

Hauts-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.

3 missions

**BÂTIR
DURABLE**

5 métiers

BAILLEUR

CONSTRUCTEUR

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 m² de surface de plancher

Utile à la société

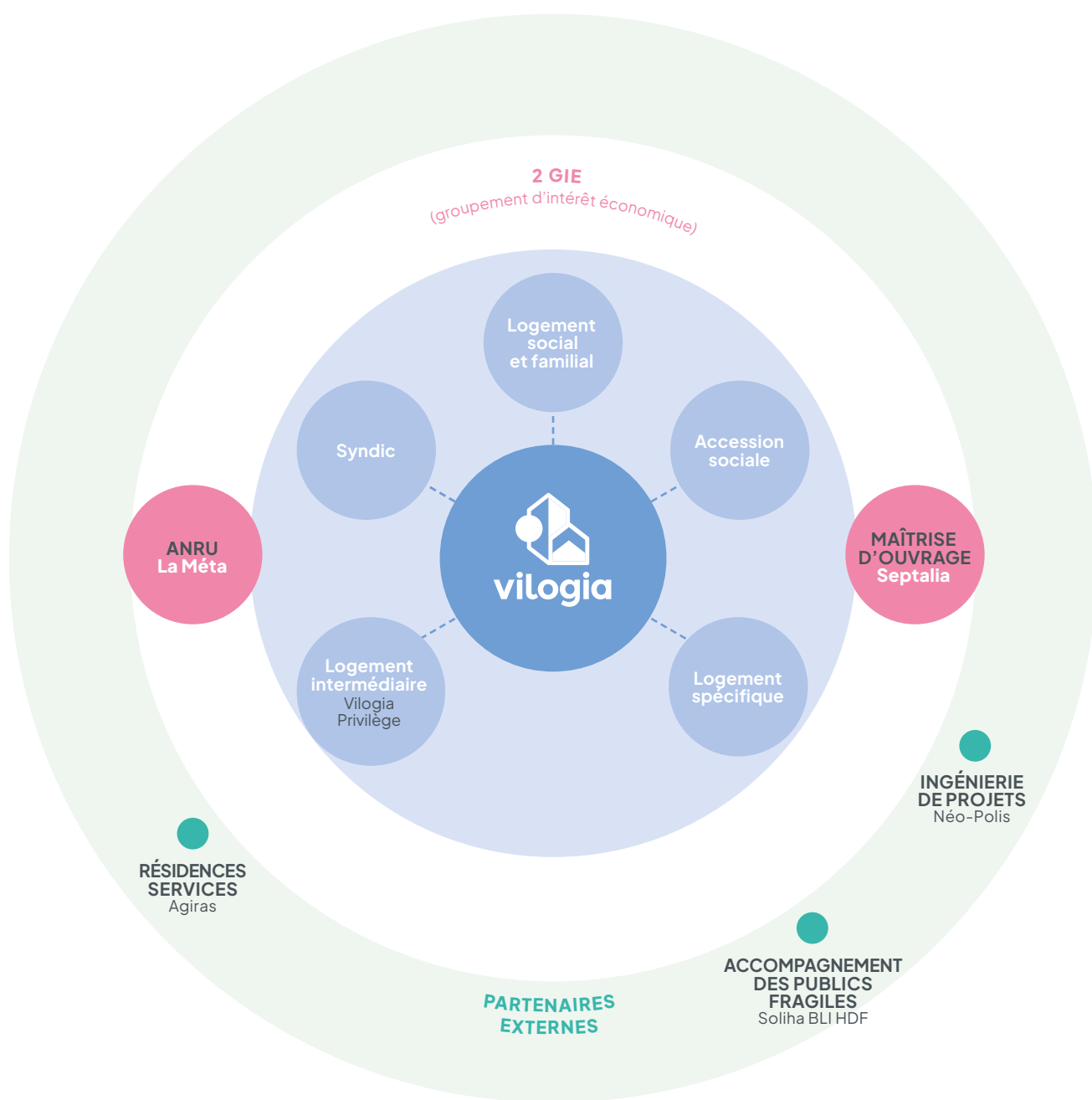
- 190 000 personnes logées
- 5 910 attributions en 2025
- 31 sites de rénovation urbaine

