

GROUPE VILOGIA

Stratégie environnementale

Mars 2026





Face aux défis environnementaux que traverse notre société, Vilogia affirme son engagement pour un habitat adapté aux évolutions climatiques et respectueux des écosystèmes.

P. 4

Atténuation
des impacts carbone

P. 6

Décarbonation de
nos sources d'énergies

P. 8

Adaptation au
changement climatique

P. 10

Économie
circulaire

P. 12

Préservation de
la nature et de l'eau

P. 14

Gestion durable de
nos réserves foncières

Conscient des impacts croissants du changement climatique, de l'effondrement de la biodiversité, de la raréfaction des ressources et des exigences réglementaires toujours plus ambitieuses, Vilogia inscrit sa démarche dans une vision globale et intégrée.

Son ambition est claire : faire du logement social un levier exemplaire de transition environnementale, en conjuguant performance énergétique, adaptation aux risques climatiques, préservation de la nature, déploiement des énergies renouvelables, gestion durable des réserves foncières et économie circulaire.

Porté par une culture d'innovation et de responsabilité, le Groupe déploie une stratégie structurée, progressive et mesurable, qui mobilise ses collaborateurs, partenaires et clients.

Chaque action vise non seulement à réduire l'empreinte environnementale mais aussi à garantir le confort, la sécurité et la qualité de vie des habitants.

Cette dynamique s'appuie sur des partenariats solides, une expertise et une volonté constante d'amélioration, afin d'anticiper les futurs enjeux et d'accompagner la transition énergétique et écologique du secteur de l'immobilier.

À travers cette Stratégie environnementale, Vilogia réaffirme son positionnement de pionnier engagé pour un monde plus durable, juste et solidaire.



Reconversion d'un
bâtiment existant,
réemploi de
matériaux, label BBC
rénovation, toitures
végétalisées, panneaux
photovoltaïques,
îlot de fraîcheur,
désimperméabilisation
des sols, la résidence
Aintzira à Biarritz
combine de nombreux
points de notre Stratégie
environnementale.



Atténuation des impacts carbone

En 2023, le Groupe Vilogia s'est doté d'un plan d'action bas carbone adapté au secteur immobilier, cohérent avec sa mission et la Stratégie nationale bas carbone

En France, le secteur du bâtiment représente 43% des consommations énergétiques annuelles et est responsable de 23% des émissions de gaz à effet de serre.

Avec un patrimoine de plus de 90 000 logements, constitué depuis plusieurs générations, Vilogia a parfaitement conscience de son impact.

Avec plus de 2000 réhabilitations par an et autant de constructions neuves, le Groupe agit à son échelle pour atténuer son impact dans le dérèglement climatique.



Nos actions

Construire, réhabiliter et exploiter notre parc avec une plus grande exigence

- Prioriser les réhabilitations permettant d'éradiquer les logements en étiquettes G, F et E.
- Viser l'étiquette B dans nos opérations.
- Privilégier la mise en œuvre de solutions constructives bas carbone.
- Exploiter la capacité de stockage carbone des matériaux biosourcés.

Poursuivre notre démarche d'innovation

- Capitaliser sur les expériences passées.
- Lancer par territoire des opérations en avance de phase sur la réglementation environnementale.
- Étudier et développer des partenariats d'investissement.
- Porter notre démarche d'innovation à une échelle européenne.



Photos

Gauche : résidence passive sur le site de l'ancienne minoterie « Les Grands Moulins de Paris » à Marquette-Lez-Lille.

Droite (colonne de gauche) : résidence passive « Solaris » à Vénissieux. Vilogia compte désormais plus de 600 logements passifs dans toute la France.

Droite (colonne de droite) : le projet « EnergieSprong », 160 maisons réhabilitées à énergie zéro dans le quartier Beaulieu à Wattrelos. À ce jour, 400 logements ont été réhabilités avec cette technique.



