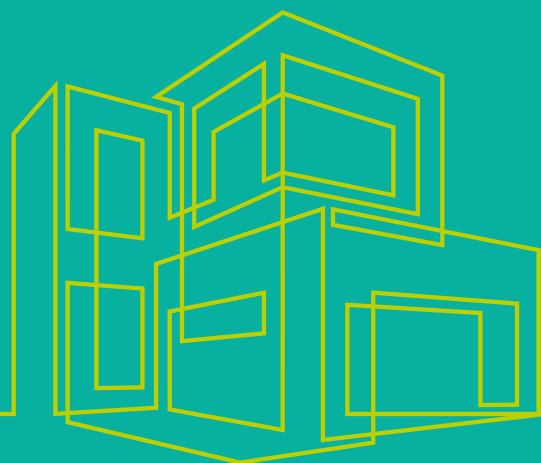


Dossier de Presse

GROUPE VILOGIA



GROUPE
vilogia
Bien dans ma ville



Qui sommes-nous ?

Le Groupe Vilogia rassemble 5 sociétés spécialisées dans l'habitat social. A la fois bailleur, constructeur, aménageur, promoteur et syndic de copropriété, Vilogia poursuit 3 objectifs inscrits dans ses statuts de société à mission : bâtir durable, loger abordable et accompagner solidaire.

Né il y a plus d'un siècle à l'initiative d'un réseau d'entrepreneurs du Nord et basé à Villeneuve d'Ascq, Vilogia est aujourd'hui implanté dans les principales zones tendues. A travers deux sociétés anonymes de coordination, Opalogia Habitat et Nordlogia, le Groupe est adossé à un patrimoine de plus de 140 000 logements à travers la France.

Vilogia accompagne les collectivités locales dans leurs politiques d'habitat et de développement urbain. Avec plus de 2 500 logements neufs livrés chaque année, et autant de logements réhabilités, le Groupe est l'un des acteurs les plus dynamiques de son secteur.



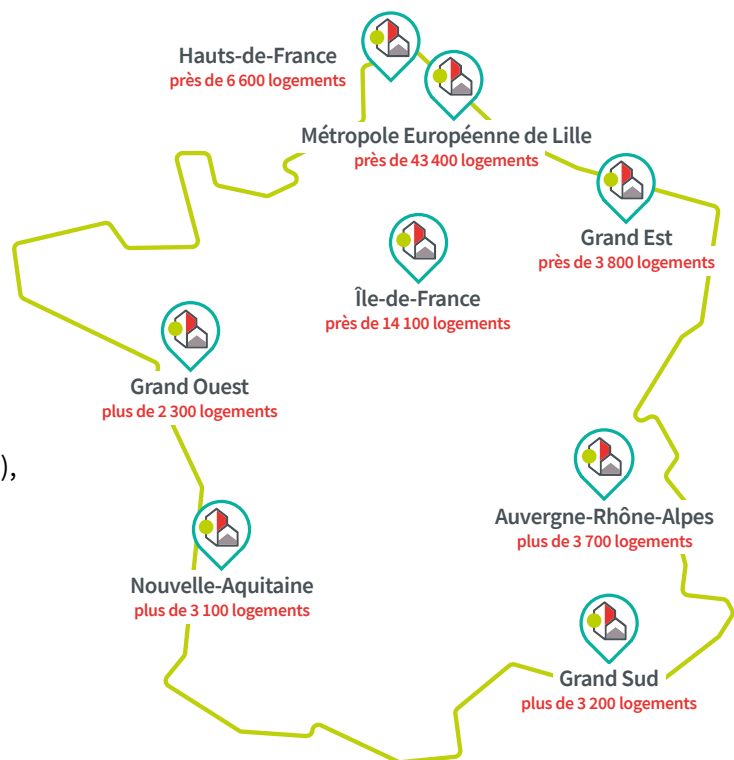
Un Groupe ancré dans les territoires

Acteur historique du logement dans le Nord, Vilogia est le 1^{er} organisme HLM de la métropole lilloise et le 3^{ème} des Hauts-de-France.

