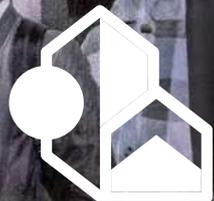


# Dossier de **PRESSE**



GROUPE  
**vilogia**  
Bien dans ma ville



# Qui SOMMES-NOUS ?



Le Groupe Vilogia rassemble 5 sociétés spécialisées dans l'habitat social. À 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. Le Groupe est adossé à un patrimoine de près de 85 000 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 2 000 logements réhabilités, le Groupe est l'un des acteurs les plus dynamiques de son secteur.

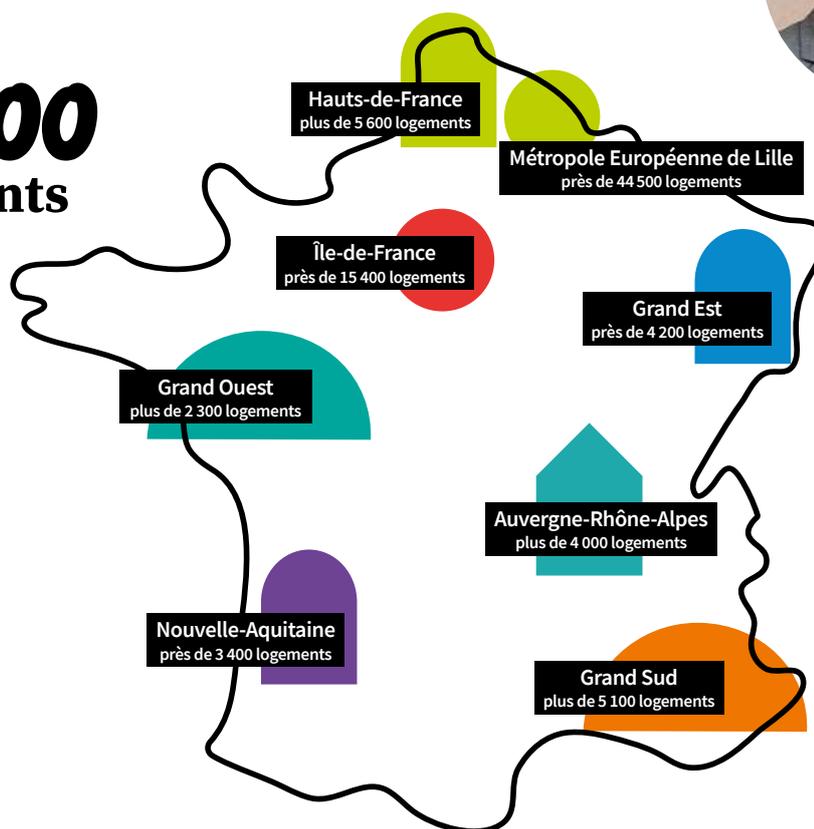


**Jean-Pierre Guillon**  
Président du Conseil de surveillance de Vilogia S.A.



**Philippe Rémignon**  
Président du Directoire de Vilogia S.A.

## Près de 85 000 logements



## Les chiffres-clefs 2024



Plus de **180 000** personnes logées



**421 €** le loyer moyen (pour 66 m<sup>2</sup>)



**2 643** logements livrés



**1 306** collaborateurs Vilogia



**530 M€** de chiffre d'affaires

# ●●● Les **SOCIÉTÉS** du Groupe Vilogia

Organisé autour de Vilogia S.A., 4<sup>ème</sup> ESH (Entreprise sociale pour l'habitat) de France, le Groupe rassemble **5 sociétés spécialisées** sur un segment de l'offre en immobilier social.

**Vilogia S.A.**, acteur historique du logement dans le Nord, Vilogia exerce aujourd'hui ses trois métiers de bailleur, constructeur et aménageur au cœur des grandes métropoles.

**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 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.

## Vilogia, Société à **MISSION**

Depuis 2019, la loi permet aux entreprises qui souhaitent faire de leur engagement en matière de RSE une priorité de se doter du statut de société à mission. C'est la voie qu'a choisi de suivre Vilogia. En 2023, le Groupe a modifié ses statuts pour y faire figurer sa **raison d'être** :



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. 

Cette raison d'être est adossée à **trois objectifs** qui guident l'action du Groupe au quotidien :

**Loger  
abordable**

**Accompagner  
solidaire**

**Bâtir  
durable**

En inscrivant sa raison d'être dans ses statuts, Vilogia a rejoint le cercle encore limité des sociétés à mission en France (1709 à la mi-septembre 2024). Son comité de mission composé de six membres, dont deux salariés, s'attelle à rendre opérationnel et concret le modèle de mission et à vérifier sa bonne tenue.

