

Un monde HLM en transition



RAPPORT INTÉGRÉ 2024



En 2024, l'effondrement du marché immobilier neuf conjugué à la sortie des passoires thermiques du marché locatif prépare la pénurie durable de logements en France. Fidèle à son esprit entrepreneurial et fort de sa mission d'utilité sociale, **Vilogia relève le défi du logement des ménages modestes.**

Le Groupe confirme ses engagements et consolide ses positions au cœur des territoires. Il réinterroge ses projets et ses pratiques pour loger plus et mieux. La Banque des Territoires lui confie 1 milliard d'euros. De nouveaux actionnaires au profil d'entrepreneur le rejoignent.

Tout en contribuant aux réflexions de place sur la transition du modèle HLM, **Vilogia s'élance sans attendre en premier de cordée.**



Résidence Les Fourches à Publier.

P. 4
Édito

P. 6
Faits marquants

P. 8
Questions
à Philippe Rémignon

P. 10



**Bailleur
développeur**

P. 13



**Partenaire
de référence des
territoires**

P. 16



**Une
offre diversifiée
et l'humain
en plus**

P. 20
Un pilotage efficace

P. 22
Un modèle d'utilité sociale
pérenne

P. 24
**Notre Engagement
Durable**

P. 26
Bâtir durable

P. 30
Loger abordable,
accompagner solidaire

P. 32
Agir avec nos parties
prenantes

P. 36
Synthèse
des indicateurs

P. 38
Chiffres clés
de 2024

En couverture :
Résidence à Tremblay-en-France
Stéphanie Denne, Chargée de clientèle



**Jean-Pierre
Guillon**

Président du Conseil
de surveillance
de Vilogia S.A.



**Gérard
Meauxsoone**

Président du Conseil
de surveillance
de Vilogia Holding



**Henri
Deligné**

Président du Conseil
d'administration
de Vilogia Premium



**Fabienne
Degrave**

Présidente
du Comité d'audit
du Groupe Vilogia



**Rémy
Roquette**

Président du Conseil
de surveillance
de Vilogia Logifim



Aujourd'hui, une série de contraintes pèse sur le logement social. La crise immobilière touche notre secteur, et dans le même temps, l'État réduit son soutien financier. Les conditions d'éligibilité au logement social conjuguées à l'idée du "bail à vie" figent l'occupation dans le parc et allongent la liste des demandeurs. La société évolue et l'éclatement familial a un fort impact sur la typologie des logements recherchés. Ajoutez à cela, les contraintes environnementales et la réglementation sur la fin des passoires thermiques. Aujourd'hui, le logement social n'a que des freins.

Fort de son esprit entrepreneurial, Vilogia a pris des initiatives.

Il est allé chercher des financements complémentaires aux financements publics auprès de fonds d'investissement via les agences de notation. Aujourd'hui, il fait entrer des actionnaires privés à son capital. Le Groupe a renforcé sa capacité à faire de l'accession en créant une filiale dédiée, mais vendre du logement social n'est pas simple. Pour faire baisser les coûts, attirer les compétences et trouver des solutions innovantes, il a misé sur le volume, en créant une SAC et en fusionnant avec des SEM et des OPH, mais réussir l'intégration des équipes et des clients prend du temps.

Dans un monde HLM en transition, la recherche d'un nouveau modèle économique est l'urgence. Si l'État ne peut plus financer le logement social, pourquoi ne donne-t-il pas à ses acteurs des libertés à l'intérieur d'un cadre obligatoire ? Ainsi, la mission du bailleur social pourrait se recentrer sur le logement des ménages et le vivre ensemble, il pourrait confier la construction à des foncières privées et s'appuyer sur des actionnaires investisseurs. Engagé à être utile au plus grand nombre, Vilogia se bat pour avoir la liberté de faire autrement. À défaut, la crise pourrait durer, voire s'accélérer, jusqu'à créer un problème social explosif.

Ce que l'on peut espérer et que nous, Vilogia, espérons, c'est que souvent des crises naissent des opportunités, et qu'au bout du blocage général, tout le monde s'accorde à réinventer le modèle du logement social.



Ceetrus

Un nouvel actionnaire

La foncière à impact de l'Association familiale Mulliez, Ceetrus France, est entrée au capital de Vilogia à hauteur de 5 %, avec un objectif partagé : transformer des sites commerciaux en nouveaux quartiers à vivre et répondre aux défis du secteur HLM en produisant des logements abordables. Un partenariat qui revient aux fondamentaux du "1 % Logement" créé en 1943 par des entrepreneurs du Nord : accompagner le parcours résidentiel des salariés dans les territoires en mouvement.



HOPE

Le nouveau siège de Vilogia : un projet d'usages et d'entreprise

À deux pas du Stade Pierre Mauroy, HOPE réunit désormais les équipes du siège, de Septalia et de Vilogia Premium. Ses plateaux ouverts aménagés en flex office mêlent les métiers et les compétences du Groupe, et révolutionnent les modes de travail et d'échange. Son rez-de-chaussée héberge l'agence Vilogia de Villeneuve d'Ascq-Pévèle, et les collaborateurs y croisent les locataires. HOPE accélère la transformation de l'entreprise, prête à déployer sa stratégie sur les 20 prochaines années.

> Suite page **33**



Villemomble

Fusion avec l'OPH

Le 1^{er} janvier 2025, Vilogia est devenu officiellement propriétaire des 1 800 logements de l'OPH de Villemomble Grand Paris Grand Est (93). Le Groupe s'est engagé à réhabiliter 80 % du patrimoine de l'OPH sur les dix ans à venir. Il a lancé sans attendre la réhabilitation de plus de 800 logements et transformé le siège de l'OPH en agence Vilogia, la quatrième du territoire d'Île-de-France, pour accueillir les locataires.

ANRU

Un savoir-faire reconnu

De la mutualisation des expertises à la massification des chantiers, l'efficacité de La Méta a convaincu la commune du Blanc-Mesnil (Seine-Saint-Denis). La signature de la convention ANRU du quartier des Tilleuls promet de métamorphoser le nord de la ville et la vie de ses habitants d'ici 2030.

> Suite page **15**

1 Md€*

*milliard d'euros

C'est le concours de la Banque des Territoires pour soutenir Vilogia dans sa mission "loger abordable" : construire près de 6 500 logements sociaux dans les agglomérations tendues où le Groupe est implanté, et réhabiliter plus de 6 600 logements pour améliorer le confort de vie des clients d'ici fin 2026.

> Suite page **31**

"Le rôle contracyclique du secteur HLM n'est plus à démontrer. Quand un groupe innovant comme Vilogia met toute son énergie, tout son savoir-faire pour massifier la construction de milliers de logements et la rénovation de son parc existant, il procure non seulement un toit à des familles qui en ont besoin, mais il fait également travailler tout un tissu économique d'artisans et d'entrepreneurs. En vrai partenaire, la Banque des Territoires est donc au rendez-vous pour accompagner Vilogia grâce à son offre complète de financements adaptés."

Kosta Kastrinidis

Directeur des Prêts de la Banque des Territoires



MEL

Première massification des réhabilitations

Le groupement de maîtrise d'ouvrage Septalia a livré sa première rénovation EnergieSprong sur un immeuble collectif à Roubaix et a lancé la réhabilitation énergétique de 516 maisons à Hem et Tourcoing. Au second semestre, le contexte économique incertain a conduit Septalia à aménager le calendrier de réalisation des futures opérations, tout en mobilisant les équipes sur des recherches d'optimisations financières complémentaires.

> Suite page **14**

Pays d'Arles

La nouvelle vie de la SEM

Le 1^{er} janvier 2024, Vilogia a repris la Société d'économie mixte du Pays d'Arles (SEMPA), ses 1 704 logements, ses collaborateurs, ses points d'accueil des locataires et tous ses engagements avec des moyens financiers significatifs à la clé : 55 M€ consacrés intégralement à la rénovation du patrimoine. Quelques semaines plus tard, l'aventure a commencé avec la création du Comité d'orientation stratégique territorial qui associe le bailleur et les acteurs locaux, et le lancement des deux grands chantiers à Arles et Tarascon.

> Suite page **10**



Péronne

Écrire la suite

Les 350 logements de la Société anonyme immobilière de Péronne, dans la Somme, et ses neuf collaborateurs ont rejoint Vilogia Logifim dans le cadre d'une fusion-absorption. Deux premiers projets mobilisent les expertises du Groupe : la construction d'une résidence intergénérationnelle de 80 logements et la réhabilitation de deux résidences de 88 logements.

Philippe Rémignon

Président du Directoire
de Vilogia

Questions à

HOPE : aboutissement

ou départ

C'est l'aboutissement d'un cycle de 20 ans de compétence nationale. Un pari gagné puisqu'aujourd'hui Vilogia compte autant de logements hors des Hauts-de-France que dans les Hauts-de-France, sa région d'origine. Et c'est un départ vers un nouveau cycle, avec une mission enthousiasmante : être utile aux territoires, à la société et à la planète.

Résister

ou avancer

Nous sommes dans une crise exogène, qui a commencé en 2023 et va continuer en 2025 sans le secours de l'argent public massivement fléché vers le renforcement de notre capacité militaire. Donc il faut résister, mais en même temps, il faut avancer parce qu'il y aura toujours besoin de loger les salariés modestes, de favoriser le développement économique, d'aménager les espaces aux côtés des collectivités territoriales. Donc, avancer en résistant à la crise et à la résistance au changement, avancer en inventant des solutions, voire en réinventant le modèle HLM.



Public

OU privé

Le meilleur des deux mondes. Vilogia est une ESH qui se rapproche d'entrepreneurs à l'esprit très privé et qui reçoit 1 milliard d'euros de soutien de la Caisse des dépôts. Nous sommes privés, mais utiles au public. En créant des logements à loyer modéré pour les salariés modestes, nous accompagnons la compétitivité des entreprises et le développement économique. Notre mission est d'intérêt général.

Transition écologique

OU sociale

C'est amusant de les opposer. Un cardiologue qui travaille sur la santé des chefs d'entreprise a dit que le cerveau n'est câblé que pour la survie et capable de détraquer la santé pour l'assurer. L'écologie est la santé de la planète. Nos réflexes ne sont pas dans la santé, ils sont dans la survie de l'espèce humaine. Donc, si une transition devait être abandonnée au profit d'une autre, ce serait l'écologie au profit du social.

Local

OU national

20 ans de compétence nationale et 20 ans de confiance locale, c'est ce que Vilogia a su créer dans chaque territoire. Les maires de la métropole lilloise historique, de Bègles ou d'Arles vous le diront : ils ont trouvé un opérateur qui se met au service de leurs besoins locaux en reprenant, le cas échéant, leur outil HLM.

Indépendance

OU solitude

Indépendance choisie avec l'arrivée de nouveaux actionnaires comme Ceetrus. Quand Ceetrus entre au capital de Vilogia S.A., il fait un acte de foi. Il s'engage dans l'intérêt général, mais en même temps, il veut démontrer que ses activités traditionnelles de foncière, de promotion immobilière et d'animation de quartier vont s'en trouver stimulées. Ses compétences et notre ADN sont complémentaires.

Pionnier

OU challenger

Nous sommes challengés et cela nous oblige à être pionnier. Pour résister face aux très grands acteurs, il faut avoir en permanence un coup d'avance sur eux. Ce qui est d'autant plus aisé que nous sommes indépendants, agiles et d'inspiration entrepreneuriale.

Lille

OU Marseille

Je vais vous répondre droit au but : LOSC d'abord ! Le LOSC est un excellent ambassadeur. Où que j'aille, je rencontre des maires qui s'intéressent au foot et suivent les résultats du LOSC qui, depuis une bonne quinzaine d'années, est toujours dans le haut du classement.

Conquête

OU coopération

Rester indépendant en renforçant les sujets de coopération, c'est l'objectif de Vilogia et le sens de nos partenariats actuels : La Méta pour l'ingénierie ANRU et l'Université des Compétences Habitat (UCH). La coopération nous permet de conquérir de nouveaux territoires, des conquêtes qui ne se font jamais au détriment de qui que ce soit.

2030

OU 2050

Parlons de 2025. C'est une année de passage de relais par des opérationnels clés. C'est aussi une année de consolidation après trois ans d'absorption de la SEM d'Arles, de celle de Péronne, de l'OPH de Villemomble, ce qui représente 4 000 logements, soit une progression de 5 % du parc Vilogia. Ajoutez la vague de livraisons de logements intermédiaires programmées dans les deux ans, plus de 2 000 logements par an partout en France, vous augmentez le parc de 10 %, en atteignant la taille critique dans tous les territoires.

● Un binôme de mots qui manquait ?

Oui, peut-être Mission / Stratégie. 2025 est la première année de l'entreprise à mission et de poursuite des objectifs fixés par le Comité de mission. C'est aussi la dernière année de notre projet stratégique HOME. 2025 est une année de transition et de convergence.

Bailleur développeur

Malgré la crise immobilière, le Groupe Vilogia poursuit ses investissements volontaristes en 2024 à hauteur de 153 M€ en réhabilitation et 601 M€ en construction neuve, et tient ses engagements d'Arles à Lille en passant par Bordeaux.