Doté d'un agrément national depuis près de 20 ans, Vilogia déploie aujourd'hui son expertise dans 8 territoires où la demande en logements est importante.

Outre son berceau historique, Vilogia est ainsi présent en Île-de-France, dans le Grand Est (Metz, Nancy, Strasbourg), le Grand Sud (Marseille, Nice), en Auvergne-Rhône-Alpes, en Nouvelle-Aquitaine et dans le Grand Ouest.

Plus de 80 000 logements



Chiffres-clefs 2022



Près de
162 000
personnes logées



392€
le loyer moyen
(pour 66 m²)



2 905
constructions
livrées



1 237
collaborateurs



481
millions d'euros
de CA

Les sociétés du Groupe Vilogia

Organisé autour de Vilogia S.A., 5^{ème} ESH (Entreprise sociale pour l'habitat) de France, le Groupe rassemble 5 sociétés spécialisées sur un segment d'offre.



Vilogia S.A. exerce ses trois métiers de bailleur, constructeur et aménageur au cœur des grandes métropoles. Elle est une des rares ESH à qui l'Etat a accordé un agrément national.



Vilogia Logifim, ESH spécialisée dans le développement du patrimoine et la gestion immobilière dans les Hauts-de-France (hors métropole lilloise).



Vilogia Premium, société coopérative de production HLM, est spécialisée dans la production et la commercialisation de logements en accession sociale à la propriété (neufs ou anciens). Vilogia Premium assure également, au sein du Groupe, la gestion des copropriétés.



Vilogia Services propose des solutions de logements pour les étudiants, les jeunes actifs et les seniors, ainsi qu'une gamme de services pour les accompagner au quotidien.



Vilogia Privilège, société spécialisée dans la production et la gestion de logements intermédiaires.

Un réseau de partenariats

Parallèlement, le Groupe s'inscrit dans plusieurs partenariats sur des aspects stratégiques de son métier. Vilogia est ainsi partie prenante de quatre GIE (Groupements d'intérêt économique) et d'une SAC (Société anonyme de coordination).

Université des Compétences Habitat

GIE dédié à la formation initiale et continue des collaborateurs de l'immobilier social.



Société anonyme de coordination, elle matérialise le rapprochement entre Vilogia Logifim et Terre d'Opale Habitat (7 300 logements) autour d'une stratégie patrimoniale commune.

Grand Paris Habitat

GIE rejoint par Vilogia en 2019 et dédié au pilotage des opérations de construction et de réhabilitation en Île-de-France.



GIE opérant pour la maîtrise d'ouvrage du Groupe dans les Hauts-de-France.

Nordlogia

Société anonyme de coordination à travers laquelle Partenord Habitat (53 000 logements) et Vilogia ont choisi de partager leurs expériences et leurs moyens : achats groupés, massification de la réhabilitation thermique, stratégie d'utilité sociale commune.



GIE dédié au pilotage des opérations de renouvellement urbain.



Loger abordable

Vilogia propose des logements adaptés à tous les types de foyers et à tous les niveaux de revenus. Grâce à une gamme complète de logements, le Groupe est en mesure de proposer un véritable parcours résidentiel, allant du locatif social à l'accession sociale à la propriété.

Le locatif social

Le locatif social regroupe l'ensemble des locations proposées aux ménages disposant de revenus modestes. Ces logements font l'objet d'une procédure d'attribution réglementée via la CALEOL (ancienne Commission d'attribution des logements). Comme tous les organismes HLM, Vilogia S.A. bénéficie de prêts de l'Etat pour financer la construction de ses logements sociaux. Ces prêts déterminent un plafond de ressources et un plafond de loyer pour chaque type de location :

PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration) :

ce sont des logements réservés aux personnes ayant de très faibles ressources. En 2023, le plafond de revenus pour prétendre à un logement PLAI est de 17 531€* pour un couple.

