

Rapport de mission 2024



Sommaire

P. 3
Édito

P. 4
Un modèle d'utilité
sociale pérenne

P. 6
Les dates clefs
de la mission

P. 7
Une gouvernance experte soutenue
par les dirigeants

P. 10
Une raison d'être, des missions et des
objectifs au service de l'engagement

P. 12
**Une année de progrès
et de réalisations**

P. 19
Le modèle de mission
du Groupe Vilogia

P. 20
**Les avis du Comité de mission
et de l'OTI**

Se lancer dans l'aventure de la société à mission est nouveau pour Vilogia, comme pour les plus de 1 700 entreprises qui ont rejoint le mouvement. Nous avons engagé cette démarche avec beaucoup d'enthousiasme et d'ambition, et l'esprit entrepreneurial qui caractérise Vilogia. Nos premiers choix en témoignent.

Pour repenser ses pratiques, il faut savoir sortir du cadre, accepter un regard extérieur. Notre Comité de mission est ainsi majoritairement composé de personnes externes à l'entreprise, 4 membres sur 6, c'est la garantie de son ouverture.

La mission n'est pas quelque chose en plus, elle est au cœur du projet stratégique du Groupe. Les objectifs statutaires déclinés par métier l'ancrent dans les réalités du terrain. Un objectif transverse rassemble les métiers et garantit l'impact tangible des actions.

La mission de Vilogia se veut 100 % utile à la planète, aux territoires, à la société et à chaque collaborateur.

Nous lui accordons sans attendre une place centrale dans la vie de l'entreprise. L'entretien annuel des collaborateurs, la formation et les événements se mettent à l'heure de la mission. Dans les territoires, 14 Ambassadeurs Engagement Durable relaient la démarche, qui irrigue l'entreprise et inspire chacun.

À celles et ceux qui pensent que la mission ne fait que renforcer l'ADN de Vilogia, nous tenons à dire que notre ambition va bien plus loin. Nous voulons faire de la mission un dénominateur commun et un engagement collectif pour l'ensemble de nos parties prenantes.

Pour changer la ville ensemble, dans un monde qui change.

**Florence
Bariseau**

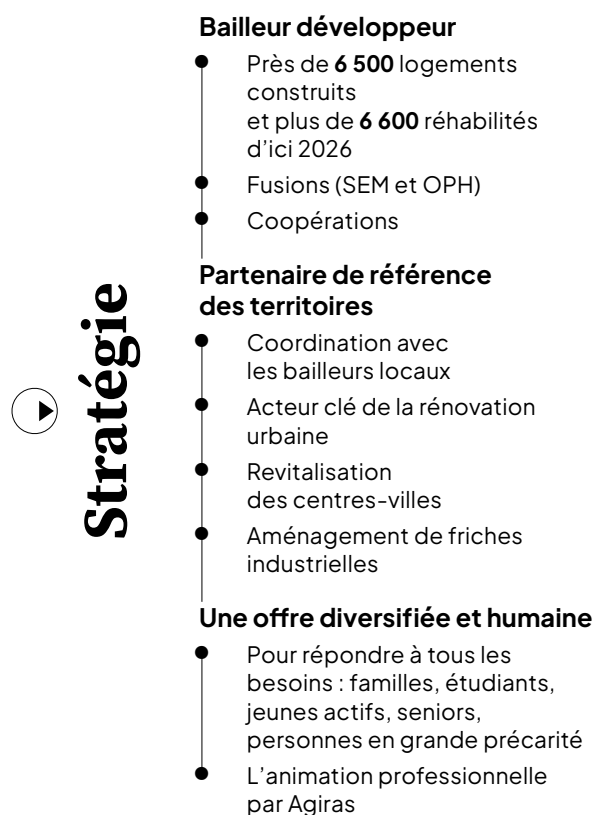
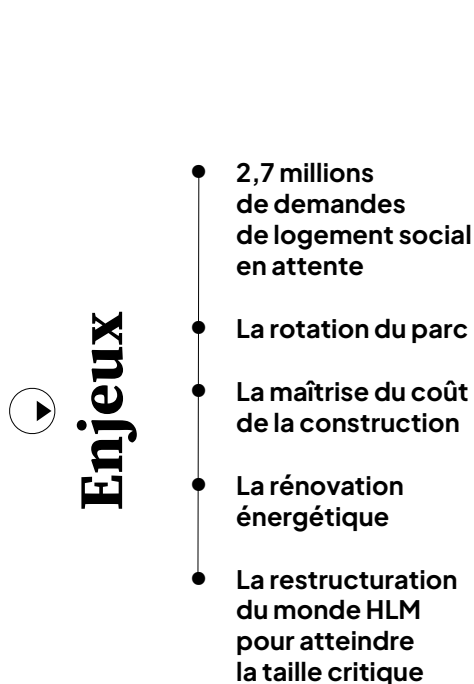
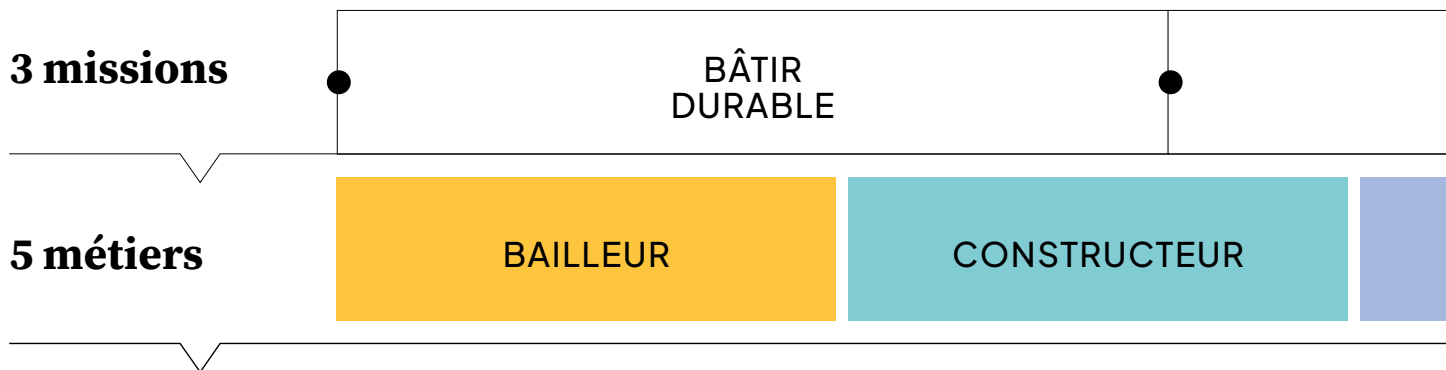
|
Présidente du
Comité de mission

**Philippe
Rémignon**

|
Président du
Directoire de Vilogia

Un modèle d'utilité sociale pérenne

Les grands choix d'aujourd'hui garantissent la présence de Vilogia dans le paysage HLM de 2050 et dans le quotidien des habitants.