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

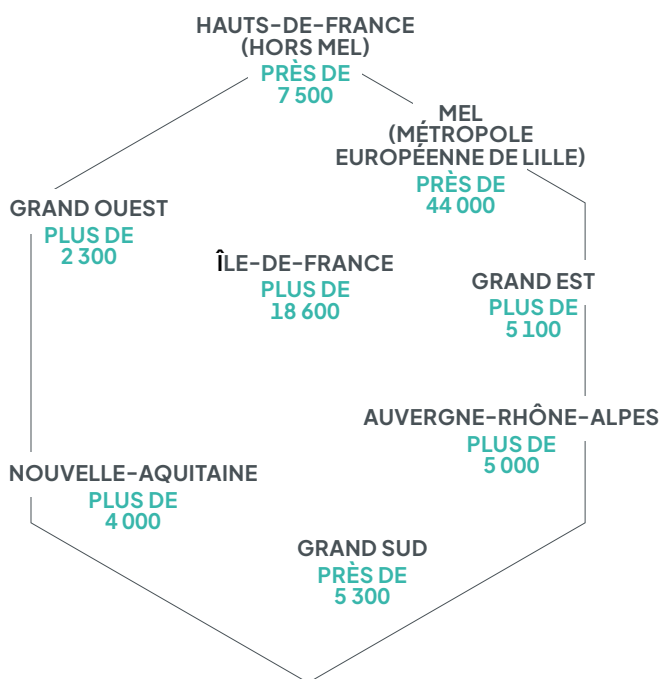
1 510
logements réhabilités

405
logements vendus



Près de
92 000
logements

au 31/12/2025





“Nous fonctionnons comme un laboratoire : nous testons, innovons sans cesse pour trouver des solutions vertueuses. L’ingénierie technique n’est rien sans l’accompagnement social. La concertation avec nos partenaires est aussi essentielle pour réussir nos projets.”



José Arnoux
Directeur
de Vilogia Logifim

“Une de nos priorités est de définir un modèle économique qui nous permette de répondre aux contraintes qui sont les nôtres : loger des salariés, faire du développement, rendre plus de gens propriétaires, réhabiliter et développer des services pour des publics ciblés : les personnes âgées, les étudiants et les jeunes travailleurs.”



Rémy Roquette
Président du Conseil
de surveillance
de Vilogia Logifim

Vilogia Logifim, un modèle de proximité

Entre gestion de son patrimoine propre et mandats pour le Groupe Vilogia, Vilogia Logifim déploie un modèle de gestion unique dans les Hauts-de-France (hors métropole européenne de Lille).

En tant que filiale, Vilogia Logifim dispose de ses propres orientations stratégiques et de son budget, tout en partageant les valeurs de Vilogia. Sa force ? Une approche patrimoniale et sociale de proximité, capable de répondre avec précision aux spécificités de chaque territoire.



Conjuguer performance thermique et adaptation des logements aux besoins des résidents, comme ici à Leffrinckoucke.

Réhabiliter, accompagner et innover

Dans les Hauts-de-France, Vilogia Logifim privilégie la valorisation du patrimoine existant à la construction neuve. Cette approche repose sur une ingénierie sociale de précision : chaque réhabilitation mêle performance thermique, mixité résidentielle et adaptation aux besoins des habitants. En accompagnant les mutations, la filiale optimise son parc pour le rendre durable, tant humainement qu'économiquement.



PÉRONNE

L'humain au cœur de la réhabilitation

Dans le cadre de la fusion/absorption de 350 logements de l'Office HLM de Péronne, un plan de réhabilitation de 88 logements des résidences Beauséjour et Paul Caron s'est engagé. Au-delà du volet thermique, l'accent est mis sur l'accompagnement humain. En proposant à certains locataires d'emménager dans des logements plus adaptés à leurs besoins, des appartements se libèrent. Cette rotation permet de revaloriser le parc et de financer des travaux de qualité sans augmenter le loyer des familles qui restent.

7 M€

DE RÉNOVATION



Sylvie Gosselin apprécie la **qualité de sa nouvelle installation.**



Résidences Beauséjour et Paul Caron : un programme de réhabilitation thermique et de modernisation du cadre de vie.



Serge et Doriane Galliot bénéficient d'une solution personnalisée pour un cadre de vie plus performant.



André Rommelaere et sa fille Sylvie saluent l'accompagnement humain qui a facilité leur projet de relogement.



COUDEKERQUE-BRANCHE

La médiation comme innovation

Avec un patrimoine vieillissant, composé essentiellement de maisons individuelles parfois en étiquette F ou G, les réhabilitations sont devenues essentielles. L'ampleur de ces chantiers peut être source d'inquiétudes pour des locataires installés depuis longtemps. L'acceptation des travaux fait l'objet d'une expérimentation menée avec Néo-Polis. Au lieu d'une approche purement technique, la priorité est donnée à la médiation sociale pour lever les freins. Ce dispositif propose aux locataires des solutions personnalisées : mutation vers un logement plus performant, aide à l'accession ou relogement temporaire.