# 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 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 2024, le plafond de revenus pour prétendre à un logement PLAI est de 18 143€\* pour un couple.

### PLUS (PRÊT LOCATIF À USAGE SOCIAL) :

ce sont les logements sociaux les plus courants. En 2024, le plafond de revenus pour prétendre à un logement PLUS est de 30 238€\* 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

# 18 821

C'est le nombre de demandes de logements traitées par Vilogia en 2023. 5 093 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. Vilogia Privilège en gère plus de 1 900.



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 près de 200 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<sup>®</sup> vilogia

#### StuDOM<sup>®</sup>, des résidences étudiantes

Avec StuDOM<sup>®</sup>, 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... 4 150 logements de ce type sont en service à travers la France.

### IziDOM<sup>®</sup> vilogia

#### IziDOM<sup>®</sup>, des logements tremplins pour les jeunes actifs

Avec IziDOM<sup>®</sup>, 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. Près de 600 logements de ce type sont disponibles dans le parc de Vilogia.

### OptiDOM<sup>®</sup> 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 4800 logements de ce type sont en service.

## La RELATION CLIENT chez Vilogia

Vilogia loge plus de 180 000 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 600 000 sollicitations.

Sur internet et 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 31 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, 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 Tourcoing, avec l'association des Compagnons Bâisseurs, Vilogia a mis à disposition de ses locataires une outillthèque et organisé des ateliers d'auto-réhabilitation accompagnée. Le but étant d'aider les clients à relooker leur logement ou effectuer de petits travaux d'entretien.



## 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 120 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.

## Vilogia, acteur du logement **D'INSERTION**

Dans la palette de solutions Vilogia, qui va du logement d'intégration au logement intermédiaire et à l'accession, il manquait le logement "très social", ce toit qui permet aux personnes en grande précarité de revenir vers la société.

C'est en partenariat avec Soliha BLI Hauts-de-France que Vilogia s'est engagé dans cette aventure en 2023. Le bailleur a acté une prise de participation au capital de la coopérative dédiée à la maîtrise d'ouvrage d'insertion. À la clef, une assise financière renforcée pour le réseau Soliha et davantage de logements d'insertion construits en faveur des plus précaires.



# Bâtir durable



Programme Persée à Bègles

## Vilogia **CONSTRUCTEUR**

En 2023, le Groupe Vilogia a construit 2 643 logements, ce qui représente un investissement de 505 millions d'euros et fait de Vilogia l'un des bailleurs français les plus dynamiques. Dans le même temps, 1 813 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.

Aménagement d'une friche de 5,4 ha à Faches-Thumesnil



## 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 13 sites totalisant 370 000 m<sup>2</sup> 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.



Grand Paris Habitat

### Des synergies au service de la maîtrise d'ouvrage

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.

# Renouveler 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 Mons-en-Baroeul où les vieux immeubles ont laissé place à des résidences à taille humaine, à l'architecture soignée et au confort thermique optimisé.



Démolition d'une barre d'immeuble à Mons-en-Baroeul

## 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 21 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 2093 logements doivent être déconstruits et reconstruits tandis que 2 927 autres seront réhabilités pour un budget total de 640 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, Partenord Habitat, Terre d'Opale Habitat et Vilogia se sont associés au sein d'un Groupement d'intérêt économique : La META (Mutualisation des énergies pour transformer et aménager).

Sa vocation est de piloter, pour le compte de ses adhérents, les projets de renouvellement urbain 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 2023, 1 813 logements ont été réhabilités, ce qui a permis d'améliorer de 4,2% 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.