LOGER
ABORDABLE

ACCOMPAGNER
SOLIDAIRE

AMÉNAGEUR

PROMOTEUR

SYNDIC DE
COPROPRIÉTÉ

Ressources

Patrimoniales

- 86 978 logements au 31/12/2024
- 73 % sociaux
20% % intermédiaires
7 % très sociaux

Humaines

- 1 324 collaborateurs
- 21 agences de proximité sur 8 territoires

Financières

- 620 M€ de chiffre d'affaires en 2024
- 802 M€ investis dans le parc immobilier en 2024
- Des actionnaires solides à l'échelle du Groupe
CMI¹, Action Logement Immobilier, Ceetrus France
- 1 milliard d'euros de prêt de la Banque des Territoires

Partenariales

- **Métier :**
Septalia, La Méta, Néo-Polis, Grand Paris Habitat, LIFTI²
- **Formation :**
UCH (Université des Compétences Habitat)

Utilité

Utile aux territoires

- 3 357 logements neufs livrés ou acquis en 2024
- 2 201 logements repris
- 12 projets d'aménagement, 340 850 m² de surface de plancher

Utile à la société

- Près de 190 000 personnes logées
- 6 635 attributions en 2024
- 31 sites de rénovation urbaine

Utile à la planète

- 1 263 logements réhabilités
- + 1,08 % de performance énergétique moyenne du patrimoine
- 2 480 m² d'espaces paysagers livrés

1. Compagnie Métropolitaine d'Investissement

2. Laboratoire d'Initiatives Foncières et Territoriales Innovantes

Les dates clés de la mission

En 2023, Vilogia a entrepris une démarche ambitieuse pour obtenir le statut de « société à mission ».

Introduit par la loi PACTE (Plan d'Action pour la Croissance et la Transformation des Entreprises) en 2019, le statut de société à mission a marqué un tournant significatif dans la gouvernance des entreprises françaises. En leur permettant de se doter d'une raison d'être et d'intégrer des objectifs sociétaux et environnementaux (ESG) à leur statut, la loi PACTE a pour ambition de lever les freins à la croissance des entreprises françaises et d'inscrire au cœur de leur projet, le développement durable et la RSE.

Par l'inscription dans ses statuts d'une raison d'être, Vilogia réaffirme son ADN d'entreprise engagée et son utilité sociale et environnementale. Ce processus qui préserve la mission originelle du Groupe tout en l'amenant à se transformer continuellement adresse un message fort aux différentes parties prenantes : Vilogia crée de la valeur économique tout en générant un impact social et environnemental tangible. Comment ? En bâtissant un projet d'intérêt général qui donne du sens aux collaborateurs.

Enfin, en rejoignant la communauté des sociétés à mission, Vilogia a fait le choix éclairé de s'inscrire et d'agir au sein d'un mouvement en pleine expansion, regroupant aujourd'hui plus de 1700 entreprises et différents cercles dont ceux de l'Immobilier, des ETI (entreprises de taille intermédiaire) et des Hauts de France au sein duquel il est très actif. Cette dynamique est un gage de crédibilité supplémentaire auprès de toutes ses parties prenantes.

JUIN 2023

Changement de statuts : Vilogia devient Société à Mission

JUIN 2024

Comité de mission nommé

SEPTEMBRE 2024

Installation du Comité de mission

Ordre du jour :

- Vilogia, Société à Mission
- Raison d'être et engagements statutaires
- Stratégie de l'entreprise : HOME et DPEF
- Feuille de route du Comité de mission et élection de la présidence du Comité
- Premiers regards sur les objectifs et KPI à fixer

DÉCEMBRE 2024

2^{ème} Réunion du Comité de mission

FÉVRIER-MARS 2025

1^{er} rapport de mission validé par le Comité

MARS 2025

3^{ème} Réunion du Comité de mission

MARS 2025

1^{er} audit par l'OTI

JUIN 2025

1^{er} rapport de mission remis en AG

Dans l'année :

- Visite de patrimoine
- Fresque de la mission (animée par la communauté des SAM)
- REX d'une autre Société à mission

Une gouvernance experte, soutenue par les dirigeants

Adopter la qualité de société à mission implique un engagement formel des dirigeants et des actionnaires à mobiliser les ressources nécessaires (financières, humaines, logistiques) pour concrétiser cette mission.

Cela nécessite également la mise en place d'une gouvernance dédiée à la mission, structurée autour de deux éléments clés :

Le Comité de mission



La vérification par un Organisme Tiers Indépendant (OTI)

Les membres du Comité de mission

Le Comité de mission de Vilogia se compose de quatre personnes externes au Groupe et de deux collaborateurs internes. Chacun est nommé pour une durée de deux ans, renouvelables.

Les membres du Comité ont été choisis par le Conseil de Surveillance de Vilogia sur proposition de la Direction. Chacun a été sélectionné pour ses compétences, son expertise en matière d'enjeux sociaux et environnementaux, ainsi que sa connaissance fine du secteur du logement et de la transition écologique.