Christophe Cousin
Directeur général de Néo-Polis

"Notre rôle est de lever les freins en privilégiant l'écoute. Nous cherchons pour chaque locataire la solution la plus juste pour que la réhabilitation devienne une opportunité de mieux vivre."

La vente HLM, un moteur de renouvellement

Depuis deux ans, la stratégie de vente du patrimoine ancien s'est intensifiée pour répondre aux spécificités du parc. Cette dynamique porte ses fruits. Avec 2,6 M€ de plus-value en 2025, l'activité affiche une performance deux fois supérieure à la moyenne du Groupe Vilogia. Loin d'être une simple transaction qui permet aux locataires de devenir propriétaires, ces ressources sont immédiatement réinvesties localement pour financer les réhabilitations et améliorer la qualité de service.

2,6 M€
DE PLUS-VALUE RÉINVESTIE



Chiffres clés

sur le territoire Hauts-de-France

50

collaborateurs

24,5 M€

de chiffre d'affaires

12 M€ investis

dans la réhabilitation du patrimoine, le remplacement de composants, le gros entretien et les réparations, et l'entretien courant.

119

logements neufs livrés

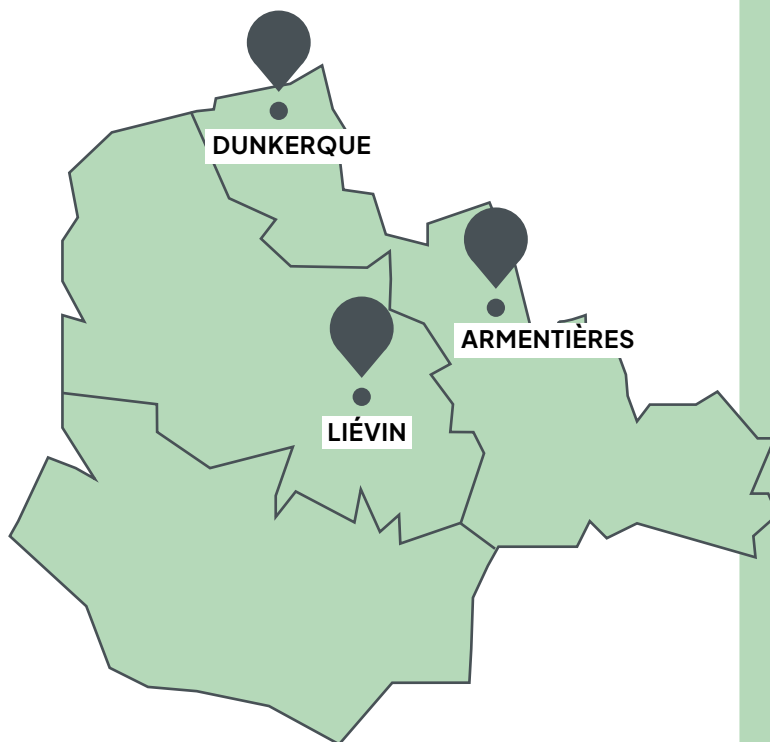
Présent sur près de

70 communes

et 3 départements

Vilogia Logifim achève un cycle de construction avec la livraison de 63 logements à Liévin. En parallèle, la stratégie de vente de son patrimoine ancien se poursuit pour autofinancer les réhabilitations, à l'image de sa programmation 2026 exclusivement consacrée à la réhabilitation de 52 logements individuels diffus répartis dans la région Hauts-de-France.

Une nouvelle phase de construction est ainsi programmée pour de prochaines livraisons dès 2028. Fidèle à son identité, Vilogia Logifim privilégie des programmes de 20 à 40 logements pour garantir une gestion et un accompagnement à taille humaine.



Nos adresses

ARMENTIÈRES

30 place Saint-Vaast
59280 Armentières

DUNKERQUE

20-24 boulevard Paul Verley
59140 Dunkerque

LIÉVIN

166 boulevard Jean Jaurès
62800 Liévin



Édité par la Direction de la Communication de Villogia - mars 2026
Conception - Réalisation : Véra - alcalie.fr
Crédits photographiques : Équipes Villogia, Frédéric Iovino,
VDDT Architectes, iStock 2026.