Frédéric Lauprêtre

Directeur Stratégie, Maîtrise d'ouvrage et Opérations
Outre-MEL de Vilogia

“Construire un nouveau modèle HLM suppose d'optimiser notre performance économique, sociale et environnementale. Cela nécessite de trouver un équilibre entre l'ancrage territorial de nos actions et la mutualisation des moyens financiers, des compétences et des savoir-faire. À cet effet, atteindre une taille critique de patrimoine géré permet de créer des synergies entre les équipes, d'améliorer nos pratiques et nos outils, de grouper nos achats et les chantiers. L'enjeu est de remplir efficacement et durablement notre mission au bénéfice d'un nombre croissant de clients.”



Tarascon. Concertation avec les habitants du quartier des Ferrages.

55 M€
D'ENGAGEMENT
FINANCIER

1 704
LOGEMENTS
DE LA SEMP

Pays d'Arles, le renouveau est lancé

Le premier Comité d'orientation stratégique territorial a réuni les équipes des villes d'Arles et Tarascon et de la Communauté d'agglomération Arles Crau Camargue Montagnette (ACCM) pour engager deux chantiers de réhabilitation phares. La métamorphose du quartier de Griffeuille à Arles, dotée d'un budget de 43 M€, concerne 748 logements avec l'objectif d'une première inauguration avant fin 2026. La rénovation urbaine du quartier des Ferrages à Tarascon bénéficie d'un investissement de 12 M€, dont 3 M€ dans le cadre du NPNRU. Le projet prévoit la déconstruction de deux cages d'escaliers pour désenclaver le quartier, la sécurisation des bâtiments via des espaces résidentialisés et la mise aux meilleurs standards de confort de plus de 150 logements. Le projet ANRU bénéficie de l'expertise du GIE La Méta et de l'expérience acquise dans les Hauts-de-France en ingénierie de renouvellement urbain, du relogement au montage financier et à la maîtrise d'ouvrage. Au-delà de la priorisation des réhabilitations, le Comité d'orientation stratégique territorial déterminera la politique d'attribution des logements et définira les axes de développement futurs.

Harmony au cœur de Brazza, un nouveau quartier vivant à haute valeur environnementale.



Les Jardins de Nartia ont accueilli leurs premiers habitants à deux pas de la gare Saint-Jean.

À Bordeaux, l'attractivité des nouveaux quartiers

Dans le quartier Brazza situé sur la rive droite de Bordeaux, Vilogia a aménagé, en maîtrise d'ouvrage directe, un ensemble de 15 000 m². Les surfaces artisanales en rez-de-chaussée affichent complet. Les premiers habitants, locataires des logements sociaux et intermédiaires ou propriétaires, s'installent à tous les étages de la résidence Harmony, et les 30 arbres plantés verdissent en cœur d'îlot. À deux pas de la gare TGV de Bordeaux Saint-Jean, les équipes de Vilogia ont accueilli, en un temps record, les locataires de la résidence Les Jardins de Nartia. Un programme diversifié de 385 logements, dont un tiers de logements abordables, une cinquantaine de logements en accession sociale, une résidence sociale, une résidence seniors et des bureaux.



Sylvain Paineau

Co-fondateur de Verkor et Directeur du site de Dunkerque

“Pour accélérer la production de batteries bas-carbone en France, nous prévoyons de recruter 1 200 collaborateurs d'ici 2027 à Dunkerque. C'est un territoire rodé aux exigences industrielles. La motivation des candidats prêts à se former dans cette industrie encore inconnue est impressionnante, autant que la mobilisation des acteurs locaux, dont Vilogia, pour accueillir les experts nationaux et internationaux de la filière batterie dans les meilleures conditions.”



Dunkerque, la Résidence Mobilité de la Tour du Reuze, l'union de l'hôtellerie et du logement social.

La Tour du Reuze, nouveau phare de Dunkerque

Vilogia s'est engagé aux côtés de Flandre Opale Habitat et de Partenord Habitat à répondre aux besoins de logements induits par le programme de réindustrialisation du territoire Dunkerque 2030. L'un des axes de la convention de partenariat consiste en l'élaboration d'une offre locative spécifique pour les salariés en mobilité. C'est dans ce cadre que Vilogia a acquis et aménagé 121 logements dans la Tour du Reuze, transformée en Résidence Mobilité. Les logements meublés et équipés sont loués toutes charges comprises à des tarifs accessibles, sur des durées flexibles allant de quelques jours à quelques mois. En rez-de-chaussée, 120 m² d'espaces communs facilitent la rencontre. Agiras, association indépendante (voir page 17), assure l'animation et déploie son offre de prestations hôtelières, qui va du petit-déjeuner, au ménage et à la blanchisserie. En 2024, les salariés de la gigafactory de batteries Verkor ont été les premiers à s'installer dans 20 appartements de la Résidence Mobilité.

Piktura, l'école de l'image, membre de l'Université Catholique de Lille.



Piktura Une première pour Vilogia

Vilogia n'en est pas à sa première résidence étudiante, certaines sont même adossées à une école, celle de la Skema Business School de Suresnes par exemple. Mais Piktura est une première dans l'histoire de Vilogia à plus d'un titre. Elle symbolise la transformation d'une ancienne friche industrielle de Roubaix-Tourcoing en campus du XXI^e siècle. Ce chantier complet, école et résidence de 5 000 m², a été piloté par le GIE de maîtrise d'ouvrage du Groupe Vilogia. Au terme de 18 mois de travaux, Septalia a livré des espaces d'enseignement dernière génération (agora centrale, salle de projection, studio son, etc.) et une résidence étudiante de 100 studios aux loyers abordables et aux performances environnementales et énergétiques exemplaires.



Hans Ryckeboer
Directeur général
de Terre d'Opale Habitat

“Ce partenariat nous permet de mutualiser nos compétences pour proposer des logements sociaux de qualité dans des environnements harmonieux, et pour accompagner efficacement les collectivités locales dans les enjeux clés d'aménagement de la ville.”



Calais. Modernisation en profondeur des 96 logements du groupe Curie.

En partenariat avec Terre d'Opale Habitat

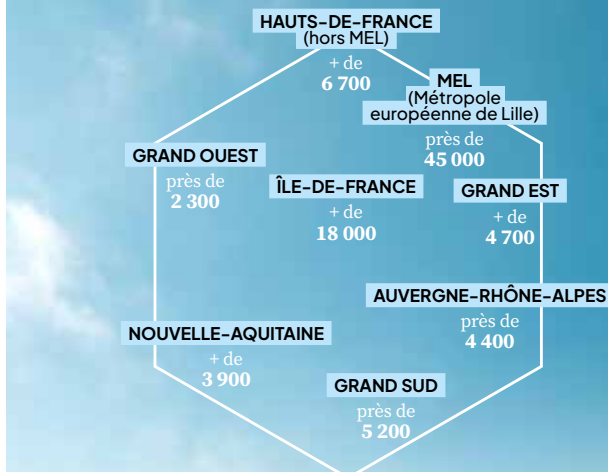
La coordination entre Vilogia Logifim et Terre d'Opale Habitat, l'office public de l'habitat de Calais, entre en action.

La SAC Opalogia Habitat a désormais son Plan stratégique de patrimoine et sa Convention d'utilité sociale qui couvrent leurs territoires d'implantation communs : la Côte d'Opale, les Flandres intérieure et maritime. Les premiers chantiers de rénovation urbaine en vue, respectivement de plus de 200 et plus de 550 logements, tous deux à Calais, seront réalisés avec les outils du Groupe Vilogia : La Méta pour l'ingénierie sociale et Septalia pour la maîtrise d'ouvrage.

Partenaire de référence des territoires

Chaque territoire a ses enjeux et ses orientations. L'un veut attirer les jeunes, l'autre protéger les seniors, le troisième imagine un habitat hybride, et tous comptent désormais sur Vilogia pour dynamiser leur politique d'habitat abordable, mixte et durable.

+ de 90 000 logements
au 31/03/2025



20 ans de compétence nationale et de développement équilibré

La Métropole européenne de Lille reste le territoire le plus dynamique avec 2,6 milliards d'euros investis dans le parc, et plus de 21 500 logements construits ou réhabilités en deux décennies. Outre-MEL, le parc a atteint la taille critique dans tous les territoires, et certains ont inauguré de nouvelles façons de loger qui inspirent désormais le territoire d'origine.



Antoine Grolin

Président de Nhood & Ceetrus

“Nous sommes fiers de ce partenariat stratégique avec Vilogia, Ceetrus et Nhood, qui incarne parfaitement notre engagement à innover et à créer des projets immobiliers ayant un impact social positif au bénéfice des habitants. Notre ambition est de transformer et régénérer nos sites en lieux de vie où chacun trouve sa place et où l'accès au logement devient accessible pour le plus grand nombre.”

NPNRU. 483 logements réhabilités dans le quartier de La Bourgogne à Tourcoing.



Doriane Bécue

Maire de Tourcoing, Première Vice-présidente du Département du Nord, Vice-présidente de la MEL

“Quatre ans après le coup d’envoi des travaux de La Bourgogne, la transformation est visible. Notre ambition partagée de désenclaver ce quartier et de l’ouvrir sur le reste de la ville se fait déjà ressentir pour ses plus de 7 000 habitants. Notre priorité est d’améliorer la qualité de vie des habitants, qui vivront dans un quartier rénové, avec des logements plus confortables et performants, et doté de tous les équipements de proximité.”

Dans la Métropole de Lille

La massification des réhabilitations progresse à grands pas. À Hem, 259 maisons en bande passeront d’étiquette E à B d’ici fin 2025 et le chantier suivant de 516 maisons à Hem et Tourcoing est lancé. Septalia procède par îlot pour préserver la qualité de vie des habitants, et s’efforce d’entraîner les propriétaires dans ce “changement d’époque” en leur proposant un bouquet de travaux à prix négocié. Côté rénovation urbaine, plus de 50 % du programme NPNRU du quartier de La Bourgogne à Tourcoing est réalisé, avec 483 logements réhabilités, 654 déconstruits et la reconstitution intégrale de l’offre par La Méta.



Gaëlle Velay

Directrice opérationnelle de Vilogia, en charge de la MEL, du parcours clients et des politiques sociales

“Améliorer la qualité de vie de nos locataires est une priorité et un vrai savoir-faire de Vilogia. Nous veillons à la propreté, la sécurité et la tranquillité de nos résidences. Nous déployons des politiques sociales en partenariat avec les collectivités et les acteurs locaux qui favorisent l’emploi, la santé, l’accès au droit, etc. Vilogia n’est pas juste un bon constructeur, c’est aussi un bon bailleur et nous voulons être le meilleur bailleur du quotidien.”



Logement de courtoisie.
Pendant les travaux,
la vie sociale continue.

Le locataire est au centre

Vilogia multiplie les initiatives pour créer du lien et donner des perspectives à ses locataires.

Une séance de job dating, organisée avec La Méta et des entreprises locales dans une résidence de Lille, a permis aux jeunes de découvrir des offres d’emploi et de s’entraîner lors de simulations d’entretien de recrutement.

Le logement de courtoisie, mis à disposition pendant toute la durée de la réhabilitation thermique des 207 logements à Villeneuve d’Ascq permet aux familles de se ressourcer au calme et de se rencontrer lors d’événements festifs.

L’assemblée générale des locataires, rendez-vous annuel, permet de dialoguer avec les résidents, de leur présenter les travaux à venir et de se concerter. Testée avec succès avec la Ville de Roubaix, Vilogia a décidé d’en faire un marqueur de sa manière de gérer au quotidien.



Visite du chantier de transformation de l'auberge de jeunesse avec les élus de Biarritz.



Résidence multi-locataires occupée toute l'année au Touquet.

Le Blanc-Mesnil. Métamorphose du quartier des Tilleuls à horizon 2030.



Coopération et audace

Dans les villes du littoral et les communes cotées des métropoles, le prix du mètre carré explose décourageant les jeunes, les étudiants et les saisonniers. Pour répondre à ces besoins spécifiques, Vilogia sort du cadre, au cas par cas.

Biarritz a choisi Vilogia pour reconvertir une auberge de jeunesse en 60 logements dédiés à d'autres jeunes : étudiants, actifs et saisonniers.

Au Touquet-Paris-Plage, Vilogia construit une résidence hybride de 92 studios meublés à loyer accessible, réservés aux étudiants du Lycée hôtelier en période scolaire, aux saisonniers l'été et aux gendarmes de la Garde républicaine toute l'année. L'association Agiras assure la gestion, l'animation et la cohésion de ce lieu de vie.

À Neuilly-sur-Seine, un ancien hôtel rehaussé de trois étages se transforme en résidence de 166 logements, dont 50 acquis par Vilogia. Ils couvriront toute la palette du logement social (PLAI, PLUS, PLS) et feront de Vilogia le deuxième bailleur de la commune avec 276 logements abordables.

L'ambition urbaine partagée

La signature d'une convention ANRU avec Le Blanc-Mesnil fait de Vilogia un acteur clé du renouvellement urbain au-delà de la Métropole européenne de Lille. Fruit de 10 ans de réflexion commune, la métamorphose du quartier des Tilleuls commencera par le renouvellement visible du parc de logements. Vilogia réhabilitera 775 logements (sur les 2 000 concernés), il déconstruira 358 logements (sur les quelque 900 concernés) ainsi qu'un centre commercial, et construira un volume de logements sociaux équivalents, dont la moitié dans le quartier des Tilleuls. Un chantier de grande ampleur piloté par La Méta qui devrait se terminer en 2030.