Décarbonation de nos sources d'énergie

Combiner la réduction des consommations d'énergie et la mise en œuvre de sources d'énergie décarbonée

Vilogia vise à réduire la part du gaz à 30% d'ici 2050 en ciblant la réduction des consommations de nos clients et le changement de vecteurs d'énergie.

Pour y parvenir, nous planifions le déploiement d'énergies renouvelables dans notre parc avec une priorité aux réseaux de chaleur urbains (RCU), aux pompes à chaleur (PAC) et au photovoltaïque.

L'impact de ce plan d'action sera suivi annuellement pour garantir la maîtrise des charges de nos locataires, la rentabilité financière et l'exploration de solutions innovantes.



Réduire la part du gaz fossile de 80% à 30% d'ici 2050

Le gaz fossile pèse lourdement dans le bilan carbone de Vilogia en raison de son facteur d'émission élevé. Biométhane, hydrogène vert, envisager une mutation du type de gaz nous permettrait de décarboner sans nécessairement remplacer tous nos équipements thermiques.



Nos actions

- Prioriser le raccordement aux réseaux de chaleur et l'installation de pompes à chaleur.
- Limiter au maximum le recours au gaz dans nos opérations de construction et de réhabilitation.
- Piloter la performance énergétique de nos équipements.
- Suivre l'évolution des charges de maintenance et d'énergie pour nos locataires.
- Tester des solutions innovantes comme le géostockage ou les communautés d'énergie.



Photos

Gauche : chantier d'installation du réseau de chaleur de Marcq-en-Barœul en juin 2020. ©Thomas Housieux

Droite (colonne de gauche) : chaufferie biomasse de la rue des Cèdres à Villeneuve d'Ascq.

Droite (colonne de droite) : sur le toit d'une de nos résidences dans le quartier des Bois Blancs à Lille, 57 panneaux photovoltaïques produisent plus de 15 000 kWh par an depuis 2016. Une électricité consommée sur place, dans le cadre d'une opération d'autoconsommation collective.



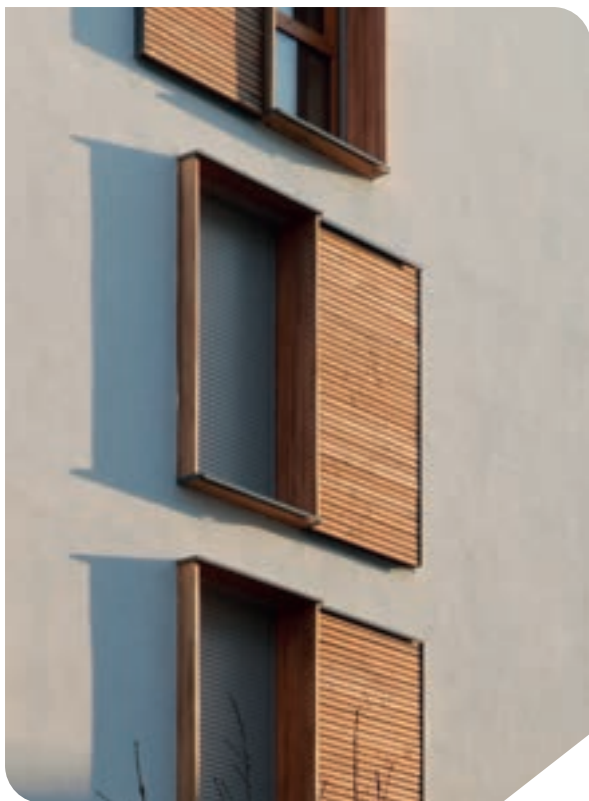
Adaptation au changement climatique

Pour protéger ses locataires et maîtriser les risques climatiques et financiers, Vilogia adapte son patrimoine

Le changement climatique impacte déjà nos vies, entraînant des risques accrus pour l'habitat et les populations.