PLUS (Prêt locatif à usage social) :

ce sont les logements sociaux les plus courants. En 2023, le plafond de revenus pour prétendre à un logement PLUS est de 29 217€* pour un couple.

PLS (Prêt locatif social) :

le plafond de ressources pour prétendre à ce type de logement est supérieur de 30 % au plafond des logements PLUS.

* Plafonds de ressources hors Île-de-France



Quartier Belencontre à Tourcoing

19 662

C'est le nombre de demandes de logements traitées par Vilogia en 2022. 6 211 nouvelles familles ont été accueillies dans le parc locatif.

Le logement intermédiaire

Les foyers modestes qui dépassent les plafonds de ressources pour accéder au logement social peinent à se loger dans les zones tendues, où les loyers du secteur privé sont particulièrement élevés. Afin de leur permettre de se loger, le Groupe Vilogia, à travers sa filiale Vilogia Privilège, a développé une offre de logements intermédiaires. Il s'agit de logements situés au plus près des bassins d'emploi, dont les loyers sont inférieurs de 10 à 15% aux prix du marché. Ces logements restent soumis à des plafonds de ressources.



Programme Vilogia Privilège, quartier Batignolles à Paris

L'accession sociale à la propriété

Une majorité de Français rêve de devenir propriétaire. Le Groupe Vilogia vend chaque année environ 300 logements issus de son parc immobilier et construit par ailleurs des logements voués à l'accession via sa filiale Vilogia Premium.

Ces logements sont commercialisés en-dessous du prix du marché. Les acquéreurs doivent respecter des conditions de ressources et peuvent bénéficier d'aides de l'État.



Programme Vilogia Premium à Villiers-sur-Marne

Les logements spécifiques

Pour répondre aux besoins des habitants et accompagner la dynamique de développement des territoires, Vilogia Services développe une gamme de logements à services ajoutés.

StuDOM
vilogia

StuDOM®, des résidences étudiantes

Avec StuDOM®, Vilogia apporte une réponse sur-mesure aux étudiants. Ces logements en résidences allient sécurité et confort : présence d'un gardien ou vidéosurveillance, logements meublés, connexion haut-débit, lieux de vie communs, laverie intégrée, local à vélos... 4 000 logements de ce type sont en service à travers la France.

IziDOM
vilogia

IziDOM®, des logements tremplins pour les jeunes actifs

Avec IziDOM®, Vilogia propose aux 18-30 ans en situation de premier emploi un logement temporaire (bail de 1 à 24 mois) meublé et équipé. Les résidents bénéficient de démarches administratives simplifiées (par exemple : pas d'ouverture ou de fermeture de compteur électrique) et d'un loyer abordable.

OptiDOM
vilogia

OptiDOM, le défi du bien vieillir

OptiDOM est la solution-logement pour les seniors autonomes ou en perte d'autonomie. Une offre alternative entre l'habitat classique et la résidence spécialisée, avec des équipements évolutifs, des espaces partagés (salle de convivialité, jardin) et un projet social qui permet de favoriser les échanges et d'accompagner les fragilités. Plus de 4 400 logements de ce type sont en service.



La relation client chez Vilogia

Vilogia loge plus de 162 000 personnes et plus de 600 collaborateurs de terrain les accompagnent au quotidien. Pour toute demande, les locataires Vilogia S.A. disposent d'un numéro unique :

▶ N°Cristal 09 69 37 36 35

APPEL NON SURTAXE

Les appels de toute la France sont traités par les conseillers du centre de relation client basé à Villeneuve d'Ascq. Ces derniers traitent chaque année plus de 625 000 sollicitations.

Sur internet et, nouveauté, sur l'application mobile Vilogia, nos clients peuvent se connecter à leur Espace Locataire. Celui-ci est disponible 24h/24h et 7j/7 et leur permet d'effectuer des demandes techniques ou commerciales, de consulter leur avis d'échéance ou de payer leur loyer.

Enfin, un réseau de 18 agences implantées dans les métropoles accueille nos locataires du lundi au vendredi.