+ de 130 M€
INVESTIS

Une offre diversifiée, et l'humain en plus

De très social à intermédiaire, appartements, maisons et résidences, accession sociale en perspective ou accompagnement solidaire compris, la palette de logements de Vilogia couvre tous les besoins de la ville et de ses habitants, et favorise le parcours résidentiel et le parcours de vie.



Dunkerque. 41 maisons individuelles pour travailleurs en mobilité.

Le choix de l'habitat sur mesure

Pour répondre aux besoins de chaque public, Vilogia développe des résidences thématiques, adaptées en tout point aux modes de vie, voire au degré d'autonomie des locataires. Les étudiants apprécient l'esprit des résidences StuDOM®, les jeunes actifs la souplesse des baux des résidences meublées IziDOM®, et les seniors l'ergonomie des résidences OptiDOM implantées en cœur de ville. Deux autres atouts font le succès de ces résidences : le suivi de l'état des bâtiments par Vilogia Services, et la gestion animée du lieu devenue une expertise du Groupe grâce au travail mené avec l'association Agiras.



Jean-Luc Poulain

Directeur opérationnel de Vilogia Services

“Les résidences thématiques sont souvent situées en cœur de ville et demandent une attention particulière. D'où le choix du Groupe Vilogia de les gérer en bon propriétaire, garant de la qualité durable du bâti. C'est désormais un vrai métier de Vilogia confié à une structure dédiée de 14 collaborateurs.”

Cohésion assurée avec Agiras dans la résidence étudiants de Lens.



Arques. 70 logements pour seniors.

8 000

LOGEMENTS À FIN 2025, C'EST L'OBJECTIF.

Vilogia Services, créateur de dynamique locale

Les résidences thématiques sont construites par Vilogia Services, qui confie la gestion locative et l'animation à des gestionnaires, et assume le rôle de propriétaire, notamment le gros entretien. En 2024, 2,9 M€ ont été investis dans les grosses réparations et la réhabilitation des 99 résidences en portefeuille. Au-delà, Vilogia Services s'affirme comme un partenaire actif du développement économique des territoires et des entreprises. Elle collabore notamment avec Verkor, acteur innovant de la transition énergétique, pour accueillir ses salariés en mobilité dans le Dunkerquois. Elle a initié un partenariat avec Alliance Emploi, groupement d'employeurs régional qui facilite le recrutement et la mutualisation de compétences entre entreprises. Ce faisant, Vilogia Services contribue à renforcer l'ancrage territorial des entreprises tout en soutenant l'emploi local de qualité et la transition écologique.



Peggy Carton

Responsable de sites Agiras

“En tant que responsable de site, mon rôle social est crucial pour intégrer les résidents et renforcer la cohésion. Je gère le fonctionnement de la résidence, mais avant tout j'organise des activités sociales, je résous les éventuels conflits et veille à la sécurité et au respect de tous. Ma mission est de promouvoir le bien vivre ensemble. J'ai fait beaucoup de métiers, mais celui-ci est vraiment ma vocation !”



Un pack services et une ambition sociale.

Agiras, “ambianceur” professionnel

Dans l'écosystème de Vilogia, Agiras est un gestionnaire parmi d'autres (CROUS, ARPEJ, CCAS...), mais un gestionnaire pas comme les autres. Son métier va de la gestion locative, incluant la commercialisation de la résidence qui garantit son occupation optimale, l'encaissement des loyers et l'entretien courant, à l'animation du projet de vie de la résidence. Un pack services est piloté par un Responsable de site, expert de ce métier et présent sur place 5 jours/7.

13

RÉSIDENCES GÉRÉES ET ANIMÉES PAR AGIRAS

ENVIRON **2 300**
LOGEMENTS
EN PORTEFEUILLE
À FIN 2024

30
COLLABORATEURS
CHEZ VILOGIA
PRIVILÈGE



Île-de-France. 500 logements intermédiaires supplémentaires en 2025.



Bordeaux. Le logement intermédiaire en version pavillon individuel.

La dynamique du logement intermédiaire

En 2024, Vilogia Privilège connaît un développement exponentiel, avec environ 400 logements livrés et, un trend de livraisons soutenu en perspective, de plus de 800 logements en 2025 et plus de 600 logements en 2026 et 2027. Pour continuer à se développer dans le contexte immobilier tendu, Vilogia fait appel à des organismes bancaires externes et bénéficie des ventes en bloc massives des promoteurs en difficulté. Au-delà, l'ouverture du zonage Pinel a fait passer un grand nombre de communes en zones tendues et élargi le périmètre du logement intermédiaire. Désormais, Vilogia Privilège explore de nouveaux territoires, l'agglomération de Bordeaux et la Nouvelle-Aquitaine, la Haute-Savoie et Nantes, tout en restant concentré sur l'Île-de-France, terrain de jeu du logement intermédiaire par excellence, qui comptera 500 nouveaux logements en 2025. Pour optimiser son modèle dans le cadre contraignant des plafonds de loyers et de ressources, Vilogia Privilège diversifie ses partenariats : en démembrement de propriété, avec Tonus Territoire notamment, et avec des réservataires, comme Action Logement, l'Armée, les CHU, l'ARS, ou encore les pompiers de Paris.



Patrice Faurens
Directeur général
de Vilogia Privilège

“Notre développement exponentiel est aussi lié à la notoriété de Vilogia Privilège, acteur connu et reconnu par les majors de la promotion qui viennent nous voir. Aujourd'hui, nous livrons 800 logements, mais on nous en a proposé quatre fois plus. Vilogia Privilège a aussi gagné en image. Nos programmes de qualité et notre sélectivité parlent pour nous. Cela nous permet d'être de plus en plus exigeants sur la localisation des logements achetés, à moins de dix minutes d'un mode de transport, et sur leur typologie.”

Comines.
112 logements
en location-accession.



L'élan de l'accession sociale

En 2024, la demande de résidence principale des particuliers et la baisse lente mais constante des taux immobiliers ont permis à Vilogia Premium, la filiale du Groupe dédiée à l'accession, de maintenir son niveau d'activité à 84 ventes de logements neufs en PSLA. Les 166 permis de construire déposés et les 245 lancements commerciaux promettent l'accélération attendue dès 2025. Dans l'ancien, le Groupe a atteint son objectif avec 262 logements vendus, soit 70 de plus qu'en 2023. Les clés de ce succès résident dans l'action particulièrement efficace de l'équipe commerciale auprès des locataires occupants du patrimoine et dans la qualité résidentielle, Vilogia réalisant d'importants travaux de réhabilitation ou de remise en état avant la mise en vente. L'enjeu n° 1 de Vilogia Premium en 2025 sera de transformer les lancements commerciaux en touchant sa cible – les salariés qui travaillent à proximité de ses programmes –, et en transformant les entreprises en relais de son offre.



La gestion de copropriété
présentée par Vilogia
Premium aux futurs
copropriétaires de
la Résidence du Cèdre d'Ascq
à Villeneuve d'Ascq.



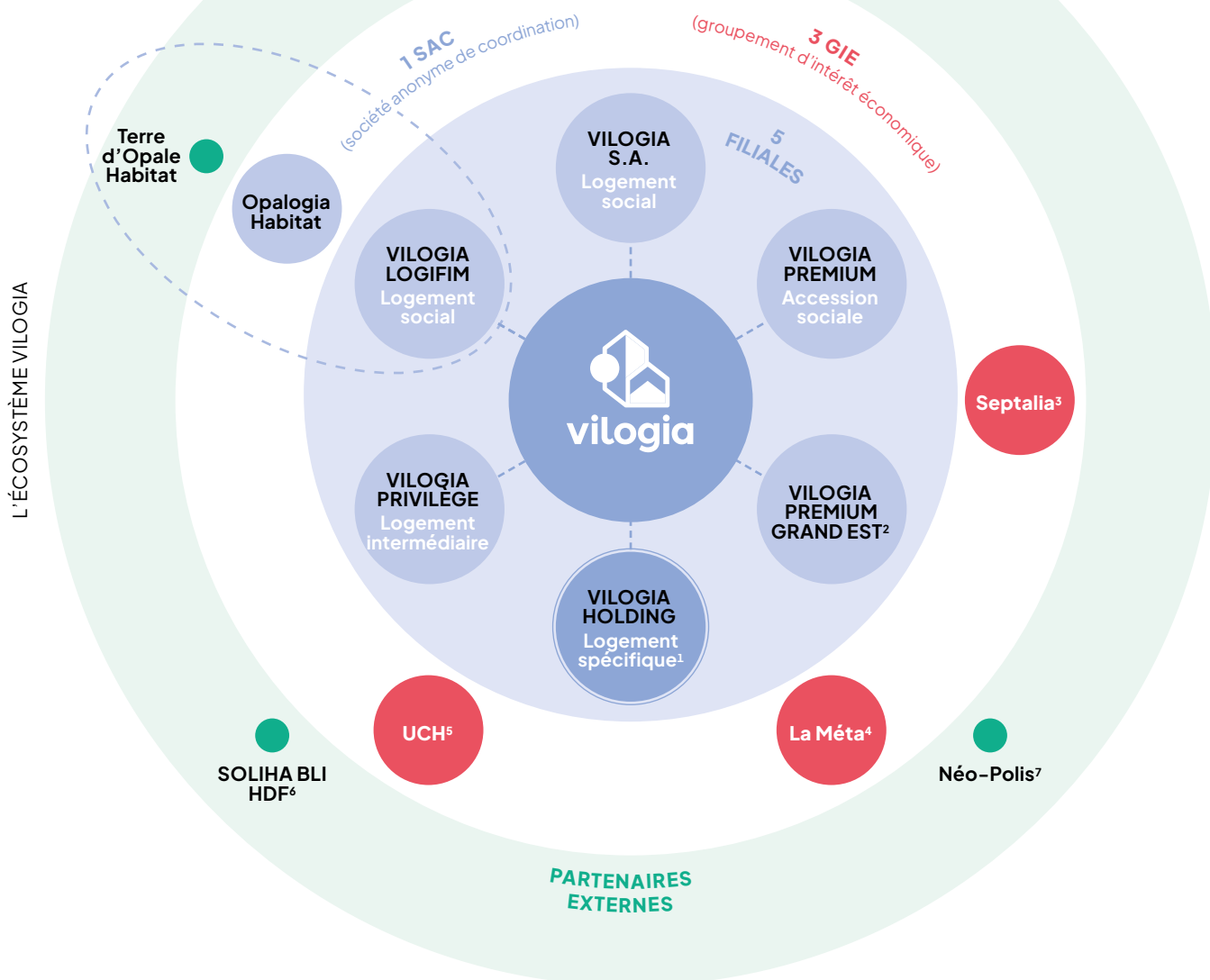
Vilogia Premium, “ensemble longtemps”

Le métier de syndic de copropriété inscrit Vilogia Premium dans la durée avec ses clients. Cela implique de vendre des logements pérennes et de qualité, mais aussi de répondre aux attentes des clients sur le long terme. En 2024, Vilogia Premium s'est doté d'un outil qui permet de mieux gérer l'interface avec ses clients, et a décidé de changer l'image du syndic en se positionnant comme un partenaire de la vie en société.

85 %
DES SALARIÉS
ONT DROIT
À L'ACCESSION
SOCIALE

245
LANCEMENTS
COMMERCIAUX
EN 2024

Un pilotage efficace



Le Conseil de surveillance et le Directoire

● VILOGIA HOLDING

- Gérard Meauxsoone, Président du Conseil de surveillance

- DIRECTOIRE
- Philippe Régnon, Président
 - Philippe Dehouve
 - Stéphane Ganeman-Valot

● VILOGIA S.A.

- Jean-Pierre Guillon, Président du Conseil de surveillance

- DIRECTOIRE
- Philippe Régnon, Président
 - Philippe Dehouve
 - Stéphane Ganeman-Valot
 - Frédéric Lauprêtre

● VILOGIA LOGIFIM

- Rémy Roquette, Président du Conseil de surveillance

- DIRECTOIRE
- Philippe Dehouve, Président
 - David Vandoolaeghe
 - José Arnoux

● VILOGIA PRIVILÈGE

- Stéphane Ganeman-Valot, Président
- Patrice Faurens, Directeur général

● VILOGIA PREMIUM

- Henri Deligné, Président du Conseil d'administration
- Guillaume Verhague, Directeur général

Le Comité de mission



Le Directoire détermine les orientations stratégiques et veille à leur mise en œuvre, en intégrant les enjeux sociaux et environnementaux du Groupe.

Le Conseil de surveillance en assure le suivi et le contrôle, au moins quatre fois par an, pour le compte des actionnaires, réunis chaque année en assemblée générale annuelle au titre de l'approbation des comptes.

Le Comité de mission suit l'exécution de la mission.

Les Directions de territoire bénéficient d'une grande autonomie de gestion et de décision sur leur périmètre.