Plus de 50% de notre parc est exposé à des risques comme les inondations ou le retrait-gonflement des argiles. Une part qui risque d'augmenter d'ici 2100.

En 2025, une première cartographie des zones à risque et des mesures de confort d'été ont été réalisées. Une étape clé avant de systématiser des solutions pérennes adaptées à chaque territoire.



Nos actions

Identifier les risques climatiques et anticiper leurs impacts sur notre patrimoine

- Cartographier l'exposition aux risques à 2100 et la vulnérabilité de nos bâtiments.
- Évaluer les coûts d'adaptation, de l'inaction et des sinistres.

Déployer des solutions dans notre parc

- Intégrer les risques dans notre Plan stratégique du patrimoine et Plan pluriannuel de travaux pour prioriser le déploiement de solutions dans les sites les plus exposés.
- Systématiser le traitement préventif des îlots de chaleur et des phénomènes caniculaires.
- Mettre en œuvre des solutions techniques adaptées à chaque zone géographique.



Photos

Gauche : dans le cœur d'îlot de la résidence Harmony dans le nouveau quartier Brazza à Bordeaux, 900 m² de massifs plantés et 45 arbres apportent de la fraîcheur aux habitants.

Droite (colonne de gauche) : les stores de la résidence passive « Solaris » à Vénissieux ont été pensés par l'agence d'architecture Rivat pour protéger ses locataires des trop fortes chaleurs l'été.

Droite (colonne de droite) : à Arles, dans le quartier Griffeuille, Vilogia recourt à des brise-soleil afin de réduire la surchauffe des façades et d'améliorer durablement le confort d'été dans chaque logement.



Économie circulaire

Vilogia déploie un plan d'action d'économie circulaire pour saisir toutes les opportunités de valorisation des ressources

Le secteur du BTP en France génère chaque année plus de 200 millions de tonnes de déchets soit 75% des déchets français.

Vilogia est un acteur de la transformation de la matière qui produit, rénove, exploite et déconstruit des ensembles immobiliers. À ce titre, Vilogia doit intégrer le réemploi, le recyclage et la valorisation dans son activité.

Avec la hausse du prix des matériaux et l'obligation de rénover massivement, passer d'une logique extraire-jeter à une logique de boucle est un levier pour réduire la consommation de matériaux et diminuer notre impact carbone.



Nos actions

Maximiser le réemploi dans nos opérations immobilières

- Systématiser le réemploi dans nos opérations en accroissant les volumes.
- Réaliser un bilan de circularité intégrant une approche économique pour chaque opération traitée.
- Contractualiser des accords de réemploi sur des équipements : chaudières, WC, lavabos, etc.

Gestion immobilière : réparer plutôt que remplacer, récupérer plutôt que jeter

- Co-designer avec les résidents des espaces communs pour faciliter la gestion du tri et des encombrants.
- Nouer des partenariats avec des associations et mener des actions de sensibilisation auprès de nos locataires.
- Réaliser un bilan économique du réemploi par résidence.



Photos

Gauche : dans le cadre du projet d'aménagement de la friche Desurmont à Tourcoing, Vilogia a réussi à reconditionner 400 000 briques du site existant avec La Méta, son GIE de renouvellement urbain. Elles seront réutilisées directement sur site ainsi que sur d'autres opérations comme parement.

Droite (colonne de gauche) : déconstruction d'un immeuble dans le quartier des Aviateurs à Lille. Dans cette opération, 94% de la matière a été recyclée, principalement du béton et des briques.

Droite (colonne de droite) : dans le cadre de la transformation des anciens locaux d'Airbus à Suresnes en un nouveau bâtiment multi-usages, dont une résidence étudiante de près de 300 logements, 93,5% des matériaux ont été recyclés ou réemployés.