Quel que soit le canal, toutes les demandes sont tracées, suivies, et le délai de réponse est mesuré dans une démarche d'amélioration continue de la satisfaction client.



Accompagner solidaire

Vilogia, présent en cas de coup dur

Plus de 45% des locataires du parc Vilogia bénéficient de l'Aide personnalisée au logement. Loger un public disposant de revenus modestes impose aux organismes HLM d'aller au-delà de leur métier de bailleur et de proposer un véritable accompagnement à leurs locataires. Il s'agit d'être à leurs côtés, de prévenir les difficultés et de proposer des solutions lorsque celles-ci surviennent.

Cet aspect du métier est passé au premier plan lors du déclenchement de la crise sanitaire en 2020. Près de 13 000 locataires identifiés comme isolés ou fragiles ont alors été contactés par les équipes de Vilogia. Lorsque cela était nécessaire, une mise en relation a été opérée avec les associations locales et les services sociaux. De la même manière, les éventuelles difficultés financières sont accompagnées par les équipes de Vilogia comme c'est le cas en ce moment face à la montée des prix de l'énergie.



Vilogia, acteur du vivre-ensemble

Ateliers participatifs, festival de musique, fête des voisins... Vilogia participe à la vie de quartier avec ses locataires. 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.

Exemple : à Roubaix, Vilogia expérimente avec les locataires de deux résidences le tri des biodéchets qui sera obligatoire pour tous à partir de 2024. Les résidents ont été sensibilisés à la démarche à travers plusieurs ateliers. Des points de collecte ont été installés et les déchets collectés sont ensuite transformés en compost par une entreprise locale.

Vilogia, acteur de la sécurité

Le cadre de vie, c'est également la propreté et la tranquillité. Depuis 2013, un dispositif de veille résidentielle a été mis en place dans la métropole lilloise pour assurer la sécurité des clients. Dans le même objectif, plus de 90 collaborateurs détiennent le statut de « gardes particuliers assermentés » (GPA).

Dépôts d'ordures sauvages, stationnements gênants, dégradations volontaires... le champ d'intervention des agents assermentés est large. Concrètement, ils sont habilités à rédiger des procès-verbaux qui sont transmis au Procureur de la République avec la même valeur que ceux des gardiens de la paix.



Bâtir durable



Réhabilitation des Grands Moulins de Paris à Marquette-lez-Lille

Vilogia constructeur

En 2022, le Groupe Vilogia a construit 2 905 logements, ce qui représente un investissement de 550 millions d'euros et fait de Vilogia l'un des bailleurs français les plus dynamiques. Dans le même temps, 2 599 logements ont été réhabilités. Partout, les projets de construction et de réhabilitation menés par Vilogia sont reconnus pour leur qualité et pour leur caractère innovant.



Transformation de l'ancien siège d'Airbus en résidence étudiante à Suresnes

Vilogia aménageur

Constructeur et bailleur reconnu, Vilogia est également un aménageur capable d'œuvrer à la requalification de quartiers existants comme à la reconquête de friches industrielles.

Vilogia travaille aujourd'hui en tant qu'ensemblier à l'aménagement de 12 sites totalisant 400 000 m² de surface de plancher. Ces opérations sont menées en partenariat avec les décideurs locaux et avec d'autres opérateurs privés afin d'assurer la mixité fonctionnelle et sociale des projets.

Ainsi, le Groupe Vilogia voit plus loin que le logement et veille, avec ses partenaires, à la présence de commerces du quotidien, aux solutions de mobilité et au dimensionnement des infrastructures du quartier.

Des synergies au service de la maîtrise d'ouvrage



Grand Paris Habitat

Pour piloter ses chantiers, Vilogia a fait le choix de la mutualisation. Dans les Hauts-de-France, c'est le GIE Septalia qui assure la maîtrise d'ouvrage pour le compte du Groupe. En Île-de-France, Vilogia s'appuie sur le GIE Grand Paris Habitat.