PRÉSIDENTE



Florence Bariseau,
Vice-présidente du Conseil régional Hauts-de-France, en charge de la ruralité, de la proximité, des solidarités et de la politique de l'eau, et Déléguée générale de la FFB Hauts-de-France

MEMBRES EXPERTS



Christophe Deboffe,
Fondateur et dirigeant de Neo-Eco



Arnaud Florent,
Responsable transition écologique, Electro Dépôt



Sylvie Gamelin,
Directrice générale d'ELAN

MEMBRES SALARIÉS DE VILOGIA

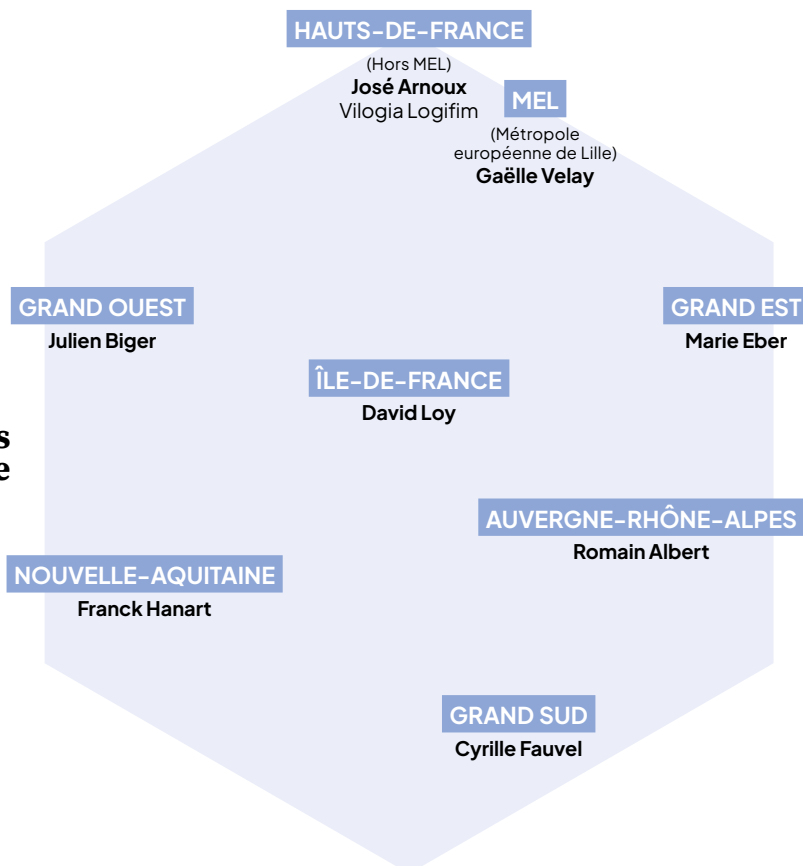


Pascale-Émilie Henning,
Directrice adjointe Grand Ouest



Ayoub Kamal,
Directeur adjoint MEL Est

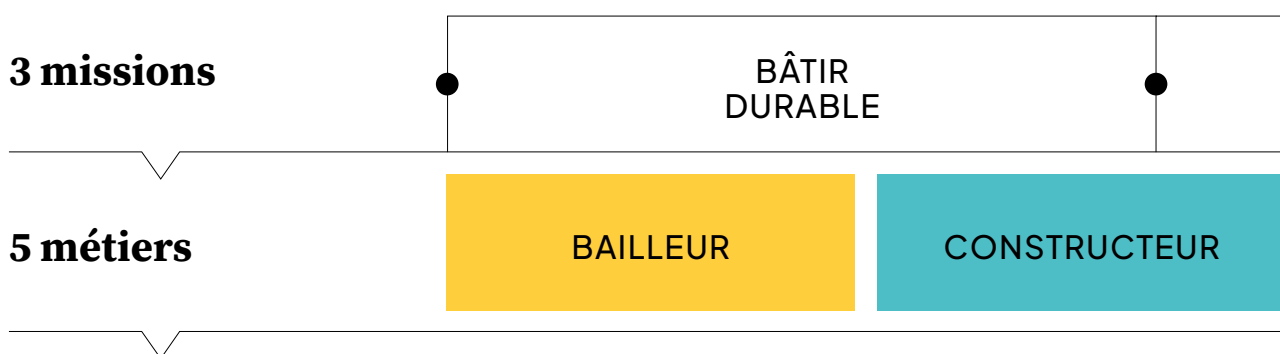
Les Directions de territoire



1. Sous le nom Vilogia Services
2. Accession sociale
3. GIE Maîtrise d'ouvrage
4. GIE Renouvellement urbain
5. Université des Compétences Habitat
6. SOLIHA BLI Hauts-de-France, coopérative dédiée à la maîtrise d'ouvrage d'insertion
7. SCIC mutualisant les ingénieries de conception, de programmation et de réalisation de projets urbains

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 en 2024
- 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

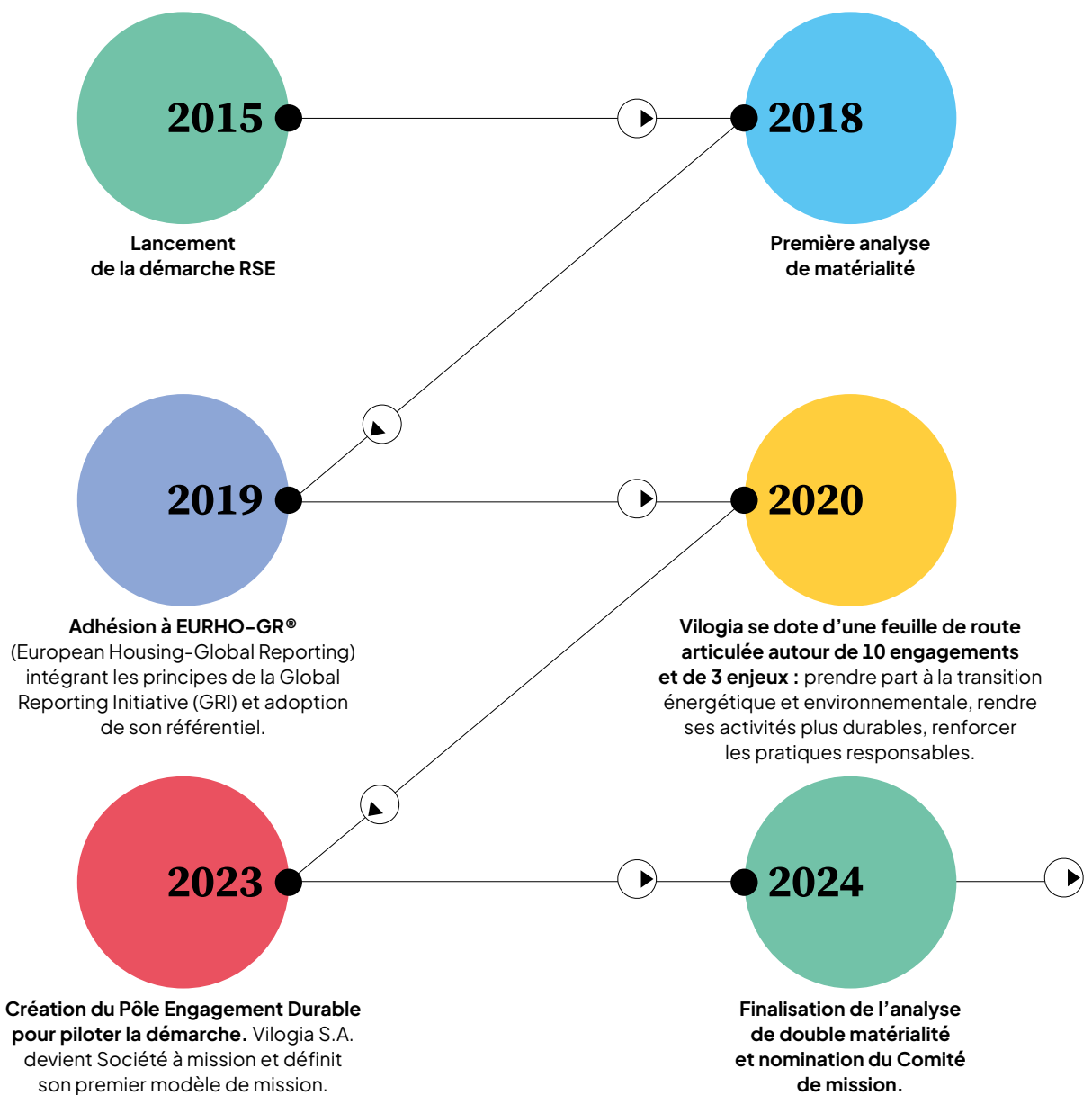
- 1 263 logements réhabilités
en 2024
- + 1,08 % de performance
énergétique moyenne
du patrimoine
- 2 480 m² d'espaces
paysagers livrés

1. Compagnie Métropolitaine
d'Investissement

2. Laboratoire d'Initiatives Foncières
et Territoriales Innovantes

Notre Engagement Durable

Chronologie de la démarche



Note méthodologique

Période et périmètre de reporting

Les informations présentées dans ce document correspondent à la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024 (sauf mention expresse) sur le périmètre des filiales consolidées à l'exclusion 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 ce document couvraient les grands domaines d'information prévus au titre II de l'article R. 225-105 du Code de commerce (informations sociales, sociétales et environnementales).

Analyse de double matérialité

Pour répondre aux attentes de la réglementation CSRD et anticiper sa mise en application, le Groupe a actualisé son analyse de matérialité sous l'angle de la double matérialité. Accompagné par le cabinet Utopies, le Groupe a conduit treize entretiens internes-externes, deux ateliers et une consultation élargie des salariés et des clients afin de déterminer le périmètre de sa matérialité financière et d'impact. Il en ressort huit enjeux prioritaires démontrant la cohérence entre les sujets les plus matériels et le niveau d'ambition de Vilogia avec une marge de progression sur certaines thématiques.

Nouveau en 2024

Pour mieux rendre compte de sa performance durable, Vilogia adopte l'approche Rapport Intégré. Il inclut le reporting de performance extra-financière et présente des éléments inédits tels que l'écosystème Vilogia et la carte des territoires pour mieux appréhender le périmètre géographique et juridique couvert. Pour faciliter la lecture, un choix resserré d'indicateurs est valorisé pour chaque engagement, avec mise en exergue des indicateurs clés audités, et le tableau complet figure en fin de document. Dès 2024, des indicateurs de la mission viennent enrichir le reporting : l'indice de peuplement, le taux de mutation, la note de satisfaction clients et le nombre d'ambassadeurs Engagement Durable.

Sources et exclusions

L'outil de reporting associé au référentiel EURHO-GR® facilite la collecte, le traitement et la consolidation des indicateurs à l'échelle Groupe. La Business Intelligence, le Contrôle de Gestion et les Ressources Humaines sont également sources d'indicateurs figurant dans ce document. Le respect du bien-être animal, le lien Nation-armée et le soutien de l'engagement dans les réserves n'étant pas matériels au titre de ses activités, le Groupe Vilogia ne présente pas l'information sur ces sujets.

INTERVENTION DE L'ORGANISME TIERS INDÉPENDANT

(cabinet BakerTilly)

Conclusion

"Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'inexactitude significative de nature à remettre en cause le fait que :

- la déclaration de performance extra-financière est conforme aux dispositions réglementaires applicables,
- les informations sont présentées de manière fidèle et sincère conformément au Référentiel.

Nous confirmons donc les informations présentées dans la Déclaration."

Commentaires

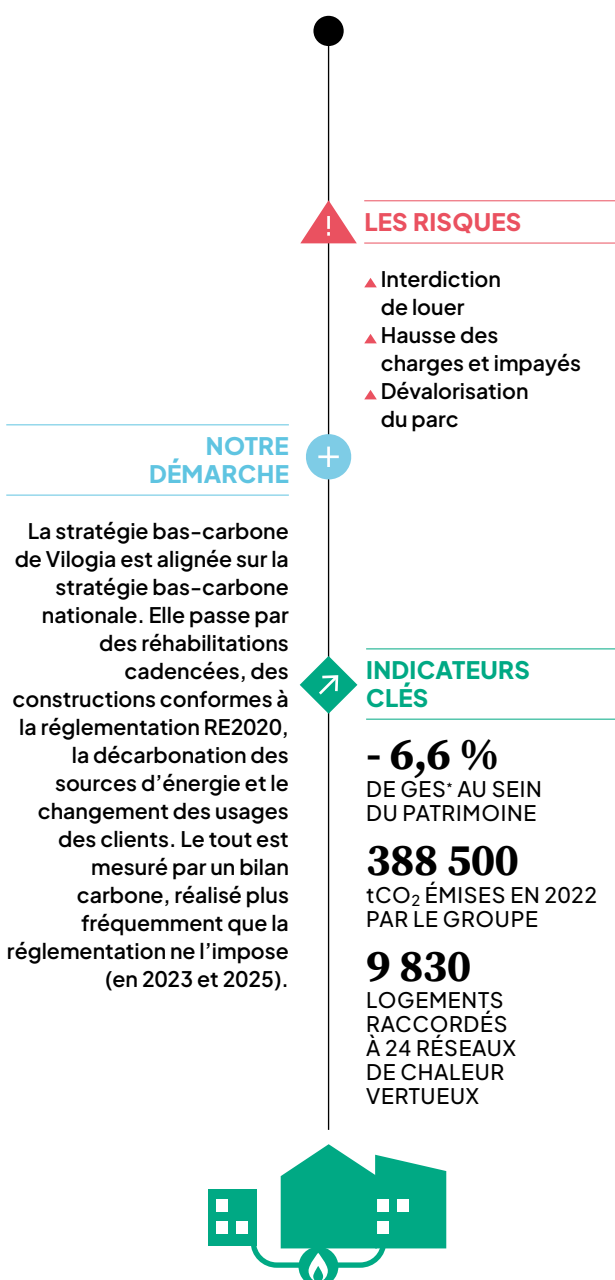
"Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-contre et conformément aux dispositions de l'article A. 225-3 du Code de commerce, nous attirons l'attention du lecteur sur les points suivants :

- Le paragraphe en pied de page 34 explique les raisons de l'absence de certains indicateurs RH dans le cadre de l'enjeu du Groupe Vilogia "Accompagner la transformation des métiers".
- Pour les indicateurs clés de performance 2024 présents au sein de ce rapport, le Groupe Vilogia Holding ne s'est pas fixé d'objectif à atteindre."