Préservation de la nature et de l'eau

Vilogia met en œuvre un plan d'action visant la préservation des écosystèmes et de la ressource en eau

Par son activité immobilière et comme le secteur du bâtiment en général, Vilogia exerce une pression forte sur la nature : prélèvement de ressources, consommation d'eau, imperméabilisation des sols, perturbation de la biodiversité.

La préservation de la nature est un enjeu crucial pour favoriser la qualité de l'habitat et garantir la pérennité de nos activités.

Pour y répondre, Vilogia a mis en place des outils basés sur des expérimentations déjà menées (boîte à outils, cartographie des parcelles), forme ses collaborateurs et sensibilise ses clients.



Nos actions

Faire de notre parc un relais de biodiversité

- Cartographier et valoriser les opportunités de renaturation dans notre patrimoine.
- Diversifier les fonctions écologiques de nos espaces verts.

Gérer durablement l'eau dans notre parc

- Favoriser l'utilisation de solutions fondées sur la nature pour les aménagements extérieurs et préserver le cycle de l'eau.
- Encourager le déracordement des descentes d'eaux pluviales de nos résidences et les moyens de récupération pour un usage domestique.
- Continuer à équiper nos logements en dispositifs hydro-économes et de détection de fuites d'eau.

Contrôler l'artificialisation des sols dans le cadre de nos opérations

- Limiter l'empreinte au sol du bâti pour chaque opération immobilière.
- Favoriser les surfaces perméables, notamment de pleine terre, à l'échelle de nos opérations d'aménagement.



Photos

Gauche : un verger aromatique conçu avec les habitants à Wattrelos en partenariat avec l'entreprise Bloem.

Droite (colonne de gauche) : dans la résidence des Couteaux à Wattrelos, des noues végétalisées permettent la rétention temporaire des eaux pluviales afin de favoriser leur infiltration dans le sol. Les végétaux, grâce à leur système racinaire, augmentent la capacité d'absorption du sol.

Droite (colonne de droite) : à Hellemmes, le site de l'ancienne usine Québecor était imperméabilisé à 70%. Objectif de sa requalification : 50% de pleine terre, plus de 300 arbres plantés et 100% des eaux pluviales infiltrées.



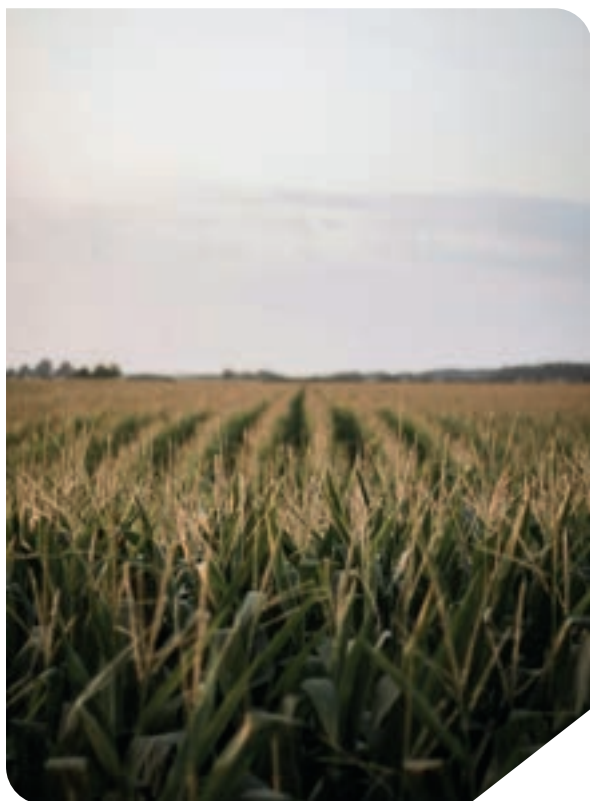
Gestion durable de nos réserves foncières

Valoriser durablement les réserves foncières en conciliant rentabilité économique, climat, environnement, agriculture et innovation

En tant que propriétaire foncier, Vilogia a une responsabilité sur des territoires où la pression urbaine est forte. Notre enjeu est de valoriser durablement les réserves foncières en conciliant rentabilité économique, climat, environnement, agriculture et innovation.

