

**Île-de-France**

# *Agir* pour demain

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2025



## **Une présence nationale solide, une connaissance fine des réalités locales**

Fort de vingt ans de développement, le Groupe Vilogia s'appuie sur son assise nationale pour répondre aux besoins spécifiques des territoires. Partout en France, des solutions sur mesure émergent pour permettre à chacun de mieux habiter, travailler, étudier ou s'épanouir à chaque étape de la vie.

## Philippe Rémignon

Président du Directoire de Villogia



# Inventer de nouveaux équilibres

La crise du logement s'inscrit dans la durée. Partout, les tensions sur le foncier, la hausse des coûts de construction et les exigences réglementaires bousculent le modèle du logement social.

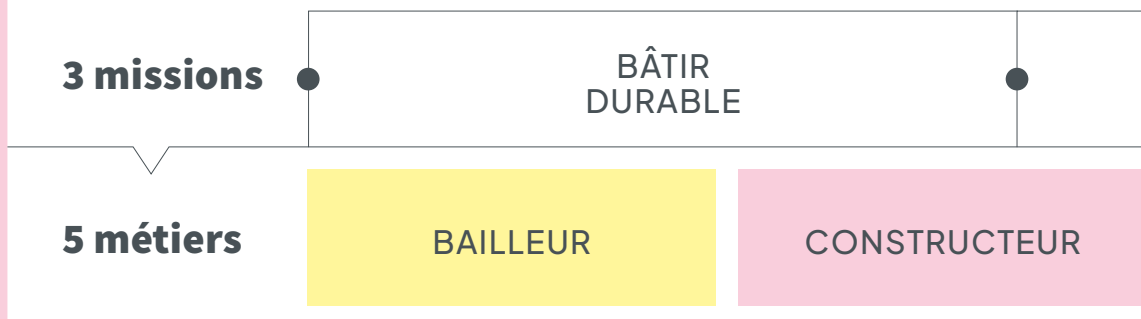
Face à ce constat, nous avons fait **le choix de l'action et de la décision**. Dès 2024, des décisions structurantes ont été engagées pour sécuriser notre trajectoire et préserver notre capacité d'investissement.

Ce choix renforce notre raison d'être : **loger abordable, bâtir durablement, accompagner solidairement**.

Forts de notre implantation nationale et de l'autonomie de nos directions locales, nous nous appuyons sur des équipes engagées pour inventer, avec nos partenaires, les équilibres durables de demain.

## Un modèle au service de l'intérêt général

Des missions claires, des métiers complémentaires et une ambition commune : agir concrètement pour la société, les territoires, les habitants et la planète.



### Enjeux

- 2,9 millions de demandes de logement social en attente
- La rotation du parc
- La maîtrise du coût de la construction
- La rénovation énergétique
- La restructuration du monde HLM pour atteindre la taille critique

### Stratégie

#### Bailleur développeur

- Plus de **9 000** logements construits et **7 000** logements réhabilités d'ici 2028
- Fusions (SEM et OPH)
- Coopérations

#### Partenaire de référence des territoires

- Coordination avec les bailleurs locaux
- Acteur clé de la rénovation urbaine
- Revitalisation des centres-villes
- Aménagement de friches industrielles

#### Une offre diversifiée et humaine

- Pour répondre à tous les besoins : familles, étudiants, jeunes actifs, seniors, personnes en grande précarité
- L'animation professionnelle par Agiras

LOGER  
ABORDABLE

ACCOMPAGNER  
SOLIDAIRE

AMÉNAGEUR

PROMOTEUR

SYNDIC DE  
COPROPRIÉTÉ

## Ressources

### Patrimoniales

- 91 711 logements au 31/12/2025
- 72 % sociaux
- 19 % intermédiaires
- 9 % très sociaux

### Humaines

- 1 327 collaborateurs
- 21 agences de proximité sur 8 territoires

### Financières

- 757 M€ de chiffre d'affaires en 2025
- 848 M€ investis dans le parc immobilier en 2025
- Des actionnaires solides à l'échelle du Groupe : CMI\*, Action Logement Immobilier, Ceetrus France

### Partenariales

- Métier : Septalia, La Méta, Néo-Polis, Grand Paris Habitat

## Utilité

### Utile aux territoires

- 3 809 logements neufs livrés ou acquis en 2025
- 2 321 constructions lancées en 2025
- 12 projets d'aménagement, 4 600 logements à terme, soit 342 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### Utile à la société