PRÉSIDENTE DU COMITÉ DE MISSION



**Florence
Bariseau**

Vice-Présidente du Conseil Régional des Hauts-de-France, en charge de la Ruralité, de la Proximité, des Solidarités et de la politique de l'Eau - Déléguée Générale de la FFB Hauts-de-France

MEMBRES EXPERTS DU COMITÉ DE MISSION



**Sylvie
Gamelin**

Directrice Générale Adjointe chez GCC



**Arnaud
Florent**

Responsable de la transition écologique des bâtiments Electro Dépôt



**Ayoub
Kamal**

Directeur-adjoint du territoire MEL Est



**Christophe
Deboffe**

Fondateur et dirigeant de Néo-Eco



**Pascale-Emilie
Henning**

Directrice-adjointe du territoire Grand Ouest, en charge de la maîtrise d'ouvrage

Les travaux du Comité sont également soutenus et accompagnés par l'équipe *Engagement Durable* et par les Dirigeants de Vilogia : le Président du Directoire Vilogia, le Directeur Communication et de la Relation Clients et Engagement Durable et le Directeur des Ressources Humaines. Leur participation aux réunions nourrit les échanges grâce à leur vision stratégique et opérationnelle.

Les rôles et responsabilités

Le Directoire

Le Directoire de Vilogia est tenu de communiquer annuellement une feuille de route au Comité de mission. Cette feuille de route précise les actions à mener pour l'exécution des objectifs sociaux et environnementaux en cours et les indicateurs de suivi associés. Le Comité peut donner des avis et formuler des recommandations pour ajuster les priorités stratégiques en fonction des résultats obtenus et des évolutions du contexte.

Le Comité de mission

En tant qu'instance indépendante, le rôle principal du Comité de mission est de suivre la réalisation de la mission inscrite dans les statuts de Vilogia, en s'assurant que les actions entreprises pour atteindre les objectifs sociaux et environnementaux sont efficaces, impactantes et alignées avec les enjeux définis.

Le Comité évalue d'abord l'efficacité des actions passées en analysant leur impact et leur cohérence avec les objectifs. Il obtient les documents nécessaires au suivi de la mission et interagit avec les organes sociaux pour garantir la bonne atteinte des objectifs.

Une fois par an, il présente un rapport portant sur la réalisation de la mission. Intégré au rapport de gestion et soumis à l'Assemblée Générale, ce rapport est également audité par un organisme indépendant qui émet à l'issue de ses travaux un avis motivé.

Le Comité veille à ce que la mission demeure au cœur des décisions stratégiques en donnant un avis consultatif et des recommandations pour améliorer le fonctionnement de l'entreprise. Il dispose aussi d'un droit d'alerte pour signaler tout manquement à la mission.

Afin d'assurer le juste niveau de « maillage » entre la mission et le projet stratégique porté par le Groupe, le Comité de mission a démarré sa prise de fonction par une présentation du projet HOME par l'intermédiaire de son Directeur Stratégie Développement.

Le règlement intérieur du Comité prévoit qu'il se réunisse une fois par semestre en présentiel. En réalité, ce dernier se réunit plus fréquemment (une fois par trimestre). Une réunion intermédiaire se tient également chaque trimestre en distanciel pour échanger sur des sujets urgents ou spécifiques. Ces rencontres prennent des formats variés, dont des visites de sites, des rencontres avec les équipes opérationnelles, des échanges sur les projets en cours.

En étant majoritairement composé de personnes externes à l'organisation, en se réunissant très régulièrement, en comptant à chaque fois sur la présence de chacun de ses membres, le Comité de mission témoigne de son ouverture, de son engagement et de la richesse de son activité.

L'OTI (Organisme Tiers Indépendant)

L'OTI vérifie la cohérence entre la raison d'être et les objectifs statutaires d'une part, et l'activité de l'entreprise d'autre part. Il évalue les moyens déployés par l'entreprise pour respecter les objectifs de sa mission. Il procède à des vérifications, accède aux documents relatifs aux actions menées, et examine les ressources financières et humaines mobilisées. Au terme de ses vérifications l'OTI émet un avis.

Pour cette mission, le Groupe a choisi de collaborer avec le cabinet BakerTilly.



Le statut d'entreprise à mission peut être révoqué si ces exigences ne sont pas respectées ou si l'OTI conclut que les objectifs fixés n'ont pas été atteints.

Une raison d'être, des missions et des objectifs au service de l'engagement

La raison d'être, les missions et les objectifs statutaires sont des concepts interdépendants, ciment des grandes orientations prises par le Groupe et de l'engagement des collaborateurs.

La raison d'être incarne l'âme de Vilogia. Elle matérialise sa vision de l'avenir en mettant en lumière ses valeurs fortes de responsabilité sociale, environnementale, territoriale. Elle donne un cap à ses actions et à tous les engagements qui motivent le Groupe au-delà de la performance économique. Elle reflète le rôle essentiel de Vilogia dans la société. Elle répond à la question : pourquoi Vilogia existe ?

Les missions, quant à elles, concrétisent la raison d'être en impacts positifs sur la société, ses collaborateurs et l'ensemble des écosystèmes dont Vilogia est partie prenante. Elles font écho à la question : à quels besoins de la société le Groupe Vilogia répond-il ?

De ces missions, découlent les objectifs statutaires. Inscrits dans les statuts du Groupe, ils formalisent ce chemin en fixant des priorités et des engagements clairs et mesurables. Ils définissent les moyens par lesquels Vilogia accomplit ses engagements. Audités tous les deux ans, ils garantissent la cohérence entre les actions du Groupe et la transparence de sa communication. Ils répondent à la question : comment Vilogia agit-il ?

Ensemble, ces trois piliers permettent à Vilogia de donner du sens à chaque projet et de faire avancer ses engagements sociaux, environnementaux et territoriaux sur le chemin de l'utilité.

La raison d'être

Depuis plus de 100 ans, Vilogia s'engage à accompagner les territoires et les citoyens en plaçant l'habitat au cœur du développement social et urbain. À travers les décennies, Vilogia a su diversifier ses activités pour devenir un acteur global du cycle de l'habitat, allant de la construction à la gestion de patrimoine, tout en s'adaptant aux besoins spécifiques de chaque territoire.