Selon la capacité d'évolution de chaque site, nous fixerons des priorités d'action à court, moyen et long termes. Après analyse, il sera alors possible d'envisager leur devenir : sanctuarisation verte, occupation réversible, etc.

Ce plan utilise des leviers réglementaires, financiers et partenariaux pour renforcer la résilience territoriale.



Nos actions

Définir la valeur environnementale de nos réserves foncières

- Identifier le potentiel environnemental, écologique et économique de nos réserves foncières.
- Déterminer les sites présentant un intérêt à être soit sanctuarisés, soit occupés de manière réversible.

Définir un panel de solutions et lancer des projets expérimentaux

- Identifier des options de valorisation et sourcer des porteurs de projets associés.
- Engager des appels à manifestation d'intérêt pour les sites sélectionnés.

i

Qu'appelle-t-on réserve foncière ?

Ensemble de terrains (souvent non bâtis) détenus en anticipation par des acteurs publics ou privés (collectivités, bailleurs, promoteurs...) pour des projets futurs, tels que des logements, des équipements, des espaces verts, etc.

Qu'est-ce que la valeur environnementale d'un foncier ?

Ensemble des services écosystémiques, comme la valeur nourricière de la terre, des fonctions écologiques ou du potentiel naturel que ce terrain offre. Elle peut inclure des aspects comme la biodiversité, la qualité des sols, la capacité de séquestration du carbone, la régulation de l'eau ou encore la préservation des paysages.

Qu'est-ce que la dureté foncière ?

Difficulté à mobiliser des terrains pour des projets de construction, en raison de leur rareté, de leur prix élevé, ou de freins juridiques, sociaux, économiques ou environnementaux.

Photos

Gauche : Le *Miscanthus giganteus*, plante cultivée pour 20 ans sans intrants, est récolté sec en copeaux et s'utilise en combustible pour des chaudières biomasse et en paillage dans les espaces verts.

Un socle méthodologique commun pour garantir l'efficacité de notre stratégie environnementale.

L'expertise interne : former pour transformer

La réussite de nos engagements, qu'il s'agisse d'adaptation climatique ou d'économie circulaire, repose sur la compréhension des phénomènes et la compétence technique de nos équipes.

Vilogia place la formation au cœur de sa démarche en créant une culture environnementale commune à l'ensemble des collaborateurs.

Ce renforcement des capacités permet d'intégrer les enjeux de biodiversité, de gestion de ressources et de performance thermique à chaque étape du cycle immobilier, garantissant une application rigoureuse de nos ambitions sur le terrain.

Le pilotage par la donnée : des indicateurs pour décider et agir

Parce que la transition ne peut se piloter sans mesure, le Groupe généralise l'usage d'outils d'aide à la décision et de suivi des investissements.

En annualisant notre bilan carbone et en définissant des indicateurs de performance précis pour chacun de nos plans d'action, nous transformons nos engagements en trajectoires mesurables.

Cette rigueur nous permet de suivre l'impact de nos opérations, d'ajuster nos prescriptions locales et de valider la pertinence technique de nos choix d'investissement.

L'écosystème partenaire : renforcer les filières et impliquer les locataires

Vilogia agit comme un catalyseur de la mutation de la filière immobilière. En adaptant nos cahiers des charges et nos process, nous incitons nos partenaires et prestataires à adopter des solutions innovantes et durables.

Cette dynamique collective s'étend à nos clients, que nous accompagnons par des équipements performants et une sensibilisation active, afin que chacun devienne acteur de la gestion durable des ressources et du patrimoine.



→
Entre 2023 et 2025, Vilogia a déployé la Fresque du Climat auprès de 1100 collaborateurs.





vilogia