'un espace qui évolue en fonction de ses besoins du moment. »*



Emmanuel Joinneau  
Directeur du développement  
et de la maîtrise d'ouvrage

## Agir demain

### Engagements et objectifs

► Engagé en 2022 par la Direction des Ressources Humaines et la Direction des Services Informatiques, la migration de l'ensemble des outils RH du Groupe vers un portail unique sera finalisée en 2023. En cours d'année, l'ensemble des collaborateurs du Groupe disposeront d'un accès sécurisé vers le nouveau Système d'information ressources humaines (SIRH), développé par l'éditeur Talentia.

► La dématérialisation des fiches de paies et des tickets restaurants sera effective courant 2023.

# En un mot

En 2022, Vilogia a actualisé sa raison d'être :

*« Entrepreneurs pionniers du logement des salariés modestes au cœur des bassins d'emploi il y a plus de 100 ans, Vilogia a développé tous les métiers de l'immobilier jusqu'à devenir un acteur global du cycle de l'habitat dans tous les territoires.*

*Pour que le logement soit un parcours de vie positif pour chacun et accessible à tous. Pour que la ville de demain soit attractive, harmonieuse et vertueuse.*

*Utile aux territoires, à la société et à la planète, Vilogia réinvente les façons de bâtir, de loger et d'accompagner pour faire de l'habitat abordable, un lieu moteur de la vie urbaine et du lien social d'un monde qui change ».*

Au travers des dix engagements évoqués dans le présent document, l'évidence est là : avec l'ensemble de ses collaborateurs et de ses collaboratrices, le Groupe a déjà largement orienté l'entreprise vers la transition énergétique et environnementale, directement ou indirectement, souvent en s'inscrivant dans un effort collectif plus vaste, en lien avec ses parties prenantes.

## Priorités claires

Quelles priorités se donner pour rationaliser l'effort collectif et ne pas s'épuiser ? Trois directions majeures se dessinent.

La première touche aux achats. Sujet complexe, la question des achats responsables progresse et se structure. Le temps de la formalisation est venu, par l'intégration toujours plus méthodique de clauses environnementales et sociétales dans les 220 appels d'offre de tous ordres que lance chaque année l'entreprise, amenant ainsi progressivement les prestataires et fournisseurs à s'aligner sur des standards exigeants. D'ici à la fin du premier semestre 2023, l'entreprise disposera à cet égard d'une feuille de route claire et précise.

La deuxième concerne l'économie circulaire. L'heure est à la généralisation des méthodes vertueuses, en mobilisant l'ensemble des outils décrits au travers des pages précédentes. La logique de l'économie circulaire, de plus en plus intégrée, remplace petit à petit celle de l'économie linéaire.

La troisième tient à la mesure des progrès accomplis. Objectiver le résultat de son action est une nécessité pour concentrer l'effort sur ce qui fonctionne. Comme prévu par la loi, l'entreprise met à jour tous les quatre ans son bilan carbone afin de disposer d'une carte précise de ses émissions de GES par poste et par type d'activités. Réalisé en 2019, le dernier bilan carbone chiffrait l'impact global de Vilogia à 291 000 tonnes équivalent CO<sub>2</sub>. La prochaine édition (en 2023) sera l'occasion de disposer d'un outil plus précis et mieux intégré à la prise de décision.

## Penser le temps long

Une telle transition ne se fait pas en un jour et le défi reste grand. Année après année, l'effort se poursuit et un chemin plus clair se dessine : il s'agit désormais de formaliser, mutualiser les initiatives, généraliser les bonnes pratiques et massifier les initiatives concluantes, une fois que leur impact positif a été constaté et objectivé.

Au cours des mois et des années à venir, Vilogia doit mettre à plat des politiques de diligence raisonnable, bâtir des indicateurs de performance fiables pour suivre l'effet des actions engagées. Dans le domaine de l'économie circulaire, nous l'avons dit, le Groupe est clairement engagé dans une stratégie de déploiement, sur la foi des chantiers responsables qui se sont multipliés. En matière de rénovation et de réhabilitation, l'expertise accumulée lui permet d'aller vers une logique de massification et d'accroissement progressif de la performance visée. Son savoir-faire en matière de logements neufs passifs ou rénovés à énergie zéro, là encore, permet de planifier l'étape suivante, marquée par un changement d'échelle rapidement palpable et mesurable.