En 2023, Vilogia a adopté une raison d'être qui reflète son histoire, son identité et sa vision de l'avenir :

« Entreprise pionnière du logement des salariés modestes au cœur des bassins d'emploi il y a plus de 100 ans, la Société 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, la Société 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. ».

Les missions

Vilogia poursuit trois grandes missions qui reflètent son ambition de bâtir un avenir plus juste et plus durable :

Bâtir durable pour être utile à la planète :

Vilogia met tout en œuvre pour que ses réalisations soient non seulement adaptées aux besoins présents, mais aussi résilientes face aux défis futurs.

Loger abordable pour être utile aux territoires :

Vilogia agit pour que chaque projet soit pensé comme une réponse aux besoins des habitants, qu'il s'agisse de logements accessibles, adaptés ou durables.

Accompagner solidaire pour être utile à la société :

Vilogia fait de l'habitat un levier pour bâtir une société plus inclusive et solidaire.

Historique du modèle

Une mission construite collectivement

De septembre à décembre 2024, sous l'impulsion de la gouvernance de Vilogia, le Comité de mission s'est chargé de la construction de son premier modèle de mission. Pendant cette période, chaque membre a travaillé sur un « grand métier » du Groupe en particulier. Au total, 15 rendez-vous ont été organisés pour assurer la réflexion, la cohérence, la progression de ce projet.

Une présentation du projet stratégique Home ainsi que des 10 ESE (enjeux sociétaux et environnementaux) et de leur « double matérialité » a permis de dresser un panorama d'ensemble des avancées du Groupe sur ces sujets.

Avec la collaboration étroite des opérationnels et des directeurs de métier, les membres du Comité ont pu garantir la pertinence et l'adéquation du modèle avec les réalités du terrain. Ce travail, guidé par sa vision transverse, a permis de conjuguer réflexion stratégique et ancrage pratique, tissant des liens solides entre tous les acteurs impliqués.

L'objectif premier de la démarche a été de concevoir un modèle à la fois pragmatique et ambitieux. Il a été pensé pour se traduire en actions concrètes à court et moyen terme, tout en envisageant les défis futurs.

L'objectif second a été de rendre cette mission "100 % utile" pour l'ensemble des parties prenantes. Vilogia cherche à ce que chaque objectif opérationnel produise des résultats concrets, mesurables et durables, en phase avec les enjeux sociétaux et environnementaux actuels, tels que la transition énergétique, la lutte contre la précarité, la réduction des inégalités sociales et l'inclusion, la préservation de la biodiversité et la gestion responsable des ressources naturelles.

D'autre part, un objectif transverse a été défini. Leur ambition : ancrer la mission de l'entreprise dans le quotidien des équipes et rassembler. Vilogia souhaite inspirer chaque collaborateur en lui donnant l'envie et les moyens de participer activement à la réalisation de cette vision partagée.

Tout au long de ce processus, l'équipe Engagement Durable, chargée de coordonner la démarche RSE et la mission du Groupe, a joué un rôle clé. Son accompagnement au fil de l'eau a facilité les choix et arbitrages nécessaires. Sa collaboration a permis de maintenir une dynamique constructive, d'aboutir à un cadre solide et cohérent, et de poser les bases d'une transformation prometteuse pour les années à venir.

En tant que société à mission, Vilogia souhaite être moteur de l'évolution d'un secteur immobilier au croisement des enjeux sociaux, environnementaux et économiques de demain.

2024

Une année de progrès et de réalisations

Les objectifs statutaires

Ces objectifs, au cœur de la stratégie de Vilogia, guident chacune des actions du Groupe et se déclinent à travers ses cinq métiers : bailleur, constructeur, aménageur, promoteur immobilier et syndic de copropriété. Ils ont été pensés dans l'optique de faire durablement évoluer ses pratiques : plus inclusives, moins consommatrices de ressources et implantées au cœur des territoires.

Objectif

1

BAILLEUR SOCIAL

En tant que **bailleur social**, Vilogia veut accompagner le parcours résidentiel de chaque client, en lui permettant l'accès au logement qui correspond à ses besoins et à ses capacités, à toutes les étapes de sa vie, avec la meilleure qualité de service.

Objectif

2

CONSTRUCTEUR

En tant que **constructeur**, Vilogia veut rénover son patrimoine pour le maintenir à niveau et bâtir un habitat plus durable qui intègre les défis environnementaux.

Objectif

3

AMÉNAGEUR

En tant qu'**aménageur**, Vilogia veut faire la ville attractive et vertueuse, en préservant ses ressources et en favorisant la mixité et les solidarités.

Objectif

4

PROMOTEUR

En tant que **promoteur immobilier**, Vilogia veut produire un logement abordable pour tous dans des lieux attractifs.

Objectif

5

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

En tant que **syndic de copropriété**, Vilogia veut favoriser le bien-vivre ensemble et la mixité dans les lieux de vie.

Objectif

6

L'objectif volontaire

Bien qu'il ne figure pas dans les statuts, le Comité de mission a souhaité porter un objectif transverse, commun à tous les métiers. 100% utile, il vise à garantir l'impact positif et tangible des actions du Groupe dans tous les domaines. Le Comité se démarque en effet par sa volonté prononcée d'embarquer l'ensemble des parties prenantes dans la conduite de la mission et l'atteinte des objectifs fixés. Le 100% utile vise à garantir l'impact positif, tangible et facilement appropriable par les équipes pour les clients.

TRANSVERSE

En tant que **société à mission**, Vilogia promeut un modèle de mission durablement utile.

1

BAILLEUR SOCIAL

Objectif statutaire

En tant que bailleur social, Vilogia veut accompagner le parcours résidentiel de chaque client, en lui permettant l'accès au logement qui correspond à ses besoins et à ses capacités, à toutes les étapes de sa vie, avec la meilleure qualité de service.