CHANGEMENT CLIMATIQUE : ATTÉNUER ET S'ADAPTER

En 2024, Vilogia réinterroge ses modes de construction, intègre la mobilité douce dans ses projets, et évalue l'impact potentiel de grands événements climatiques sur son parc et sur ses métiers.



NOS ACTIONS

Quai 22, construire autrement

À Saint-André-lez-Lille, sur les friches de l'ancienne usine Rhodia, deux résidences de 84 logements, dont 44 IziDOM® dédiés aux jeunes actifs, ont été inaugurées en 2024. Signe d'adaptation au changement climatique : les bâtiments sont partiellement construits en bois et un espace végétalisé d'environ 1 600 m² apporte de la fraîcheur en cœur d'îlot.

Mobiliser les locataires avec nous

Pour inciter à adopter la mobilité douce, Vilogia revisite le local à vélos dans une résidence de Tourcoing. Après recueil des besoins des locataires, la solution d'usages a été confiée à un designer. Résultat : 15 places de vélos pour 70 logements, ergonomie, racks d'accrochage, casiers de rangement et éclairage sécurisant, le tout construit avec des matériaux récupérés ou récupérables, et solution de réparation et d'entretien comprise. Après validation de l'usage, le projet a vocation à être dupliqué.

Mesurer à l'échelle d'un quartier

À la Pointe des Bois Blancs (Lille), le pôle Aménagement de Vilogia réalise un bilan carbone dans le cadre réglementaire de l'évaluation environnementale. Il couvre le chantier et le projet d'aménagement, soit la construction d'environ 20 000 m² de logements et la réhabilitation de 171 logements sur un terrain de 5 ha. L'initiative vertueuse a commencé en 2024 par l'évacuation par péniche des gravats issus de la démolition d'une ancienne teinturerie et se poursuit avec la dépollution des terres.

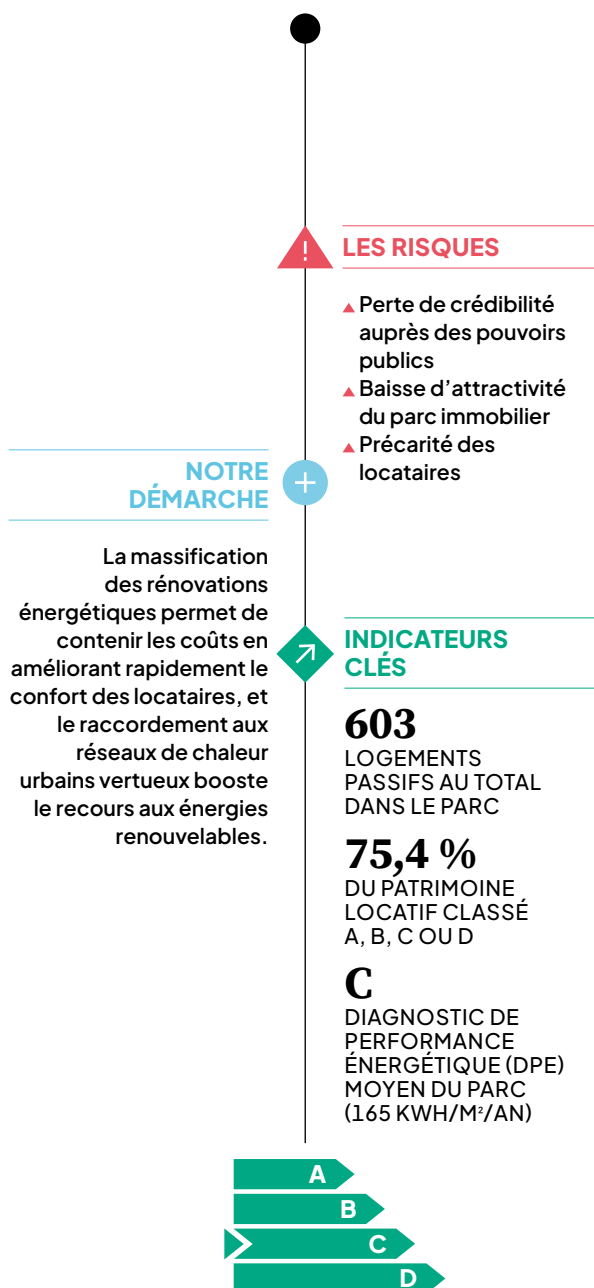
L'état des risques climatiques

En 2024, la Direction de la Stratégie Patrimoniale du Groupe a conduit une analyse de l'exposition du patrimoine aux aléas climatiques émergents : retrait et gonflement des argiles, inondation par remontée de nappes et débordement de cours d'eau, et submersion marine. L'aléa forte chaleur est considéré comme impactant l'ensemble du parc Vilogia. Les bâtiments à risque ont été identifiés et positionnés avec les projets en développement sur des cartes d'exposition du patrimoine par territoire. Cette approche permettra de développer des stratégies adaptées pour atténuer les impacts.



EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE : VERS LA SOBRIÉTÉ

En 2024, Vilogia poursuit l'éradication des passoires thermiques de son parc et boucle sa première opération EnergieSprong en collectif avec succès.



NOS ACTIONS

Un prototype E=0 à Roubaix

Le 3 juillet 2024, Vilogia a inauguré le premier immeuble collectif réhabilité grâce à la méthode de massification EnergieSprong. Isolation en façade par panneaux préfabriqués, panneaux photovoltaïques en toiture dont l'inclinaison a été modifiée de 10° pour capter plus de soleil et des pompes à chaleur collectives. C'est ainsi que les 32 appartements de la résidence Philippe le Hardi à Roubaix, datant des années 1950, ont basculé d'étiquette E à A et sont devenus des logements à énergie 0, qui produisent autant d'énergie qu'ils n'en consomment.

Au-delà de la réglementation

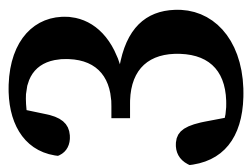
La réhabilitation des 163 logements rue Corneille à Villeneuve d'Ascq est achevée. Isolation, menuiseries, sols, réseau de chauffage, étanchéité de la toiture : la rénovation générale fait passer les logements d'une étiquette D à C, ce qui représente jusqu'à 20 % d'économie d'énergie pour les locataires.

La mémoire du futur à Istres

Avec ses 85 logements qui accompagnent la courbe de l'ancien rempart, Frédéric Mistral, HBM (Habitat bon marché) des années 1930, est un bâtiment emblématique du centre d'Istres, labellisé Patrimoine du XX^e siècle. En 2024, Vilogia a mis un point d'honneur à restaurer à l'identique le porche d'entrée et les 43 volets en bois tout en revisitant l'efficacité énergétique dans le détail. Isolation thermique par l'extérieur de la façade Nord, remplacement des menuiseries extérieures et intérieures, agrandissement des salles d'eau et des toilettes avec création de VMC, récupérateur de chaleur sur les eaux usées des bacs à douches et jaquettes isolantes sur les ballons d'eau chaude sanitaire.

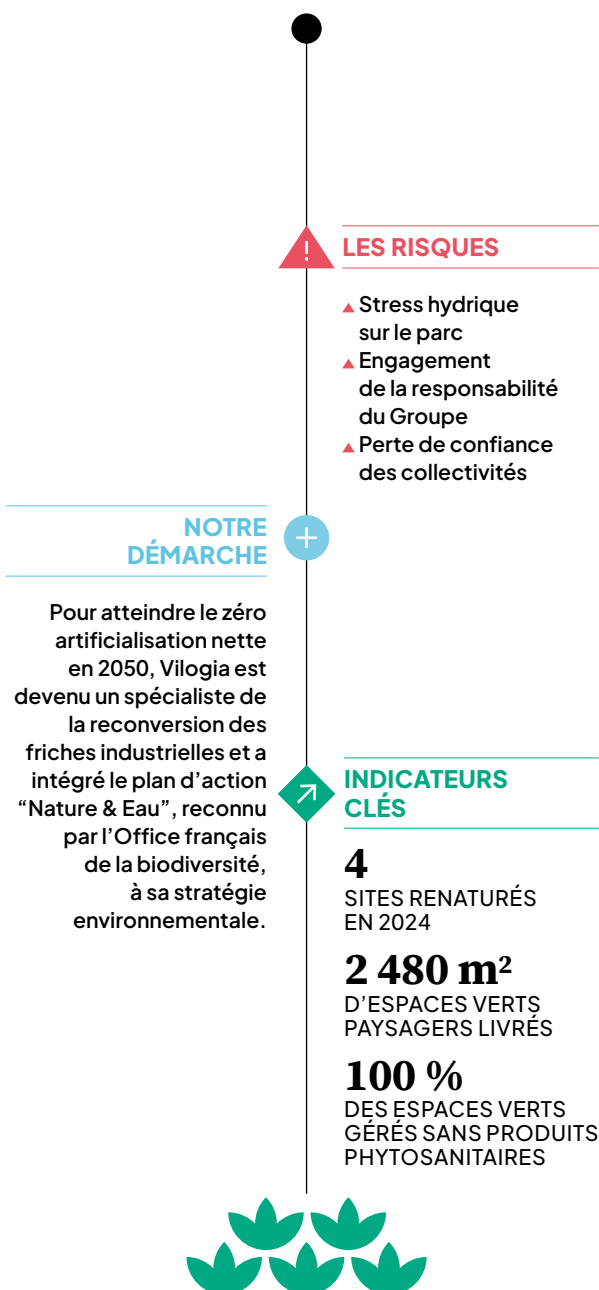
Premier bilan énergétique positif

Après un an et demi de stratégie bas-carbone, l'efficacité énergétique du patrimoine a progressé sensiblement, passant de 17 000 logements étiquetés E, F, G en 2019 à 8 000 logements fin 2024. Côté vecteur énergétique, chauffage et eau chaude, la baisse du recours au gaz se poursuit de 80 % en 2023 à 70 % fin 2024. Sur les 10 % sortis du gaz, 3/4 des logements sont raccordés à des réseaux de chaleur urbains utilisant potentiellement des énergies renouvelables.



VEILLER AU CAPITAL NATURE ET OPTIMISER LA GESTION DE L'EAU

En 2024, Vilogia poursuit ses initiatives de renaturation avec les experts innovants du secteur et intègre les enjeux de l'eau dans ses opérations.



NOS ACTIONS

Du nourricier et du participatif

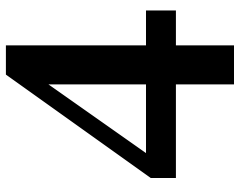
Jardin zen, potager, aromatique au pied de l'immeuble ? Les locataires des quartiers Floréal à Villeneuve d'Ascq et Mont-à-Leux à Wattrelos ont tranché : deux jardins comestibles ont été créés avec Bloem, spécialiste des jardins urbains. Le premier cultive la diversité végétale avec 50 arbres fruitiers, 100 arbustes, 50 plantes grimpantes et 120 curiosités, dont le Mélilot et la Reine-des-prés. À Wattrelos, un verger a été planté sur 2 500 m² en 2024, et d'ici trois ans, les résidents pourront se servir directement sur les 80 arbres fruitiers et les 300 plantes aromatiques.

Retour de la nature à Nantes

Transformer une friche industrielle très artificialisée de 7,5 ha en quartier résidentiel et d'activité tertiaire en renaturant 54 % des sols, en créant des noues paysagères et en plantant près de 1 000 arbres et arbustes, c'est le défi d'aménagement de l'ancien site Matra Harris Semiconductors (MHS) auquel Vilogia a contribué. Avec les résidences Selene, 87 logements dont 44 labellisés PassivHaus®, et Maïa, 63 logements, Vilogia a inauguré les 150 premiers logements sociaux du programme Helios en 2024.

Septalia veille sur l'eau

À Roubaix, sur le site de la Potennerie, l'opération de réhabilitation de 152 logements collectifs prévoyait des travaux d'assainissement et de voirie. Sur la recommandation de Vilogia, Septalia a cherché à optimiser la gestion des eaux avec la MOE Strate et l'entreprise VRD Eiffage, et modifié ses plans en cours de chantier : suppression de toutes les bordures pour favoriser le ruissellement naturel, réalisation de quelques déconnexions des eaux pluviales et création de plusieurs noues à travers le parc.



DÉVELOPPER L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

En 2024, Villogia redouble d'innovation pour faire du réemploi de matériaux un gisement d'opportunités qui mobilisent l'écosystème local et dessinent des filières d'avenir.



LES RISQUES

- ▲ Pression accrue sur les ressources
- ▲ Augmentation du coût carbone des opérations
- ▲ Impact sur l'image du Groupe



NOTRE DÉMARCHE

Au cœur de sa stratégie environnementale, Villogia déploie une approche originale de la déconstruction basée sur la mutualisation des efforts au niveau local et la recherche à l'échelle européenne.