En matière de Qualité de vie au Travail, le Groupe progresse également, marqué comme d'autres par la nécessité d'adapter son organisation et son fonctionnement aux nouvelles attentes des salariés et aux nouveaux usages qui s'imposent dans le monde professionnel : télétravail, souplesse, management repensé, appels à l'intelligence collective, soutien aux mobilités douces...

En s'imposant comme un acteur imaginaire et engagé dans le paysage du logement social, comme une entreprise responsable et capable de créer de la valeur, Vilogia entend travailler aussi sa marque employeur et renforcer ses chances d'attirer les talents qui imagineront la ville de demain. Enfin, le travail accompli en matière de relations clients, déjà considérable, se poursuivra en mobilisant l'ensemble des outils disponibles, du plus humain au plus technique, en exploitant le potentiel des nouvelles technologies et de l'intelligence artificielle.

Vilogia agit, innove, invente, réfléchit, explore sur tous les fronts et se remet en cause constamment. Ses engagements sociaux et environnementaux, en fixant une ambition qui oblige à repenser les manières d'agir, à l'échelle de toute l'entreprise, créent un terreau propice à l'innovation. Ses métiers se transforment, son fonctionnement, son organisation aussi, avec un effort tourné vers un seul but : réussir la transition en cours pour servir ses clients et la société toute entière.

# Note méthodologique

## ► Période, périmètre de reporting et gouvernance

Les informations présentées dans cette déclaration de performance extra-financière correspondent à la période allant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2022 (sauf mention expresse) sur le périmètre des filiales consolidées, en dehors des entités considérées comme non significatives en matière d'informations extra-financières, notamment les Sociétés Civiles de Construction-Vente et Sociétés Civiles Immobilières du Groupe.

Il a été vérifié que les enjeux reportés dans la présente DPEF couvraient bien les grands domaines d'information prévus au titre II de l'article R225-105 du Code de commerce (informations sociales, informations sociétales et informations environnementales).

Le Directoire détermine les orientations stratégiques et veille à leur mise en œuvre, en intégrant les enjeux sociaux et environnementaux de l'activité du Groupe. Le Conseil de surveillance en assure le suivi et le contrôle, au moins 4 fois par an, pour le compte des actionnaires, réunis une fois par an en Assemblée Générale au titre de l'approbation des comptes.

---

## ► Précision sur les indicateurs et sources

### Eurho-GR®

Depuis 2019, Vilogia adhère à Eurho-GR® (EUROpean Housing – Global Reporting). Intégrant les principes des lignes directrices de la « Global Reporting Initiative » (GRI) et compatible avec la norme ISO 26000, le référentiel Eurho-GR® a été élaboré en 2007 par des professionnels du secteur (bailleurs sociaux de l'association DELPHIS), en concertation avec des parties prenantes de l'habitat. Son outil de reporting associé facilite la collecte, le traitement et la consolidation à l'échelle Groupe des indicateurs d'état publiés dans la présente DPEF tout en renforçant leur fiabilité.

**La Business Intelligence (BI), le Contrôle de Gestion ainsi que les Ressources Humaines** sont également sources d'indicateurs repris au sein de la DPEF.

### Exclusions

Le Groupe Vilogia ne présente pas d'information sur le respect du bien-être animal. Compte tenu de l'activité du Groupe, ce sujet ne répond pas à un risque matériel majeur, aussi il n'existe pas d'engagement ou d'action spécifique en la matière.

---

## ► Intervention de l'Organisme Tiers Indépendant

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que la déclaration de performance extra-financière est conforme aux dispositions réglementaires applicables et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère.

**Pour en savoir plus,  
consultez :**



Rapport d'activité  
2022



Rapport Financier  
2022

Retrouvez-nous sur



**Vilogia**

74 rue Jean Jaurès  
CS 10430  
59664 Villeneuve d'Ascq Cedex

Ce document est édité par la Direction des Partenariats et de l'Innovation.

Crédits Photographiques : Maxime Dufour, Olivier Samyn.

Illustrations : iStock®