AVIS DU COMITÉ DE MISSION

« En 2024, Vilogia a développé son approche par l'équilibre de peuplement pour favoriser la mixité sociale et préserver la qualité de vie et l'intégration de tous. Avec l'indice de peuplement, le Groupe ajuste ses offres et typologies de logements en fonction des besoins des territoires. Il travaille également à augmenter la proportion de seniors vivant dans des logements adaptés. Enfin, Vilogia a intensifié son accompagnement, en adaptant son discours client et en formant les équipes aux enjeux du vieillissement. La satisfaction locataire est par ailleurs au cœur des préoccupations du Groupe. Le poste de Responsable Qualité de la Vie en Résidence (RQTE) a été créé en ce sens, afin d'assurer un suivi par des agents de proximité du nettoyage des parties communes et des espaces verts. L'expérimentation de l'Assemblée Générale de locataires a permis de renforcer la participation et le sentiment d'appartenance à la communauté. »

OBJECTIFS OPÉRATIONNELS	INDICATEURS	CIBLE 2024	RÉSULTATS 2024	CIBLE 2025
Faciliter les parcours résidentiels et encourager la mixité	Indice de peuplement	Développer l'approche par l'équilibre de peuplement	<ul style="list-style-type: none"> → Indice moyen à 9,5 soit dans la classe correspondant à un bon équilibre de mixité sociale → Orientation des attributions qui tient compte de l'indice de peuplement de la résidence 	100% des territoires ont une stratégie de peuplement formalisée et adaptée à leurs caractéristiques
	Taux de mutation	Taux de mutation supérieur ou égal à 14%	→ Taux de mutation de 14% (même niveau que 2023)	Une gestion des mutations en pleine correspondance avec la stratégie de peuplement
	Taux de seniors dans un logement adapté	Evolution du discours clients pour mieux accompagner les seniors dans leurs parcours résidentiels et formation des équipes au vieillissement	<ul style="list-style-type: none"> → 12% des ménages seniors (65 ans et +) vivent dans un logement adapté → Mise en place de visites auprès des seniors vivant dans des logements non adaptés afin de les aider à se projeter vers un habitat plus adapté (dans le cadre de l'AAP Carsat) : 16 ménages rencontrés sur la MEL, pour recenser leurs vulnérabilités et les freins à leur mobilité 	Inventaire des logements adaptés de notre patrimoine
Cultiver la proximité clients par la cohésion sociale et le bien-vivre ensemble	Note de satisfaction clients	Création du poste de RQTE, suivi de nos agents de proximité et prestataires sur le nettoyage des parties communes et espaces verts	<ul style="list-style-type: none"> → Poste de RQTE créé en février 2024 : REX est en cours de rédaction. Sur Roubaix, le RQTE a obtenu plusieurs avoirs grâce à une présence accrue sur le terrain et un contrôle des prestations des entreprises sous contrats (nettoyage et espace verts) → Premiers résultats par exemple au travers d'une légère évolution dans la satisfaction globale propreté des parties communes : 11,7/20 en 2024 vs 11,2/20 en 2023 	Repenser nos visites de courtoisie pour plus d'efficacité opérationnelle
	Déployer la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité	Expérimenter les AG de locataires	→ Expérimentation de l'AG de locataires au sein d'une résidence à Roubaix : -45% de troubles de voisinage et -63% de dépenses liées au vandalisme	Déployer à échelle nationale les AG de locataires

2

CONSTRUCTEUR

AVIS DU COMITÉ DE MISSION

« En tant que constructeur, Vilogia intègre les défis environnementaux au cœur de ses activités de construction neuve et de réhabilitation. À ce titre, la mesure régulière de son empreinte carbone, la mise en œuvre et le suivi de sa stratégie bas carbone, la consolidation de l'exposition du patrimoine aux aléas climatiques enrichie par de nouveaux risques comme les vagues de chaleur ainsi que le déploiement d'initiatives *Nature* et *Eau* en faveur du développement de la biodiversité sur les espaces verts aménagés et gérés sont autant d'actions favorables à la préservation des écosystèmes, à la qualité de vie des résidents, à la pérennité du patrimoine et à la prise en compte des impacts matériels sur l'ensemble de la chaîne de valeur. »

Objectif statutaire

En tant que constructeur, Vilogia veut rénover son patrimoine pour le maintenir à niveau et bâtir un habitat plus durable qui intègre les défis environnementaux.

OBJECTIFS OPÉRATIONNELS	INDICATEURS	CIBLE 2024	RÉSULTATS 2024	CIBLE 2025
Agir en faveur de la transition énergétique en diminuant notre empreinte environnementale	Bilan carbone (tCO2e)	Acter un Bilan Carbone à mi parcours 3 scopes et réaliser une étude du potentiel de séquestration carbone à échelle d'un territoire	<ul style="list-style-type: none"> → Décision de reconduire courant 2025 un bilan carbone à mi parcours sur les flux les plus significatifs → Etude du potentiel de séquestration carbone à l'échelle d'un territoire (MEL) effectuée et partagée aux équipes 	Etablir le plan d'actions associé en vue du Bilan Carbone réglementaire 2027 en y intégrant un volet valeur verte des fonciers
	Taux des projets bas carbone validés en Comité d'Engagement	Déploiement de la Stratégie Bas Carbone Vilogia	<ul style="list-style-type: none"> → Large communication et partage en interne de la stratégie bas carbone du Groupe: une vidéo de présentation de la stratégie Bas Carbone Vilogia et de ses 5 piliers a été conçue et portée à connaissance des équipes tout au long de l'année à l'occasion de l'intégralité des fresques du climat réalisées : 3 vidéos internes construites, partagées et commentées concernant le bilan carbone du Groupe, sa stratégie <i>Nature</i> et <i>Eau</i>, les différents piliers de sa stratégie bas carbone au sens large → Stratégie également régulièrement évoquée en Comité d'engagement 	Evolution à la hausse du taux de projets bas carbone
	Nombre de logements exposés aux risques climatiques	Etablissement d'une note recensant les aléas naturels et intégration à l'outil de cartographie de ces données	→ Analyse de l'exposition du patrimoine aux aléas climatiques synthétisée par la Direction de la Stratégie Patrimoniale dans une note «Aléas naturels et risques au patrimoine Vilogia» au moyen notamment de son outil de cartographie	Consolidation de l'analyse cartographique et du plan d'adaptation
Intégrer la Biodiversité dans les projets	Initiatives favorables à la préservation de la Biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> Recenser les initiatives <i>Nature</i> et <i>Eau</i> sur tous les territoires Rédiger des recommandations sur la gestion écologique des espaces verts 	<ul style="list-style-type: none"> → Lancement d'une cartographie des initiatives <i>Nature</i> et <i>Eau</i> par le pôle engagement durable → Note sur la gestion écologique des espaces verts intégrant des recommandations pour intégrer la biodiversité dans le cahier des clauses techniques rédigée et partagée aux équipes achats 	Intégrer la biodiversité dans le cahier des clauses techniques particulières et organiser une journée thématique à destination des équipes de maîtrise d'ouvrage