Ces opérateurs interviennent de la pose de première pierre jusqu'au suivi administratif des garanties de parfait achèvement. Ces pôles d'expertise permettent d'accroître la force de frappe du Groupe et d'attirer les meilleurs prestataires.

Rénover la ville

Acte 1 : le PNRU

Conduit sous la houlette de l'Etat, le Programme National pour la Rénovation Urbaine a permis de restructurer, dans un objectif de mixité sociale, des quartiers classés « Quartiers prioritaires de la ville » (QPV).

Le Groupe Vilogia s'est affirmé en tant qu'acteur du renouvellement urbain en participant à 17 grands projets de ce programme commencé en 2004. À travers d'importants travaux de démolition, de reconstruction et de réhabilitation, Vilogia a contribué à changer l'image de nombreuses villes comme ici à Tremblay-en-France où les vieux immeubles ont laissé place à des résidences à taille humaine, à l'architecture soignée et au confort thermique optimisé.



Changement de physionomie d'un quartier à Tremblay-en-France

Acte 2 : le NPNRU

Une deuxième phase a été ouverte par l'Etat pour la période 2014-2030 avec le NPNRU, Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain. Là encore, Vilogia a répondu présent et s'est engagé dans 20 projets répartis entre la Métropole Européenne de Lille, l'Île-de-France, la métropole nantaise et le Grand Sud. Dans les 10 prochaines années, pas moins de 2 000 logements doivent être démolis et reconstruits tandis que 2 500 autres seront réhabilités pour un budget total de 670 millions d'euros.



Signature de la convention NPNRU de la Métropole Européenne de Lille le 20 décembre 2019

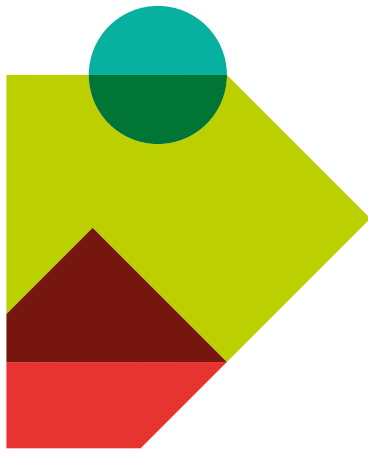
Renouvellement urbain : le choix de la mutualisation



Afin de mutualiser leurs moyens et leurs savoir-faire au service des quartiers prioritaires, Lille Métropole Habitat (LMH) et Vilogia S.A. ont créé un Groupement d'intérêt économique : La META (Mutualisation des énergies pour transformer et aménager).

Sa vocation est de piloter les projets de renouvellement urbain des deux bailleurs sous toutes leurs dimensions : techniques, sociales et environnementales.

C'est ainsi La META qui, en début de projet, gère le relogement des ménages et qui, en fin de projet, valorise les matériaux issus de la déconstruction.



Vilogia, acteur de la transition écologique

Le déploiement d'un parc immobilier durable est un axe stratégique de Vilogia. Anticipant la réglementation thermique et soucieux de réduire la facture énergétique de ses locataires, le Groupe est engagé dans une démarche d'efficacité énergétique inédite. En 2022, 2599 logements ont été réhabilités, ce qui a permis d'améliorer de 6% la performance énergétique moyenne du parc. Une dynamique que le Groupe entend prolonger grâce au déploiement d'innovations de pointe.

Vilogia, acteur de référence du logement passif

Principale innovation déployée par Vilogia pour améliorer l'empreinte énergétique de son parc : le logement passif.

Dans ces constructions, la grande majorité des besoins en chauffage est comblée par les apports solaires et les apports internes, ce qui permet de se passer d'un système de chauffage traditionnel.

Pour parvenir à ce résultat, l'ensoleillement est optimisé : les pièces à vivre sont orientées vers le sud et les pièces secondaires vers le nord.