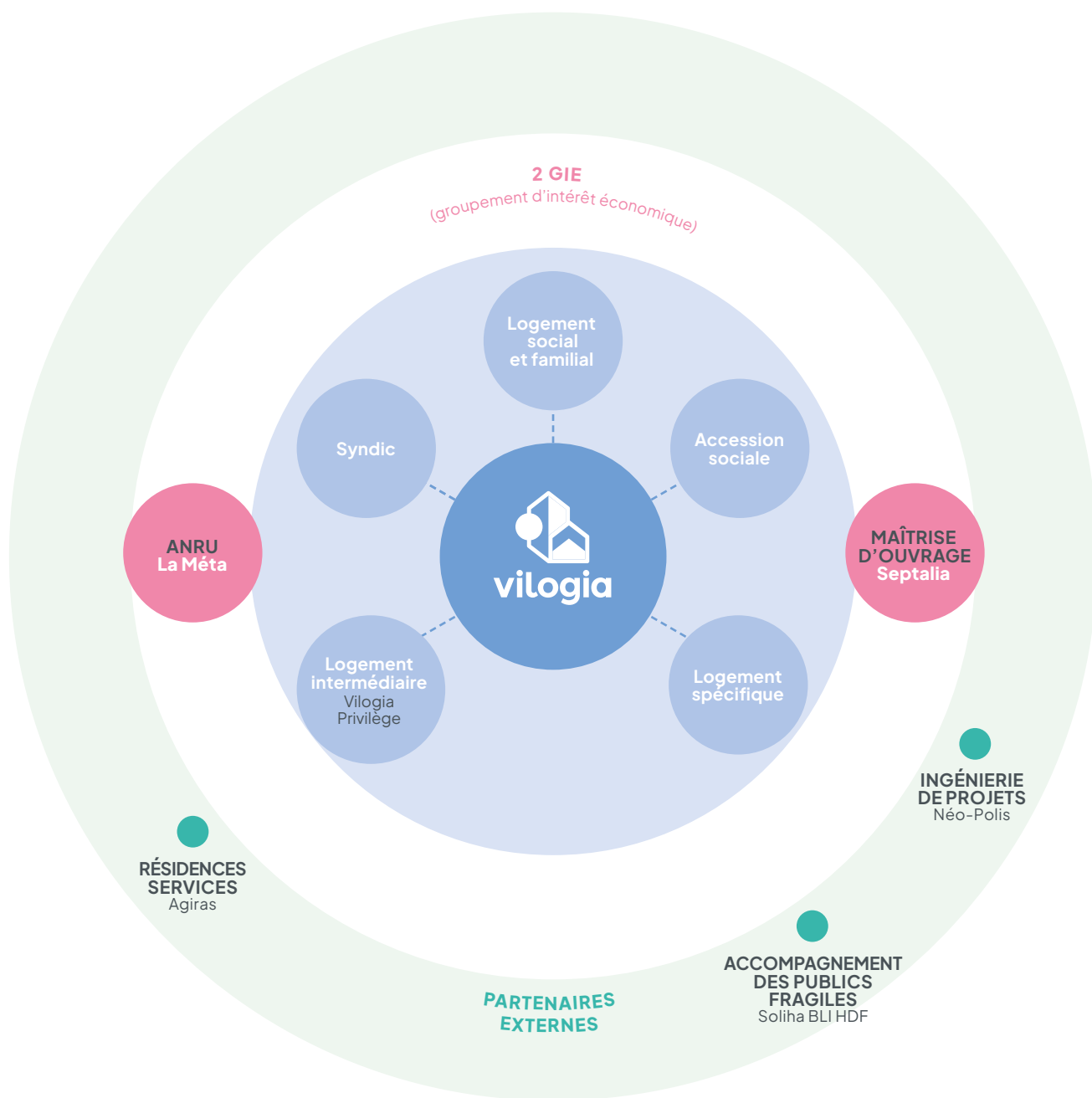
- 190 000 personnes logées
- 5 910 attributions en 2025
- 31 sites de rénovation urbaine

### Utile à la planète

- 1 510 logements réhabilités en 2025
- + 1,45 % de performance énergétique moyenne du patrimoine