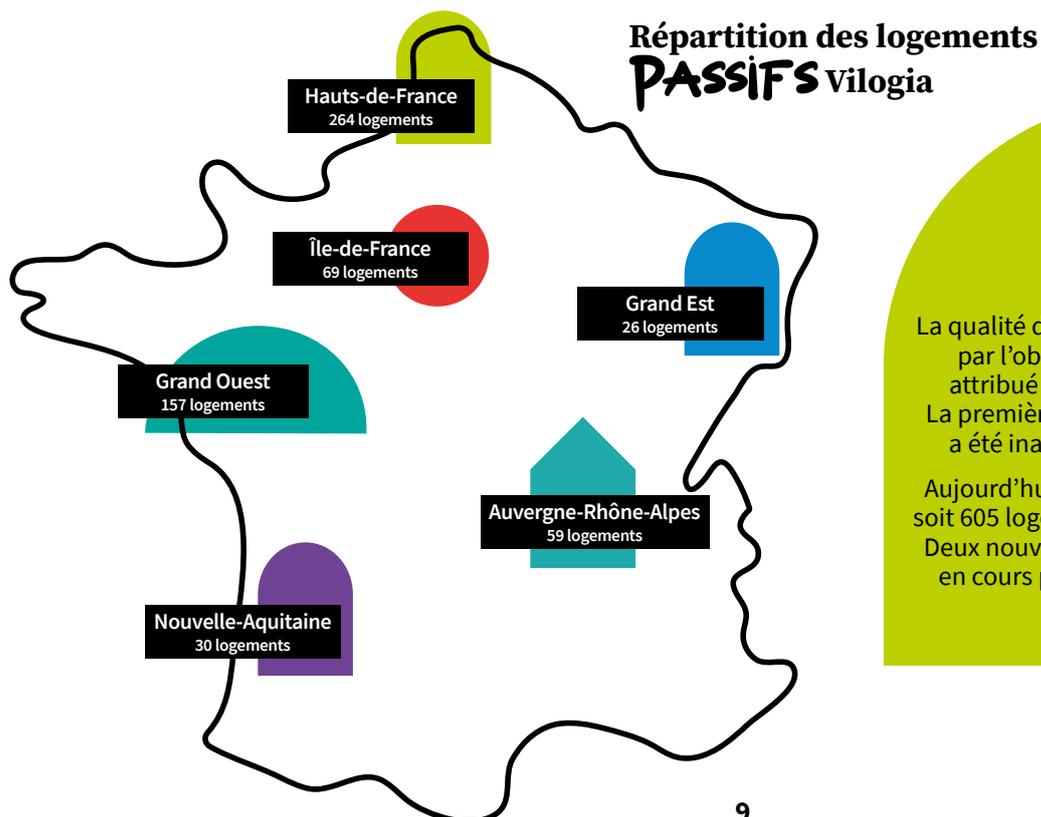
Pour parvenir à ce résultat, l'ensoleillement est optimisé : les pièces à vivre sont orientées vers le sud et les pièces secondaires vers le nord.

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 m<sup>2</sup>.



Programme passif  
Les Alizés à Lyon



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 605 logements, qui détiennent ce label. Deux nouveaux projets sont actuellement en cours pour un total de 82 logements supplémentaires.

## EnergieSprong : le « SAUT ÉNERGETIQUE »

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 Wattrelos.

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



Wattrelos : 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. Par ailleurs, depuis 2023, plus de 1000 collaborateurs ont été sensibilisés à l'impact environnemental de leur activité à travers une fresque du climat.

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.

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.

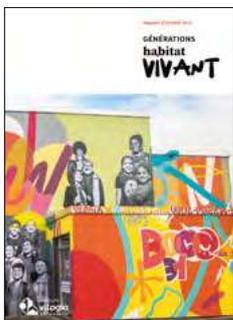
## Former **LES FUTURS TALENTS** de l'immobilier social

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).

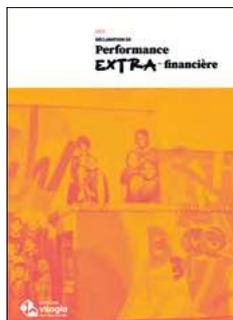
Celui-ci propose plusieurs parcours diplômants en partenariat avec des établissements d'enseignement supérieur tels que l'Université de Lille ou l'École Supérieure des Métiers de l'Immobilier. Avec l'ouverture de ce CFA, c'est une filière d'enseignement à part entière qui est née à l'UCH.



## Pour en savoir plus, consultez :



Rapport d'activité  
2023



Déclaration de  
performance  
extra-financière  
2023



### Retrouvez-nous sur :



[vilogia.fr](https://vilogia.fr)



[@VilogiaGroupe](https://twitter.com/VilogiaGroupe)



[vilogia](https://www.linkedin.com/company/vilogia)



[vilogiagroupe](https://www.instagram.com/vilogiagroupe)

### Contact Presse :

Adrien PATOUX

06 37 61 82 22

[adrien.patoux@vilogia.fr](mailto:adrien.patoux@vilogia.fr)

[vilogia.fr/presse](https://vilogia.fr/presse)



GROUPE  
**vilogia**  
Bien dans ma ville

Septembre 2024

**Siège de Vilogia S.A.**

271 Boulevard de Tournai

CS 10430

59664 Villeneuve d'Ascq Cedex