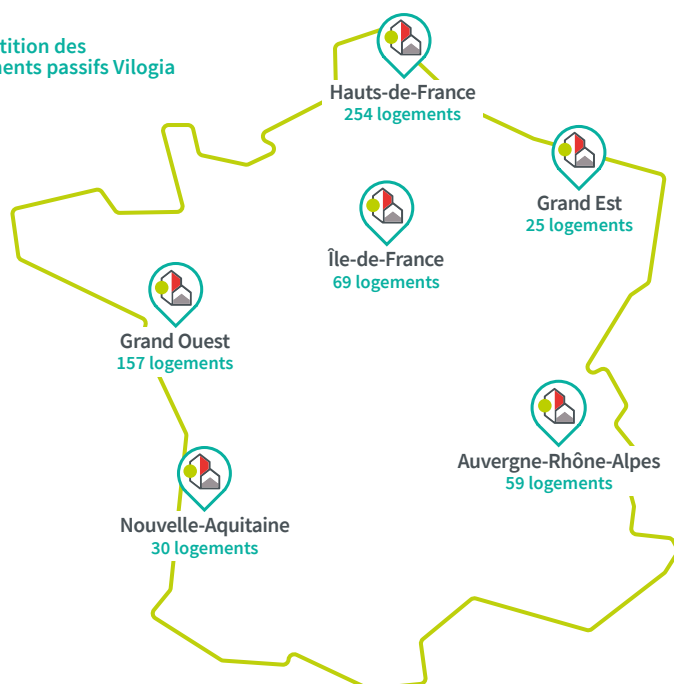
Un soin particulier est apporté au choix des matériaux et à l'isolation. Les besoins de chauffage sont principalement assurés par des systèmes de récupération de la chaleur (VMC Double Flux ou pompe à chaleur).

Ces prouesses techniques ont des bénéfices considérables pour les locataires : meilleur confort acoustique, logement plus sain avec un air régulièrement renouvelé, meilleur confort thermique et meilleure maîtrise de la consommation énergétique. Il faut ainsi compter environ 15€ par mois pour combler les besoins énergétiques d'un T3 de 65 m².



Persée : résidence passive de 30 logements à Bègles

Répartition des logements passifs Vilogia



La qualité de résidence passive est attestée par l'obtention du label Passivhaus, attribué par un cabinet indépendant. La première résidence PassivHaus Vilogia a été inaugurée en 2016 à Carquefou.

Aujourd'hui, ce sont 16 bâtiments passifs, soit 594 logements, qui détiennent ce label.

EnergieSprong : le « saut énergétique »

Initiée aux Pays-Bas, la démarche EnergieSprong (« saut énergétique » en hollandais) vise à opérer un changement d'échelle en matière de rénovation énergétique. Il s'agit de transformer massivement des logements énergivores en logements E=0 – c'est-à-dire qui produisent autant d'énergie qu'ils en consomment – et ce garanti pendant 25 ans.

Pour parvenir à ce résultat, le process de réhabilitation est industrialisé. Après un scan 3D du bâtiment, une façade isolante est fabriquée en usine. Elle sert de « manteau thermique » au logement alors que les toitures sont équipées de panneaux photovoltaïques pour produire de l'énergie. Vilogia s'est emparé de cette démarche dès 2018 en rénovant 10 logements à Hem selon cette méthode.

Fort du succès de ce projet pilote, Vilogia est passé à la vitesse supérieure en 2021 en achevant la rénovation EnergieSprong de 160 maisons à Wattlelos.

En juin 2023, l'entreprise a lancé la réhabilitation selon cette méthode de 173 logements répartis entre les villes de Roubaix, Tourcoing et Bondues.



Wattlelos : pose d'une façade isolante préfabriquée dans le cadre de la réhabilitation EnergieSprong

À nouveau pionniers avec Must be 0

Dans le prolongement de ce dispositif, Vilogia a rejoint le projet Must be 0.

Il vise à transposer le concept EnergieSprong aux logements collectifs qui représentent plus de 75 % du patrimoine du Groupe.

Un pas décisif que Vilogia a franchi en conduisant la rénovation d'un petit collectif de 30 logements, rue d'Oran, à Roubaix.