3 AMÉNAGEUR

Objectif statutaire

En tant qu'aménageur, Vilogia veut faire la ville attractive et vertueuse, en préservant ses ressources et en favorisant la mixité et les solidarités.

AVIS DU COMITÉ DE MISSION

« En 2024, la systématisation de sa démarche de concertation a permis au Groupe de renforcer sa collaboration et sa transparence, au service des parties prenantes locales. Le développement d'une approche par les ressources et la mesure carbone permet, tout comme l'intégration des principes d'économie circulaire d'encourager une gestion plus responsable de l'activité et d'en limiter l'empreinte globale. »

OBJECTIFS OPÉRATIONNELS	INDICATEURS	CIBLE 2024	RÉSULTATS 2024	CIBLE 2025
<p>● Cultiver l'acceptabilité et la concertation des projets</p>	100% des nouveaux projets d'aménagement bénéficiant d'un plan de concertation	Consolider une démarche de concertation sur plusieurs projets	→ 100% des nouveaux projets d'aménagement sont couverts par un plan de concertation	Systematiser la démarche de concertation sur tous les nouveaux projets
<p>● Piloter les enjeux liés au carbone et aux ressources dans les projets d'aménagement</p>	Taux de nouveaux projets intégrant un outil de mesure carbone	Tester un outil de mesure carbone à l'échelle d'un projet d'aménagement	→ 100% des nouveaux projets d'aménagement intègrent un outil de mesure carbone	100%
	Taux de nouveaux projets intégrant l'économie circulaire	Un test de réemploi sur un projet d'ampleur	→ 100% des nouveaux projets intègrent l'économie circulaire comme donnée d'entrée du projet	Une opération de maitrise d'ouvrage bénéficiant d'une prescription en économie circulaire

4

PROMOTEUR

Objectif statutaire

En tant que Promoteur immobilier, Vilogia veut produire un logement abordable pour tous dans des lieux attractifs.

AVIS DU COMITÉ DE MISSION

« Le premier objectif opérationnel repose entre autres éléments clés sur l'analyse des causes de désistements des potentiels acquéreurs qui permet à Vilogia de mieux identifier leurs besoins et donc d'identifier des leviers d'amélioration des projets ; une meilleure compréhension des habitudes de vie des occupants grâce à la réalisation de sondages réguliers afin d'y répondre de manière plus ciblée.

Le 2^{ème} objectif opérationnel de rapprochement offre de logements-activité économique des territoires est un enjeu essentiel pour répondre avec toujours plus de précision et pertinence aux besoins de logement des travailleurs locaux. »

OBJECTIFS OPÉRATIONNELS	INDICATEURS	CIBLE 2024	RÉSULTATS 2024	CIBLE 2025
Renouer la confiance entre le Promoteur et les accédants	Taux de levée d'options	Analyse des désistements	L'analyse des désistements des acquéreurs pointe les causes principales : → changement de vie des acquéreurs (divorce) → refus de prêt : cas particuliers en 2024 cf. augmentation des taux bancaires entre l'année d'acquisition et le transfert de propriété	Plan d'actions d'amélioration
	Maîtriser dès la conception les charges du bâtiment et les futures charges de copropriété	Améliorer les cahiers des charges en capitalisant sur les REX et les partager	→ Vilogia Premium a actualisé son cahier de conception/notice descriptive en VEFA et en MOD afin de mieux répondre aux enjeux de charges et de consommation (nouvelles notices descriptives)	Réalisation d'un guide visant à mieux comprendre la copropriété
	Indicateur de qualité d'usage et de vie dans la résidence	Sondages auprès des occupants	→ Note Immodvisor de 5/5 (notes issues uniquement de nos acquéreurs).	Plan d'actions d'amélioration
Rapprocher l'offre de logements de l'activité économique des territoires	Taux de salariés parmi nos accédants	Cartographie des zones de développement économique Présentation de la démarche en interne auprès du top management Etat des lieux du taux de salariés dans les commercialisations 2024	→ Stratégie de développement de Vilogia Premium élaborée en tenant compte du potentiel économique territorial → + de 80 % de nos clients sont des salariés (le reste est soit retraité, soit profession libérale, soit fonctionnaire, soit sans emploi).	Stratégie de potentiel économique Evolution à la hausse du nombre de partenariats

5

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

Objectif statutaire

En tant que syndic de copropriété, Vilogia veut favoriser le bien-vivre ensemble et la mixité dans les lieux de vie.