INDICATEURS CLÉS

23

DIAGNOSTICS
PEMD* EN 2024

400 000

BRIQUES RÉCUPÉRÉES
À TOURCOING



NOS ACTIONS

Première : isoler avec de l'herbe coupée

Dans le cadre de leur politique *Building Balance*, les Pays-Bas ont quantifié la masse de matériaux traditionnels nécessaires pour tout isoler en Europe et identifié des techniques alternatives. 80 % pourraient être issus de déchets et coproduits agricoles locaux pour combler le déficit de ressources. À Hem, dans le quartier Beaumont, Villogia teste une première à grande échelle : 207 maisons seront isolées avec du Gramitherm® (herbe coupée traitée) à l'été 2025.

La chaîne de valeur de la déconstruction

En 2024, la résidence Marot dans le quartier de la Bourgogne à Tourcoing a fait l'objet d'un travail de déconstruction sélective et de tri des matériaux qui a permis d'atteindre un taux exceptionnel de 97,8 % de valorisation matière (hors déchets dangereux). 500 tonnes de béton ont été transformées en granulats de béton recyclé pour un nouvel emploi évitant l'extraction de matières naturelles. 100 marches de granito ont été soigneusement déposées pour être réemployées dans un autre bâtiment. Septalia s'appuie sur Neo-Eco, le pionnier d'un monde sans déchets, pour maîtriser la chaîne de valeur des matériaux de l'évacuation jusqu'à leur revente et assurer la meilleure valorisation marchande des déchets.

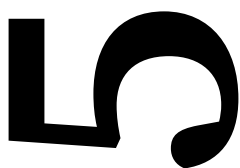
Deux opérations au crible du Booster du Réemploi

Début 2024, Villogia a rejoint le dynamique Booster du Réemploi des Hauts-de-France aux côtés de maîtres d'ouvrages engagés, de la Ville de Roubaix et de SIA Habitat. Un premier bilan présenté en juillet lors des Rencontres de l'éco-transition du CD2E a souligné la mobilisation de Villogia avec deux initiatives novatrices : le projet européen Circular Reno, qui soutient les filières de matériaux biosourcés et le réemploi pour la rénovation, et la création de mobilier urbain et de parements de façades à base de 400 000 briques issues de la déconstruction du site Desurmont à Tourcoing.

RE-SKIN : Villogia pilote le démonstrateur français

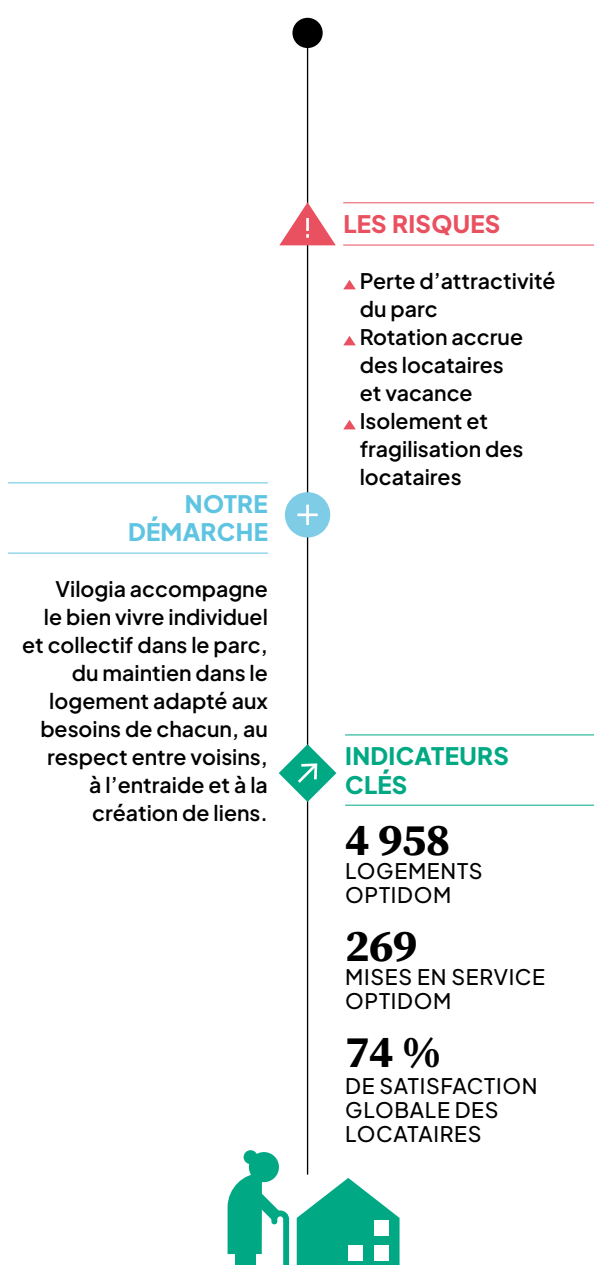
Les 21 partenaires du projet européen RE-SKIN, un système de rénovation avancé et multifonctionnel conjuguant énergies renouvelables, matériaux durables et installations de nouvelle génération, se sont réunis le 9 juillet 2024 au siège de Villogia pour partager leurs avancées. L'occasion pour le Groupe de présenter les travaux du démonstrateur français qu'il pilote dans une résidence de Pérenchies.

* Produits équipements matériaux déchets



POUR UN CADRE DE VIE FAVORABLE À LA SANTÉ ET AU BIEN-ÊTRE

Au-delà de la qualité de la construction ou de la rénovation, Vilogia veille à l'adaptation du logement au parcours de vie des locataires et professionnalise l'animation sociale via l'association Agiras.



NOS ACTIONS

Des produits adaptés

Pour permettre le maintien à domicile le plus longtemps possible, Vilogia déploie sa marque de logements adaptés aux seniors OptiDOM. À Vourles dans le Rhône, le Groupe a inauguré en mai 2024 la résidence Arbor&Sens : 35 appartements sur deux étages, du T2 au T3, avec volets roulants motorisés, douche large et accessible, carrelage anti-dérapant. Une salle de 75 m² est dédiée aux activités et aux rencontres, et un local de 167 m² en rez-de-chaussée accueillera des activités médicales. À Wattrelos, le renouveau du béguinage Laboureur s'est achevé début juillet. Les 26 logements individuels réhabilités sont des logements évolutifs, conçus pour s'adapter à la perte d'autonomie et labellisés OptiDOM. L'aménagement d'un jardin privatif pour chaque locataire contribue au bien-être et les chemins d'accès partagés aux logements créent des liens.

Des produits inclusifs

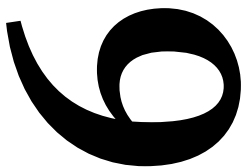
À Sevrans, la réhabilitation des 290 logements de la résidence Masaryk s'est achevée en février 2024. Elle comprend la création de 14 appartements adaptés, dont 10 inclusifs à destination de personnes âgées ou en situation de handicap, réceptionnés en décembre. Dès février 2025, un espace de vie réunira les résidents au sein d'un tiers-lieu de 400 m² animé par l'association de services à la personne Vitalliance. À Saint-Martin-Boulogne, la Bergerie, premier "Habitat Accompagné, Partagé et Inclusif" du Boulonnais a rouvert ses portes le 15 novembre 2024 après dix mois de travaux. Les 9 studios indépendants sont pensés pour favoriser l'autonomie des personnes en situation de handicap mental, un espace partagé encourage l'entraide entre les résidents et la vie en communauté sous la houlette de L'Arche les 3 Fontaines, gestionnaire de la résidence.

Aller vers les seniors

En 2024, Vilogia a lancé une démarche proactive vers les seniors dans les Hauts-de-France. Des journées VIP seniors à Roubaix, aux rencontres en pied de béguinage à Hem, ce sont autant d'occasions d'expliquer les services auxquels les seniors ont accès et d'identifier les difficultés en vue de renforcer l'accompagnement. En 2025, la démarche sera déployée à Nantes.

L'accompagnement humain en plus

En 2024, le déploiement d'Agiras s'est accéléré. L'accompagnement humain du bien vivre ensemble a gagné 5 résidences dans les Hauts-de-France pour jeunes actifs (à Hellemmes, Hénin-Beaumont et Saint-André-lez-Lille), pour étudiants (à Lens), pour salariés en mobilité (à Dunkerque), et une résidence étudiants à Blanquefort en Nouvelle-Aquitaine.



LE BON PRODUIT AU BON ENDROIT

Fin 2024, le nombre de demandeurs de logement social a atteint le niveau record de 2,7 millions. Pour favoriser la fluidité dans son parc, Vilogia conçoit un habitat sur mesure et veille à l'occupation optimale des logements.



LES RISQUES

- ▲ Perte d'attractivité et de crédibilité
- ▲ Blocage du parcours résidentiel
- ▲ Vacance commerciale

NOTRE DÉMARCHE



Résidences seniors, jeunes actifs ou intergénérationnelles, logement très abordable, intermédiaire et accession : Vilogia adapte ses produits aux besoins du territoire et aux moyens des clients. Le Groupe s'est doté d'une charte d'attribution qui encourage la mixité et valorise la mobilité résidentielle.



INDICATEURS CLÉS

44,8 %
DE MÉNAGES ONT BÉNÉFICIÉ DE L'AIDE SOCIALE AU LOGEMENT (HORS FOYERS)

9,3
L'INDICE DE PEUPLEMENT¹

14,3 %
LE TAUX DE MUTATION²



NOS ACTIONS

Zoom sur le 1^{er} quartile de revenu

Pour faire face à l'explosion de la demande des ménages modestes, Vilogia a réalisé une cartographie de ses logements. Résultats : un patrimoine plutôt abordable, mais une offre très abordable assez restreinte et des disparités entre les territoires. Ce fléchage facilitera l'attribution des logements abordables aux ménages du 1^{er} quartile et permettra de traiter en priorité les mutations de locataires occupant ces logements pour les libérer au profit des demandeurs les plus modestes.

Savoir revoir ses choix

En 2024, la crise immobilière a contraint des promoteurs à revenir sur leurs engagements. C'est le cas du projet d'aménagement Les Jardins Desurmont à Tourcoing. En phase de consultation pour la conception du lot immobilier social, Vilogia a adapté la programmation à l'évolution des besoins du marché pour offrir le bon produit au bon endroit, dans un modèle économique soutenable.

1 milliard d'euros pour loger plus et mieux

Lors du Congrès HLM organisé en septembre 2024 à Montpellier, Vilogia a obtenu le concours de la Banque des Territoires pour financer son programme d'investissements 2024-2026. 657 M€ seront consacrés à la construction de près de 6 500 logements sociaux à travers la France. 287 M€ financeront plus de 6 600 réhabilitations pour améliorer l'étiquette énergétique du parc et le cadre de vie des locataires.

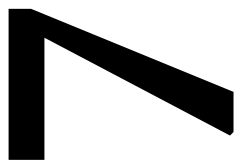
Faciliter la réinsertion

En novembre 2024, Septalia a livré les nouveaux locaux de l'Accueil Fraternel Roubaisien après un an et demi de travaux. La démolition-reconstruction marque un progrès pour les personnes en situation de précarité, pour la société et pour la planète. Elle permet d'augmenter la capacité du centre d'hébergement et de réinsertion sociale de 130 à 151 places, d'offrir un accueil plus adapté aux résidents et un nouvel avenir à l'ouvrage qui répond aux dernières normes énergétiques.

La juste occupation des logements

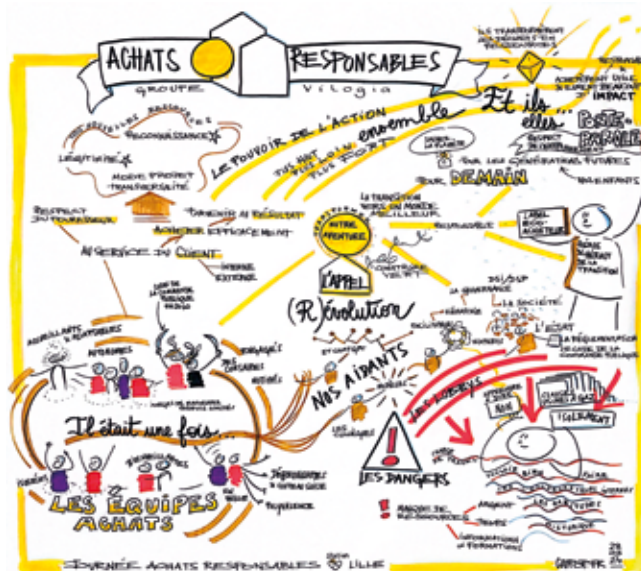
Pionnier de la mise en place des CALEOL³, Vilogia privilégie la démarche humaine, à savoir la notification de l'état de sous-occupation, l'identification du nouveau besoin et l'accompagnement dans le logement adapté. En 2024, les CALEOL ont été déployées dans tous les territoires. Les collaborateurs ont ciblé les situations où il y a urgence de bouger, des seniors en sous-occupation en particulier, et notifié uniquement celles que le Groupe pouvait accompagner.

1. L'indice de peuplement permet de mesurer l'équilibre de peuplement d'une entrée (l'équilibre de peuplement est un indicateur de mixité sociale et de bien vivre). Le niveau de l'indice permet de déterminer si un rééquilibrage est nécessaire.
2. Le taux de mutation indique la part des locataires déjà chez Vilogia parmi l'ensemble des locataires ayant emménagé dans un logement Vilogia.
3. Commission d'attribution de logements et d'examen de l'occupation des logements.