\*Compagnie Métropolitaine d'Investissement

# Un écosystème mobilisé au service des territoires





**190 000**  
personnes logées



**1 327**  
collaborateurs



**2 321**  
constructions  
lancées

**3 809**  
logements neufs  
livrés ou acquis

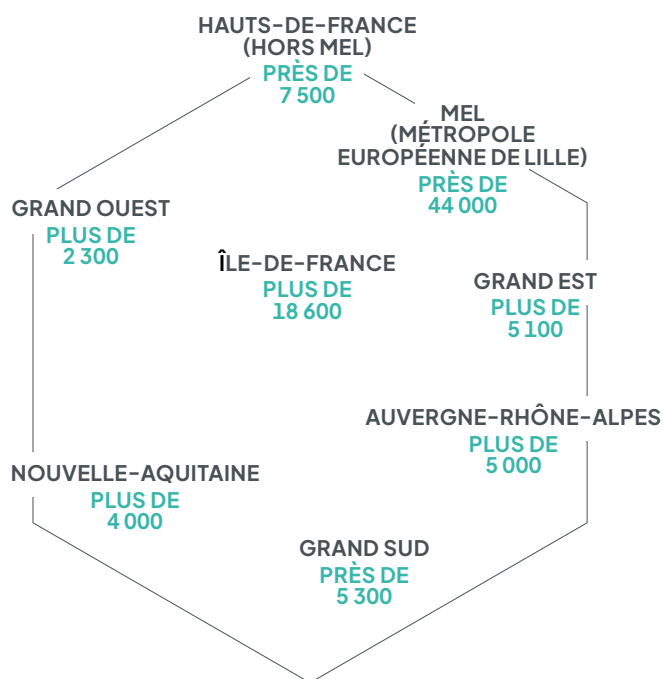
**1 510**  
logements réhabilités

**405**  
logements vendus



Près de  
**92 000**  
logements

au 31/12/2025





*“Notre priorité est d’offrir la réponse immobilière la plus juste. Au-delà des logements, nous créons des services qui améliorent durablement la vie des habitants.”*



**David Loy**  
Directeur de territoire  
Île-de-France

# Faire du logement un véritable service pour les habitants

**Après une phase de croissance rapide, marquée par des achats en bloc à la fin des années 2000, le territoire Île-de-France fait évoluer sa stratégie patrimoniale. La priorité est désormais donnée à un développement maîtrisé.**

L’objectif : proposer le bon produit, au bon endroit, pour les bonnes raisons. Cette sélectivité s’appuie sur une cartographie précise pour garantir des logements connectés aux bassins d’emploi et aux transports.

Dans cette logique, les dispositifs d’accession jouent un rôle essentiel. Ils fluidifient les parcours résidentiels, permettent à des locataires de devenir propriétaires et libèrent des logements sans réduire l’offre sociale.

L’ambition est claire : faire du logement un véritable service, capable de répondre aux besoins de chacun.

En 2026, accompagner l’accession à la propriété devient une priorité. Qu’il s’agisse de vente HLM, de Bail Réel Solidaire (BRS) ou d’accession sociale, une palette complète de solutions est mobilisée pour permettre aux ménages modestes et intermédiaires de devenir propriétaires.



Nouvelle résidence rue de l'Alma à Saint-Maur-des-Fossés

**1<sup>ER</sup>**

**BAILLEUR DE SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS  
AVEC 1 200 LOGEMENTS**

## Accompagner les transformations urbaines

Piloter des mutations d'envergure exige de l'audace et de la méthode. À Saint-Maur-des-Fossés, la réhabilitation de 554 logements répartis sur 18 adresses et la livraison de nouveaux programmes (trois constructions neuves et deux en cours) soutiennent la métamorphose de la ville. Au Blanc-Mesnil, l'inauguration de la résidence Maestria lance le renouveau des Tilleuls. Entre réhabilitations lourdes et démolitions-reconstructions, ce vaste projet de renouvellement urbain redessine le quartier pour offrir aux habitants de nouveaux commerces de proximité et des espaces végétalisés.



Résidence Maestria au Blanc-Mesnil

*“La réhabilitation du quartier des Tilleuls est une aventure collective. Avec Maestria, nous franchissons une étape clé pour transformer ce quartier en un lieu de vie ouvert, moderne et verdoyant.”*



**François Coltelloni**  
Directeur général de La Méta

## Villemomble : une fusion réussie

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025, l'ex-OPH et ses 1 800 logements ont rejoint le Groupe Vilogia. Plus qu'une fusion, c'est une promesse tenue : 800 rénovations sont déjà lancées et le siège historique s'est transformé en agence locale de proximité pour les locataires.

**80 %**

**DU PARC RÉHABILITÉ D'ICI 10 ANS**

**800**

**LOGEMENTS EN COURS DE RÉHABILITATION**



À Villemomble, suite à sa reprise par Vilogia, la résidence Benoni connaît une réhabilitation et une résidentialisation complète, avec plus de 90 000 euros investis par logement.



Résidence du passage Dubail à Paris



Tiers-lieu intergénérationnel au cœur de la résidence Masaryk à Sevrans

## Renforcer le lien social

Au passage Dubail, un projet social d'exception dédié à l'accueil des femmes victimes de violences a vu le jour, en partenariat avec FIT - Une femme, un toit et l'association Aurore. À Sevrans, un tiers-lieu intergénérationnel de 400 m<sup>2</sup> accueille les habitants de la résidence Masaryk. Épicerie solidaire, activités culturelles et sociales : ce nouvel espace partagé favorise l'autonomie des habitants et redynamise la vie de quartier.