AVIS DU COMITÉ DE MISSION

« Garantir des lieux de vie harmonieux et inclusifs, où chaque résident peut se sentir écouté et respecté est primordial. En 2024, Vilogia a analysé les principales difficultés administratives du fonctionnement des syndics. En développant des outils adaptés, le Groupe vise à faciliter leur fonctionnement et celui de ses bénéficiaires. Le suivi de leur taux de diffusion sera essentiel pour s'assurer de leur adoption généralisée et de leur capacité à résoudre les problématiques administrative rencontrées. »

OBJECTIFS OPÉRATIONNELS	INDICATEURS	CIBLE 2024	RÉSULTATS 2024	CIBLE 2025
Faciliter le fonctionnement des syndics	Réalisation et taux de diffusion des outils	Analyse des faiblesses administratives du fonctionnement des syndics	<ul style="list-style-type: none"> → Réalisation d'un audit externe par le cabinet COPRO et prise en compte des préconisations → Bilan un an après audit 	Mise à disposition des outils types (administratifs, financiers, de communication du quotidien)
	Certification Quali SR	Obtenir la certification Tester la nomination de référents copropriétés par agence ou par territoire	<ul style="list-style-type: none"> → Certification obtenue au titre de l'année 2024 → Nomination d'une référente copropriété pour Vilogia Grand Ouest, à vocation administrative et comptable → Nomination d'une chargée de clientèle en copropriété pour le territoire Tourcoing - Vallée de la Lys à vocation relation clients et proximité 	Obtention du renouvellement intermédiaire Création d'un groupe de travail pour recenser les besoins de montée en compétences des référents Nombre de participants au groupe de travail test

6 TRANSVERSE

AVIS DU COMITÉ DE MISSION

« Cette déclinaison en objectif dit transverse place la mission au cœur des préoccupations de chaque collaborateur et des évolutions métiers du Groupe. En faisant de l'Entretien Annuel un point de passage « obligatoire » permettant aux collaborateurs d'évoquer la place de la mission dans leur quotidien et leurs objectifs, mais aussi en disposant d'un réseau d'Ambassadeurs Engagement Durable ou encore en animant la mission, la responsabilité, l'engagement tout au long de l'année (déploiement de la fresque du climat à grande échelle, lancement de la Rentrée Climat...), le Groupe accorde une place centrale à la mission et se donne les moyens de l'animer et la faire vivre. Après avoir déployé la fresque climat à grande échelle, l'idée de proposer des fresques « amies » représente l'étape d'après pour approfondir la sensibilisation et enrichir les connaissances. Ces formats favoriseront la réflexion collective et renforceront l'adhésion aux valeurs du Groupe. »

Objectif volontaire

En tant que société à mission, Vilogia promeut un modèle de mission durablement utile. Cette démarche s'inscrit dans sa volonté de se démarquer et faire de la mission un dénominateur commun pour l'ensemble de ses parties prenantes.

OBJECTIFS OPÉRATIONNELS	INDICATEURS	CIBLE 2024	RÉSULTATS 2024	CIBLE 2025
Garantir une mission 100% utile à chacun	Taux des entretiens annuels réalisés ayant permis d'évoquer la place de la mission	100%	→ 100% des entretiens annuels réalisés évoquent nécessairement la place de la mission et la contribution de chacun: le formulaire EAP a intégré une rubrique Engagement Durable et Mission. Chaque binôme manager-collaborateur est donc nécessairement informé et en dialogue sur la place de la mission dans la fixation des objectifs	100%
	1 Ambassadeur Engagement Durable par Direction/Territoire a minima	14 Ambassadeurs Engagement Durable	→ 14 Ambassadeurs réunis à 5 occasions	20 Ambassadeurs Engagement Durable
	Taux de collaborateurs ayant suivi la fresque du climat	90% des collaborateurs	→ L'ensemble des collaborateurs présents en 2024 a été convié → 1083 collaborateurs ont suivi la fresque du climat. Les collaborateurs restants ont été conviés à des fresques de «rattrapage» en février 2025	100% des collaborateurs présents avec intégration au fil de l'eau des nouveaux arrivants
Accompagner la transformation durable des métiers	Nombre de personnes ayant suivi des sensibilisations environnementales complémentaires à la fresque du climat (fresques, ateliers ...)	Organisation de la 1 ^{ère} rentrée climat	→ 9 au 20 septembre 2024 : 1 ^{ère} édition de la Rentrée Climat Vilogia. Au programme : ateliers (Milton, Remise en selle Adav), fresques (eau, mobilité), petits déjeuners (Economie Circulaire, Innovation), World Clean Up Days	Reconduite d'un événementiel annuel Climat, déploiement de fresques amies, ateliers
	Nombre de journées métiers d'accompagnement à la Transition organisées en interne	1 journée Métiers consacrée aux Achats Responsables	→ Le 28 mars 2024 : 1 journée thématique Achats Responsables à destination des équipes achats (toutes familles d'achats et territoires confondus). Format ateliers autour des clauses et critères d'achats responsables et séquence de facilitation graphique pour penser les achats responsables de demain	2 journées Métiers

Le modèle de mission du Groupe Vilogia

La raison d'être

Utile aux territoires, à la société et à la planète, la Société 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.

Les missions	Bâtir durable		Loger abordable	Accompagner solidaire		
Les objectifs statutaires	En tant que constructeur, Vilogia veut rénover son patrimoine pour le maintenir à niveau et bâtir un habitat plus durable qui intègre les défis environnementaux	En tant que promoteur immobilier, Vilogia veut produire un logement abordable pour tous dans des lieux attractifs	En tant que bailleur social, Vilogia veut accompagner le parcours résidentiel de chaque client, en lui permettant l'accès au logement qui correspond à ses besoins et à ses capacités, à toutes les étapes de sa vie, avec la meilleure qualité de service	En tant qu'aménageur, Vilogia veut faire la ville attractive et vertueuse, en préservant ses ressources et en favorisant la mixité et les solidarités	En tant que syndic de copropriété, Vilogia veut favoriser le bien-vivre ensemble et la mixité dans les lieux de vie	
Les objectifs opérationnels	C1 - Agir en faveur de la transition énergétique en diminuant notre empreinte environnementale	P1 - Renouer la confiance entre le Promoteur et les accédants	B1 - Faciliter les parcours résidentiels et encourager la mixité	A1 - Cultiver l'acceptabilité et la concertation des projets		
	C2 - Intégrer la biodiversité dans les projets	P2 - Rapprocher l'offre de logements de l'activité économique des territoires	B2 - Cultiver la proximité clients par la cohésion sociale et le bien-vivre ensemble	A2 - Piloter les enjeux liés au carbone et aux ressources dans les projets d'aménagement		
L'objectif volontaire	En tant que société à mission, Vilogia promeut un modèle de mission durablement utile					
	T1 - Garantir une mission 100% utile à chacun					
	T2 - Accompagner la transformation durable des métiers					

Avis conclusif du Comité de mission

« En juin 2023, Vilogia devenait officiellement société à mission. Près d'un an plus tard, son Comité de mission a pris ses fonctions, nourri des échanges avec l'équipe dirigeante et les collaborateurs du Groupe, finalisé la construction d'un modèle de mission pragmatique, ambitieux, durablement utile et embarquant.