Vilogia reconnu pour son engagement environnemental

Si la réhabilitation du parc est un élément central de la stratégie du Groupe, Vilogia est également reconnu pour ces initiatives environnementales. Le bailleur social a ainsi rejoint en 2021 le réseau des entreprises engagées pour la nature, animé par l'Office français de la biodiversité.

Pour l'entretien de ses 150 ha d'espaces verts, Vilogia exige une approche durable de la part de ses prestataires : préférer le « mulching » et le paillage à l'arrosage, bannir l'utilisation de produits phytosanitaires ou encore favoriser l'installation de la faune. Etape suivante, Vilogia part à la recherche de porteurs de projet pour valoriser le potentiel écologique de son parc : place au maraîchage urbain, à l'écopâturage et aux comportements écoresponsables.

L'écologie, c'est également la valorisation des déchets. Pour mieux valoriser ceux issus des chantiers de déconstruction, Vilogia expérimente l'outil numérique DigitalDeConstruction. Celui-ci analyse les données relatives aux matériaux, à leur état et à leur emplacement pour établir le scénario de déconstruction le plus adapté à leur revalorisation. À terme, l'objectif est d'appliquer cette méthode à toutes les opérations de renouvellement urbain.



Vilogia prépare l'avenir du logement social

Le Groupe Vilogia se renouvelle pour remplir sa mission dans un monde qui change. Tant sur le plan des ressources humaines, de la prospective, que du design, Vilogia est aux avant-postes de l'innovation pour répondre aux défis de l'immobilier social de demain.

Changer le regard sur l'habitat social

Le logement social a toujours été un laboratoire de l'innovation, qu'elle soit technique ou sociétale. Parce que le Groupe s'inscrit pleinement dans cette tradition, Vilogia anime sur la Grand Place de Lille le spot de l'habitat de demain : **Station V**.

Ouvert à tous, professionnels et grand public, il permet de découvrir des expositions, des conférences, des ateliers autour de l'innovation dans le monde HLM et se veut un lieu catalyseur de projets innovants.



Imaginer l'habitat de demain

Illustration de cet esprit d'innovation : « **La Maison Design pour Tous** ». En s'associant à la designer industrielle de renom matali crasset, Vilogia a conçu un habitat fonctionnel, bioclimatique et surtout industrialisable. Huit maisons pilotes ont été fabriquées et installées à Wattrelos pour démontrer la faisabilité du concept et entrevoir la construction hors site du logement social à grande échelle.

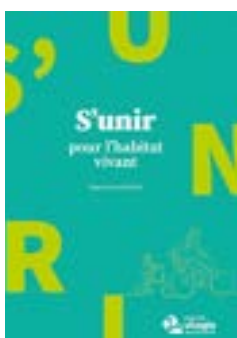
Former les futurs talents de l'immobilier social

L'Université des Compétences Habitat, créée en 2019 à l'initiative de Lille Métropole Habitat et de Vilogia pour assurer la formation continue de leurs collaborateurs, a pris une nouvelle dimension en 2020 en acquérant le statut de Centre de formation des apprentis (CFA).

Celui-ci propose plusieurs parcours diplômants en partenariat avec des établissements d'enseignement supérieur tels que l'Université de Lille ou l'École Supérieure des Métiers de l'Immobilier. Avec l'ouverture de ce CFA, c'est une filière d'enseignement à part entière qui est née à l'UCH.



Pour en savoir plus, consultez :



Rapport d'activité
2022



Déclaration de
performance
extra-financière 2022

Retrouvez-nous sur :



Juillet 2023

Siège de Vilogia S.A. :
74 rue Jean Jaurès - CS 10430
59664 Villeneuve d'Ascq Cedex

Président du Conseil de surveillance :
Jean-Pierre GUILLON
Président du Directoire :
Philippe RÉMIGNON
Directeur Communication :
David LOY

Contact Presse :
Adrien PATOUX
03 59 35 50 30
adrien.patoux@vilogia.fr
vilogia.fr/espace-presse