DES PRATIQUES D'ACHATS TOUJOURS PLUS RESPONSABLES

En 2024, la politique d'achats responsables de Vilogia franchit une nouvelle étape avec la généralisation de critères de notation environnementaux et sociétaux, et la mobilisation de tous les acheteurs.



NOS ACTIONS

Un clausier coconstruit

Le 28 mars 2024, le pôle Engagement Durable a réuni les 30 acheteurs du Groupe, de toutes les familles d'achats et de tous les territoires, autour de la table. Des ateliers et une séquence de facilitation graphique (visuel ci-dessus) ont permis de réfléchir aux clauses et aux critères d'achats simples et efficaces qui nourriront les cahiers des charges, ainsi qu'à leurs conditions de mise en œuvre.

Passage à la phase opérationnelle

Construction bois, part de matériaux biosourcés ou d'équipements remis dans le circuit de recyclage, nombre d'heures d'insertion... Désormais, chaque appel d'offres inclura une clause ou un critère d'achat responsable, utile et adapté au type de contrat : marché de travaux, de services, d'entretien ou encore de prestations intellectuelles.

La maîtrise des charges de copropriété

C'est en qualité de syndic que Vilogia Premium a initié une coopération avec la plateforme Econhomes, spécialiste des achats en copropriété. Un premier portefeuille de 37 copropriétés a été analysé en 2024 et leurs charges ont été renégociées. Résultat : des accords-cadres performants, notamment sur les postes de dépenses ascenseurs, espaces verts et assurance, et près de 100 000 € de charges récurrentes économisées pour les clients.

* L'écart 2023-2024 s'explique par le faible nombre de nouvelles opérations. Les heures 2024 s'inscrivent dans la continuité des opérations en cours. Certaines opérations NPNRU ne sont pas encore lancées car les relogements ne sont pas finalisés. Pour l'Île-de-France, certains justificatifs n'ayant pas été communiqués, les heures ne sont pas comptabilisées.

LES RISQUES

- ▲ Non-conformité aux réglementations
- ▲ Dégradation des relations avec les fournisseurs
- ▲ Détérioration de la performance globale

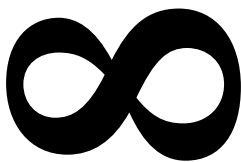
NOTRE DÉMARCHE

Après l'adoption d'une charte d'achats durables en 2022, la nouvelle politique d'achats responsables couvre toutes les familles d'achats et embarque tous les collaborateurs pour ancrer les pratiques de développement durable tout au long de la chaîne de valeur.

INDICATEUR CLÉ

69 625*
HEURES D'INSERTION
SUR LES PROJETS
LIVRÉS OU EN COURS
EN 2024





PRENDRE SOIN DE NOS ÉQUIPES

En 2024, le nouveau siège social et les agences Vilogia au cœur des territoires ont adopté les nouveaux usages de travail pour plus de fluidité, plus de qualité de vie et de satisfaction au Baromètre de la QVCT.



NOS ACTIONS

Un baromètre social positif

En dépit de la crise économique, le baromètre de la qualité de vie et des conditions de travail 2024 montre des signes positifs, à commencer par l'implication des collaborateurs avec 73 % de répondants. Le taux de satisfaction (eNPS¹) de + 27,1 % et quatre critères notés plus de 8/10 ont obtenu le label RH de la plateforme de management Zest : l'Engagement (8,6), l'Autonomie (8,4), la Contribution (8,1) et les Relations entre collègues (8). Le baromètre fait aussi émerger les points faibles : les carrières, la reconnaissance et la charge de travail, que la DRH s'attelle à corriger.

Un nouveau siège ouvert

Investi en juin 2024, le nouveau siège social HOPE à Villeneuve d'Ascq réunit 600 collaborateurs du Groupe et abrite une agence Vilogia en rez-de-chaussée. C'est le fruit de deux ans de travail auxquels 65 ambassadeurs volontaires ont participé de l'adaptation des configurations au mode de travail de chaque service, à la définition des règles d'usage du bâtiment et jusqu'au choix des chaises. Les ambassadeurs ont également facilité l'appropriation du lieu par les équipes. Au-delà du bâtiment vertueux, le nouveau siège accélère la transformation des habitudes et de l'entreprise. La suppression des cloisons améliore la transversalité et l'efficacité, la diversité des espaces favorise la créativité et la qualité de vie au travail.

Des bureaux de dernière génération

En janvier, l'équipe de l'agence Aix-Marseille a emménagé dans de nouveaux locaux spacieux et ouverts du 8^e arrondissement de Marseille, idéalement connectés au centre-ville et aux grands axes routiers de la région.

En juin, l'équipe de l'agence de Strasbourg s'est installée en centre-ville dans les anciens bureaux d'Oslo Architectes, partenaire de Vilogia Grand Est, et profite désormais d'un espace moderne et collaboratif qui améliore le confort de travail autant que l'accueil des clients.

À Nantes, les 25 collaborateurs inaugureront en juin 2025 le nouveau siège de Vilogia Grand Ouest dans une chapelle désacralisée et reconvertie, à l'issue d'importants travaux, en flex office de 850 m² avec vitraux et fresque d'origine.

LES RISQUES

- ▲ Perte de sens et de motivation au travail
- ▲ Recul de l'efficacité des salariés
- ▲ Dégradation de la marque employeur

NOTRE DÉMARCHE

Attirer les talents dans le monde HLM en 2024 reste une gageure, qui incite Vilogia à investir plus que jamais dans la qualité de vie au travail, au siège et dans les territoires, en adoptant les formats de dernière génération et en écoutant ses collaborateurs.

INDICATEURS CLÉS

+ 27,1 %
D'eNPS¹

483
RECRUTEMENTS
EN 2024

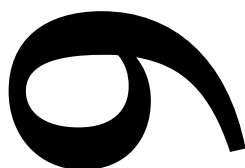
95
COLLABORATEURS
SE DÉPLAÇANT EN
TRANSPORTS EN
COMMUN, 31 EN
TROTINETTE-VÉLO²

1,9 tCO₂e
PAR COLLABORATEUR
AU TITRE DE SES
DÉPLACEMENTS

1. L'eNPS (employee Net Promoter Score) mesure la probabilité de recommandation de l'entreprise par ses collaborateurs. Il varie de -100 (100 % d'insatisfaits) à + 100 (100 % de satisfaits), et est considéré comme excellent à partir de + 50 %.

2. Il s'agit des collaborateurs ayant effectué à minima 12 déplacements en trottinette-vélo dans l'année.

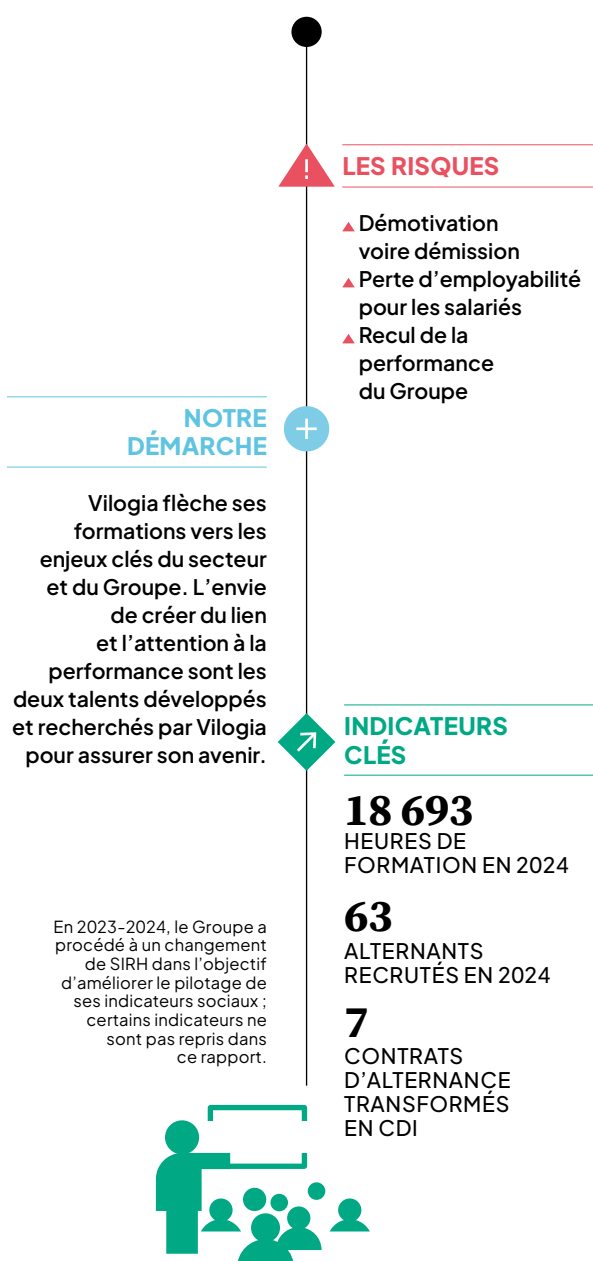




ACCOMPAGNER LA TRANSFORMATION DES MÉTIERS

Vilogia soutient son effort de formation pour accompagner la transformation de son modèle.

Au programme de 2024 : le climat toujours,
la culture client responsabilisante
et la performance économique.



NOS ACTIONS

Une rentrée sous le signe du climat

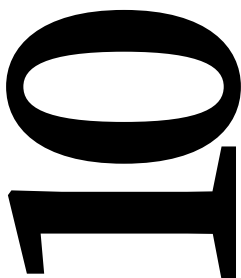
Du 9 au 20 septembre, plus de 200 collaborateurs ont été sensibilisés aux enjeux du climat, de l'eau et des ressources, et encouragés à passer à l'action pour réduire l'empreinte écologique de Villogia. Le programme à la carte proposait de multiples initiations : Café de la mobilité, Atelier "Remise en selle" animé par l'association Droit Au Vélo, Fresque de l'eau, conférence de l'INEC (Institut national de l'économie circulaire). La rentrée s'est achevée par la mobilisation de 60 collaborateurs de tous les territoires lors du World Cleanup Day 2024.

La Fresque du climat se déploie

En un an, 1 083 collaborateurs ont été initiés à la Fresque du climat, les derniers collaborateurs seront invités à la découvrir début 2025. Preuve de l'adhésion à la transformation des métiers, ce déploiement est orchestré par 13 salariés de Villogia, fresqueurs volontaires, et la note de satisfaction des collaborateurs initiés est de 4,8/5.

La nouvelle posture client

En 2023, Villogia a défini sa promesse client, qui engage réciproquement le bailleur et le locataire à chaque étape de sa vie dans le parc. En 2024, Villogia a travaillé le discours à la signature du bail, présenté comme un contrat engageant. En 2025, le travail portera, entre autres, sur le parcours du client en année 1 : l'entrée dans les lieux, la première enquête réglementaire... pour partir sur des bases claires. En parallèle, une nouvelle formation certifiante est venue renforcer la posture des collaborateurs au contact du client. À travers plusieurs modules, ils apprennent à mieux comprendre son besoin en maîtrisant le questionnement et la reformulation, et à apporter une réponse adaptée et transparente. 21 chargés de clientèle, chargés d'accueil et chargés de location de tous les territoires les ont suivis en 2024.



ENTREtenir DES RELATIONS SAINES ET DURABLES AVEC NOS PARTIES PRENANTES

Après une année 2023 centrée sur les clients, l'année 2024 marque l'engagement de Vilogia vis-à-vis de toutes ses parties prenantes à travers le statut de Société à mission et la montée en puissance des partenariats.

NOTRE DÉMARCHE

Clients, collectivités, partenaires, collaborateurs, prestataires, acteurs du monde HLM : les liens avec l'écosystème permettent à Vilogia d'identifier les tendances, d'orienter son développement et de renforcer son utilité pour les territoires, pour la société et pour la planète.

LES RISQUES

- ▲ Perte d'expertise
- ▲ Recul de la performance du Groupe
- ▲ Sortie de la liste des acteurs de la ville de demain

INDICATEURS CLÉS

84,1 %
DE DÉCROCHÉ
AU CENTRE DE
RELATION CLIENTS
EN 2024

56 %
DE DEMANDES
RÉSOLUES
IMMÉDIATEMENT

14
AMBASSADEURS
ENGAGEMENT
DURABLE



NOS ACTIONS

Mission : 100 % utile

En 2023, le Groupe a adopté la qualité de Société à mission et modifié ses statuts pour y inscrire sa raison d'être. L'année 2024 a été marquée par la prise de fonction du Comité de mission, qui s'est attelé à produire le modèle de mission de Vilogia, à la fois connecté aux réalités du terrain et assez ambitieux pour faire progresser l'existant. De septembre à décembre, une quinzaine de rendez-vous avec des opérationnels métiers ont abouti au premier modèle de mission du Groupe. Il est structuré en 5 objectifs statutaires (1 par métier) et 12 objectifs opérationnels, déclinés dans les objectifs des équipes, les projets et les activités quotidiennes.

L'esprit : 100 % partenaire

En 2024, Opalogia Habitat, la SAC* entre Terre d'Opale Habitat et Vilogia Logifim, a fait le bilan de trois ans d'avancées : la définition d'outils communs aux deux bailleurs (Convention d'utilité sociale et Plan stratégique de patrimoine), et le rapprochement opérationnel avec La Méta pour optimiser la rénovation urbaine.