Tout au long de ses travaux, le Comité a pu accéder aux informations demandées avec fluidité et transparence. Ce fonctionnement a permis au Comité de placer en connaissance de cause le curseur de sa feuille de route, de ses ambitions, de sa bonne imbrication aux activités du Groupe.

Sur ce dernier point, le Comité a pu constater la cohérence et l'alignement entre les objectifs opérationnels de Vilogia et sa raison d'être.

Constituée autour de trois missions – Bâtir durable, Loger abordable, Accompagner solidaire – la raison d'être du Groupe permet à Vilogia d'accroître continuellement l'utilité sociale et sociétale de ses activités, tout en réduisant son empreinte environnementale. Lors de ses travaux, le Comité a relevé certains points de progrès tels que la place à accorder à la biodiversité ou encore la nécessité d'accompagner la transformation durable des métiers.

À ce titre, le Comité suit au fil de l'eau les indicateurs de suivi et l'atteinte des cibles définis en miroir des objectifs statutaires et opérationnels. C'est une condition sine qua non aux apports du Comité et à la bonne avancée du projet de mission au sein du Groupe. La mise en place d'un objectif transverse visant à embarquer chacun à bord de la mission et lui donner les moyens de faire évoluer ses pratiques n'a pas d'autre vocation. »

CONCLUSION

« Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la partie « Nature et étendue des travaux », et des éléments que nous avons collectés,

Nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause, sur le périmètre concerné par la qualité de société à mission et à la fin de la période couverte par notre vérification :

- Le lien entre la raison d'être inscrite dans ses statuts et l'activité de la société;
- Le lien entre les objectifs sociaux et environnementaux inscrits dans ses statuts et l'activité de la société;
- Le suivi de l'exécution de la mission par le comité de mission;
- Les conclusions favorables du comité de mission sur la pertinence des objectifs; La possibilité de vérifier l'exécution des objectifs.

Nous avons constaté, concernant l'objectif social et environnemental n°1

« En tant que bailleur social, Vilogia veut accompagner le parcours résidentiel de chaque client, en lui permettant l'accès au logement qui correspond à ses besoins et à ses capacités, à toutes les étapes de sa vie, avec la meilleure qualité de service »,

l'objectif social et environnemental n°3

« En tant qu'aménageur, Vilogia veut faire la ville attractive et vertueuse, en préservant ses ressources et en favorisant la mixité et les solidarités »

et l'objectif social et environnemental n°5

« En tant que syndic de copropriété, Vilogia veut favoriser le bien-vivre ensemble et la mixité dans les lieux de vie » :

- Le fait que l'entité ait mis en œuvre des moyens adéquats en application du 2° de l'article .L. 210-10 ;
- Le fait que l'entité ait atteint les résultats qu'elle a définis à la fin de la période couverte par la vérification en application du 2° de l'article .L. 210-10.

Nous avons constaté, concernant l'objectif social et environnemental n°2

« En tant que constructeur, Vilogia veut rénover son patrimoine pour le maintenir à niveau et bâtir un habitat plus durable qui intègre les défis environnementaux » :

- Le fait que l'entité ait mis en œuvre des moyens adéquats en application du 2° de l'article L. 210-10 ;
- Le fait que nous n'avons pas pu conclure sur l'atteinte des résultats, en l'absence d'une trajectoire claire permettant d'évaluer les progrès réalisés sur chaque objectif opérationnel.

Nous avons constaté, concernant l'objectif social et environnemental n°4

« En tant que promoteur immobilier, Vilogia veut produire un logement abordable pour tous dans des lieux attractifs » :

- Le fait que l'entité ait mis en œuvre des moyens adéquats en application du 2° de l'article L. 210-10 ;
- Le fait que nous n'avons pas pu conclure sur l'atteinte des résultats, en l'absence de la présentation d'indicateurs permettant d'évaluer le caractère abordable des logements produits et les progrès réalisés sur ce critère.

Avis de l'OTI (suite)

Par conséquent :

La société VILOGIA SOCIETE ANONYME D'HLM respecte chacune des conditions de l'article L210-10 lui permettant de faire état de la qualité de société à mission;

La société VILOGIA SOCIETE ANONYME D'HLM respecte les objectifs sociaux et environnementaux n°1, n°3 et n°5 qu'elle s'est donnée pour mission de poursuivre, en cohérence avec sa raison d'être et son activité au regard de ses enjeux sociaux et environnementaux;

Concernant les objectifs sociaux et environnementaux n°2 et n°4 nous n'avons pas été en mesure d'émettre une conclusion.

COMMENTAIRES

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus et conformément aux dispositions des articles R. 210-21 et A. 210-2 du Code de commerce, nous formulons les commentaires suivants :

→ Nous avons constaté l'implication active et la disponibilité du Comité de mission dans le questionnaire et l'amélioration continue du modèle de mission de Vilogia;

→ Le Comité de mission a identifié comme priorité pour la prochaine vérification de définir des cibles à plus long terme sur les indicateurs rattachés à chaque objectif, afin de renforcer le pilotage de l'évaluation de l'impact de la mission. »

RETROUVEZ-NOUS SUR :



vilogia.fr



@VilogiaGroupe



vilogia



vilogiagroupe

Vilogia

271 Boulevard de Tournai
CS 10430
59664 Villeneuve d'Ascq Cedex

Édité par la Direction
de la Communication de Vilogia,
mai 2025

Conception-réalisation :
Véa / TAKMAK takmak.fr

Crédits photographiques :
Frédéric Iovino,
OSLO architectes

Imprimé sur un papier PEFC
avec des encres à base
d'huiles végétales

Imprimeur certifié imprim'vert





 villogia.fr

 @VillogiaGroupe

 villogia

 villogiagroupe