**17 M€**

INVESTIS POUR L'HÉBERGEMENT  
D'URGENCE ET L'INSERTION



Inauguration de la résidence Les Jardins de la Quintinie à Deuil-la-Barre

*“Régénérer durablement la ville,  
c'est reprendre, transformer, et gérer  
un patrimoine dans le temps long,  
en consolidant les liens qui la font vivre.”*

**David Loy**

Directeur de territoire  
Île-de-France

## Diversifier les parcours résidentiels

À Deuil-la-Barre, la résidence Les Jardins de la Quintinie illustre la volonté de fluidifier les parcours. Via sa filiale Vilogia Privilège, le Groupe Vilogia propose 91 logements en usufruit locatif intermédiaire, dont la moitié avec Tonus Territoires\*. Cette offre soutient les familles dont les revenus sont trop élevés pour le logement social, et insuffisants pour le parc libre.

\* Un programme de la Banque des Territoires

**143**

LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES DONT 91 EN USUFRUIT  
LOCATIF INTERMÉDIAIRE



# Chiffres clés

sur le territoire Île-de-France

**190**

collaborateurs

**197 M€**

investis dans le parc

Plus de **800**

logements réhabilités

Près de **37 000**

personnes logées

Près de **1 000**

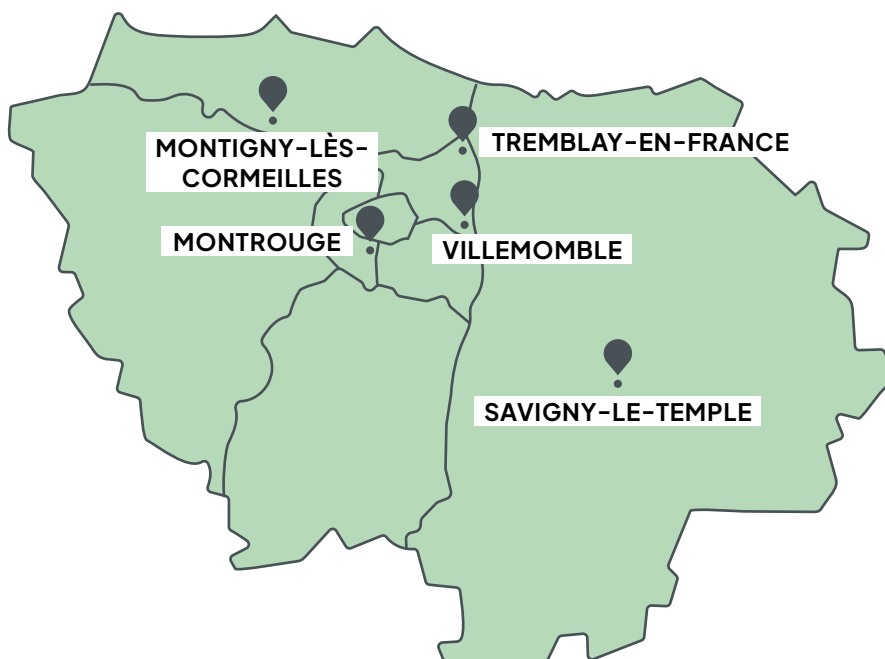
logements livrés

Plus de **18 600**

logements

En 2026, l'ambition est d'accompagner les habitants d'Île-de-France vers la propriété. Dans un marché où l'accès au parc privé reste hors de portée pour beaucoup, Vilogia déploie des solutions d'achat sécurisées, dont la vente HLM qui permet à des locataires de longue date

de devenir propriétaires de leur logement. Fidèle à sa vision d'un développement maîtrisé, Vilogia construit ainsi une offre cohérente, du logement social à l'accession, pour accompagner les habitants à chaque étape de leur vie et répondre aux besoins du territoire.



## Nos adresses

### ÎLE-DE-FRANCE NORD-EST

3 bis Cours de la République  
93290 Tremblay-en-France

### ÎLE-DE-FRANCE VILLEMOMBLE

10 avenue Detouche  
93250 Villemombre

### DIRECTION TERRITORIALE ÎLE-DE-FRANCE

201 avenue Pierre  
Brossolette CS 20035  
92541 Montrouge

### ÎLE-DE-FRANCE NORD-OUEST

20/22 Résidence de la Gare  
95370 Montigny-lès-Cormeilles

### ÎLE-DE-FRANCE SUD

25 avenue Léon Blum  
77176 Savigny-le-Temple



 villogia.fr

 villogia

 villogiagroupe

Édité par la Direction de la Communication de Villogia – mai 2026  
Conception – Réalisation : Véra – alcalie.fr  
Crédits photographiques : Équipes Villogia, Frédéric Iovino, Frédéric Delangle, C. Demonfaucon, Alexis Toureau, iStock 2026.