À Dunkerque, le partenariat entre Flandre Opale Habitat, Partenord Habitat et Vilogia pour accompagner la réindustrialisation du territoire s'est concrétisé. En 2024, Vilogia a accueilli les premiers locataires salariés de la gigafactory Verkoren dans la Tour du Reuze.

Fin 2024, Vilogia a répondu à l'appel à manifestation d'intérêt pour accompagner Lille Métropole Habitat dans la réhabilitation et le développement de son patrimoine de 35 000 logements dans la métropole lilloise. Dans le cadre de la loi ELAN, qui oblige les organismes possédant moins de 12 000 logements à se regrouper, l'OPH de Villemomble (1 700 logements sociaux) a choisi de fusionner son parc avec celui de Vilogia au 1^{er} janvier 2025.

Tous au numérique

En 2024, la dématérialisation de la relation avec ses locataires s'est poursuivie. C'est au tour du bail et de l'avis d'échéance de passer en version numérique. Avec le soutien d'associations partenaires, Emmaüs Connect a installé un Espace de solidarité numérique au pied de la résidence des Tuileries à Roubaix. À Nantes, Le Coup de Main Numérique accompagne gratuitement les habitants du quartier Chêne-des-Anglais dans leurs démarches numériques et l'acquisition des bases informatiques.

Les Ambassadeurs Engagement Durable

Désormais, 14 Ambassadeurs Engagement Durable font vivre la RSE et la mission, leurs feuilles de route et leurs projets, dans les territoires. Ils relaient les données et les actualités RSE. Ils mettent en place des initiatives et alimentent la stratégie RSE de Vilogia avec des idées de bonnes pratiques relevant de leur métier (achats), de leur passion (la mobilité à vélo) ou de leur conviction (soutien aux associations).

* SAC : Société anonyme de coordination

ENJEUX	INDICATEURS ET/OU ACTIONS	2024	2023	2022
Bâtir durable				
Changement climatique : atténuer et s'adapter	Taux de baisse des GES au sein du patrimoine Groupe	◆ - 6,6 %	- 5,7 %	- 1,8 %
	Différentes sources d'énergie renouvelable	◆ Réseaux de chaleur urbains : 9 830 logements raccordés à 24 RCU vertueux Eau chaude sanitaire (solaire collectif) : 52 installations pour 1 859 logements Photovoltaïque : 188 installations Géothermie collective : 2 installations pour 85 logements	Réseaux de chaleur urbains : 9 560 logements raccordés à 19 RCU vertueux Eau chaude sanitaire : 100 installations pour 2 909 logements Photovoltaïque : 63 installations pour 669 logements Géothermie : 3 installations pour 116 logements	Réseaux de chaleur urbains : 8 358 logements raccordés à 19 RCU vertueux Eau chaude sanitaire : 73 installations pour 2 290 logements Photovoltaïque : 200 installations pour 1 105 logements Géothermie : nouvel indicateur - absent de la DPEF
	Bilan Carbone 2023 Groupe	388 500 tCO ₂ e en 2022 Intensité Carbone - Maîtrise d'ouvrage : 36,8 tCO ₂ e par logement (45,2 tCO ₂ e pour le neuf - 26,2 tCO ₂ e pour la réhabilitation) Intensité Carbone - Gestion locative : 2,3 tCO ₂ e par logement Intensité Carbone - Gestion administrative : 5,5 tCO ₂ e par ETP		
Efficacité énergétique : vers la sobriété	Patrimoine locatif classé par DPE (kWh/m ² /an)	Étiquette A 1 165 Étiquette B 10 302 Étiquette C 23 219 Étiquette D 18 270 Étiquette E 11 254 Étiquette F 2 025 Étiquette G 398 DPE moyen : C	Étiquette A 1 851 / 2,6 % Étiquette B 6 070 / 8,7 % Étiquette C 26 351 / 37,6 % Étiquette D 17 508 / 25 % Étiquette E 9 810 / 14 % Étiquette F 2 753 / 3,9 % Étiquette G 556 / 0,8 % INCONNU 5 218 / 7,4 % DPE moyen : C	Étiquette A 1 821 Étiquette B 9 131 Étiquette C 19 356 Étiquette D 17 559 Étiquette E 10 052 Étiquette F 3 533 Étiquette G 790 INCONNU 4 302
	Patrimoine locatif classé par GES (kgCO ₂ /m ² /an)	Étiquette A 1 482 Étiquette B 3 853 Étiquette C 31 340 Étiquette D 17 131 Étiquette E 9 556 Étiquette F 2 212 Étiquette G 458 GES moyen : D	Étiquette A 2 930 / 4 % Étiquette B 3 980 / 5,6 % Étiquette C 13 564 / 19 % Étiquette D 20 982 / 30 % Étiquette E 14 824 / 21 % Étiquette F 6 786 / 10 % Étiquette G 1 833 / 3 % INCONNU 5 218 / 7,4 % GES moyen : D	Nouvel indicateur - absent de la précédente DPEF
	Accroissement de patrimoine	3 357 dont 345 en accession	2 643 livraisons dans le neuf dont 1 860 logements mis en service pour Vilogia S.A. 2 006 rachats de patrimoine	2 926 logements neufs et commerces livrés, y compris rachats de patrimoine
	Rénovations énergétiques	1 263	1 813	2 599
	Montant des investissements	646 M€	763 M€	811 M€
	Logements passifs livrés	Pas de livraison car décalées à début 2025	43	118
	Nombre total de logements passifs	603	603	562
Veiller au capital nature et optimiser la gestion de l'eau	Taux des espaces verts gérés sans produits phytosanitaires	100 %	100 %	100 %
	Espaces verts en cours de renaturation (requalifiés)	2 480 m ² d'espaces verts paysagers livrés (neufs et renaturés)	2 000 m ² d'espaces verts paysagers livrés (neufs et renaturés)	1 800 arbres plantés
	Sites renaturés et localisation	4 sites : Lys-lez-Lannoy, Wattrelos (2) et Villeneuve d'Ascq	5 sites : Nantes (2), Croix, Hellemmes et Wasquehal	3 sites : Longwy (2), Frouard
Développer l'économie circulaire	Diagnostics PEMD	◆ 23	5	7
	Briques réutilisées dans le cadre de l'opération Desurmont	400 000	400 000	Nouvel indicateur - absent de la précédente DPEF

En gras
Indicateurs clés de performance sélectionnés par l'OTI pour son audit

 Nouvel indicateur extra-financier - commun au modèle de mission

◆ ◆ Indicateurs à l'évolution significative

ENJEUX	INDICATEURS ET/OU ACTIONS	2024	2023	2022
Loger abordable, accompagner solidaire				
● Pour un cadre de vie favorable à la santé et au bien-être	Logements OptiDOM	◆ 4 958	4 399	4 261
	Mises en service OptiDOM	◆ 269	226	290
	Collaborateurs formés aux enjeux du vieillissement	/	62	Nouvel indicateur - absent de la précédente DPEF
	Collaborateurs sensibilisés aux violences conjugales et intrafamiliales	/	88	Nouvel indicateur - absent de la précédente DPEF
	Collaborateurs sensibilisés à l'accueil de personnes en déficience intellectuelle et cognitive	24	Nouvel indicateur - absent de la précédente DPEF	Nouvel indicateur - absent de la précédente DPEF
	Note de satisfaction clients	74 %		
● Le bon produit au bon endroit	Logements dont taux en QPV	86 978 logements dont 38,09 % en QPV	83 868 logements dont 34,7 % en QPV	79 408 logements dont 30,1 % en QPV
	Taux de ménages qui ont bénéficié de l'aide sociale au logement (hors foyers)	44,8 %	45,7 % - Vilogia S.A.	45 %
	Taux d'effort moyen des ménages entrants dont les ressources sont inférieures à 60 % des plafonds HLM	21,7 % - Vilogia S.A.	22,3 % - Vilogia S.A.	23,4 %
	Taux du parc locatif adapté aux personnes âgées / en situation de handicap	◆ 6,1 % - Vilogia S.A.	4,1 % - Vilogia S.A.	5,6 %
	Taux de vacance commerciale	1,87 %	1,5 %	1,6 %
	PSLA	486	397	257
	Indice de peuplement	9,3		
	Taux de mutation	14,3 %		
	Logements vendus	560	521	544
	Attributions	6 635	5 563 - Vilogia S.A. et Vilogia Logifim	5 908 - Vilogia S.A.
Agir avec nos parties prenantes				
● Des pratiques d'achats toujours plus responsables	Document de politique Achats Responsables	1	1	Nouvel indicateur - absent de la précédente DPEF
	Heures d'insertion sur les projets livrés ou en cours en 2024	◆ 69 625	116 178	Nouvel indicateur - absent de la précédente DPEF
● Prendre soin de nos équipes	Véhicules de fonction à faible émission	◆ 133	101	65 véhicules de fonction hybrides
	Missions d'engagement solidaire sur la plateforme IMPACT	◆ 241 participants ◆ 664 heures	113 participants 190 heures	Nouvel indicateur - absent de la précédente DPEF
	Nombre de postes pourvus dans l'année	483	339	142
	Nombre de collaborateurs se déplaçant en transports en commun - en trottinette-vélo	95 - 31	Nouvel indicateur - absent de la précédente DPEF	Nouvel indicateur - absent de la précédente DPEF
● Accompanyer la transformation des métiers	Budget Formation	778 000 €	775 000 €	598 000 €
	Alternants recrutés	63	61	84
	Alternants passés en CDI	7	9	Nouvel indicateur - absent de la précédente DPEF
	Collaborateurs ayant participé à la Fresque du climat	◆ 1 083	123	Nouvel indicateur - absent de la précédente DPEF
● Entretenir des relations saines et durables avec nos parties prenantes	Taux de décroché au CRC	84,1 %	84,9 %	86,1 %
	Membres des communautés LinkedIn et X	◆ 36 411 abonnés sur LinkedIn 2 986 followers sur X	29 803 abonnés sur LinkedIn 2 990 followers sur X	25 000 abonnés sur LinkedIn 2 900 followers sur X
	Taux de demandes résolues immédiatement par le CRC	56 %	57 %	Près d'1 demande sur 2 résolue immédiatement
	Nombre d'ambassadeurs Engagement Durable	14	Nouvel indicateur - absent de la précédente DPEF	Nouvel indicateur - absent de la précédente DPEF



• **620 M€**
DE CHIFFRE
D'AFFAIRES

• **802 M€**
INVESTIS DANS
LE PARC
(Production, acquisition,
réhabilitation et gros
entretien)

• **65 M€**
INVESTIS DANS
LE LOGEMENT
INTERMÉDIAIRE



• **1 324**
COLLABORATEURS
VILOGIA

• **822**
COLLABORATEURS
FORMÉS À L'UNIVERSITÉ
DES COMPÉTENCES
HABITAT



• PRÈS DE
190 000
PERSONNES LOGÉES

• **5 751**
NOUVELLES FAMILLES
LOGÉES

• **884**
MUTATIONS

• **2 561**
CALEOL
(Commission d'attribution
de logements et d'examen
de l'occupation des logements)

• **19 232**
SITUATIONS DE
DEMANDEURS ÉTUDIÉES



• **2 756**
CONSTRUCTIONS
LANCÉES

• **3 557**
LOGEMENTS LIVRÉS
(35 % DE PLUS QU'EN 2023)

• **2 201**
LOGEMENTS REPRIS
(RACHATS, FUSIONS)

• **1 263**
LOGEMENTS RÉHABILITÉS

• **560**
LOGEMENTS VENDUS,
DONT **262** DANS L'ANCIEN

Pour en savoir plus :



Nos 8 rapports de territoires 2024

- Auvergne-Rhône-Alpes
- Grand Est
- Grand Ouest
- Grand Sud
- Hauts-de-France
- Île-de-France
- Métropole européenne de Lille
- Nouvelle-Aquitaine



Notre rapport financier 2024



Notre rapport de mission 2024

Vilogia

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

Directeur de la publication :
David Loy

Rédactrice en chef :
Laure Chatelain

Pilotage de projet :
Hélène Dufay

Conception – réalisation :
Véa

Exécution graphique :
alcalie.fr

Vilogia remercie chaleureusement celles et ceux qui ont contribué à ce document, en particulier les élus, les locataires, les partenaires, les collaborateurs de Vilogia.

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

Document imprimé sur un papier PEFC avec des encres à base d'huiles végétales, par Tatanka, imprimeur certifié Imprim'Vert.

Crédits photographiques (dans l'ordre d'apparition) :
Nicolas Vercellino, Frédéric Iovino, Maxime Dufour, Benjamin Aguirre Photographie, Anaa Architectes/ Nassim Verde, Vilogia, Roger Savry, Verkor, Lancelot Tintignies, Terre d'Opale Habitat, Getty Images, Nhood/ Ceetrus, Ville de Biarritz, Ville de Tourcoing, Alzua+ architectes, Agiras, BMGV/ Bertrand Martin, Icade, Bloem.

Retrouvez-nous sur :

 vilogia.fr

 @VilogiaGroupe

 vilogia

 vilogiagroupe



IMPRIM'VERT®





 villogia.fr

 @VillogiaGroupe

 villogia

 villogiagroupe