

Tenir le cap



RAPPORT DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE 2025





757 M€

de chiffre d'affaires ⁽¹⁾

848 M€

d'investissements

C

Diagnostic de performance
énergétique moyen du parc ⁽²⁾

414 580

tCO₂e émises par le Groupe ⁽³⁾

5 910

logements attribués



190 000

personnes logées

1 327

collaborateurs

711

collaborateurs formés ⁽⁴⁾

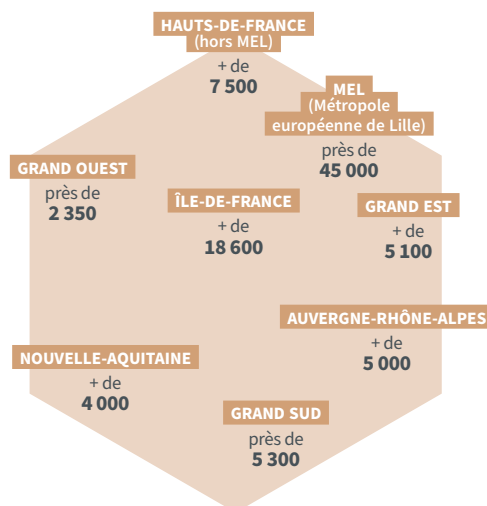


8 territoires

près de

92 000

logements



(1) Y compris SCCV et vente

(2) Calculé sur 90 % du parc, soit 70 895 logements disposant d'un DPE

(3) En 2024, toutes activités confondues

(4) Périmètre Villogia SA

P. 4
Avis de l'organisme
tiers indépendant 2025

P. 5
Édito
de Philippe Régnon

P. 6
Chronologie de notre
démarche d'engagement



P. 20
**En attendant
la CSRD**

P. 22
Revue des IRO

P. 24
Un modèle
d'utilité sociale

P. 26
Méthodologie



Avis de l'organisme tiers indépendant 2025

“ Sur la base des travaux que nous avons mis en œuvre, tels que décrits dans la partie « Nature et étendue des travaux », et des éléments que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les informations sélectionnées détaillées ci-après ont été établies, dans tous leurs aspects significatifs, conformément au Référentiel ad hoc de l'entité.

Observation

Sans remettre en cause la conclusion formulée ci-contre, nous attirons votre attention sur les indications figurant aux pages 8 et 9 du RPEF. Celles-ci précisent, via un astérisque (*), l'assiette utilisée pour calculer les indicateurs « % du patrimoine locatif classé A, B, C ou D », « taux de baisse des GES du parc » et « DPE moyen du parc ». Elles détaillent également les actions engagées par le groupe pour améliorer leur suivi à l'avenir.”



Pour consulter le rapport 2025 de l'OTI BakerTilly dans son intégralité, scannez ce QR Code.



Philippe Rémignon

Président du Directoire de Vilogia

Tenir le cap face aux difficultés économiques qui impactent le secteur du bâtiment et celui du logement social en particulier n'est pas chose facile, mais mobilise passionnément les équipes de Vilogia.

“ En 2025, le Groupe entreprend, innove et démontre une fois de plus son agilité. ”

Tempêtes et inondations de nos quartiers, déficit de terres agricoles et raréfaction de l'eau potable... Qui aurait imaginé pareilles questions, il y a seulement 10 ans ? La stratégie environnementale de Vilogia complète utilement la stratégie de décarbonation et marque notre détermination à relever ces défis planétaires.

L'éradication des passoires thermiques du parc est en vue.

Nous l'avons entreprise bien avant les autres bailleurs, et la qualité du patrimoine de Vilogia est aujourd'hui saluée par les Autorités du monde HLM. La cartographie de notre patrimoine exposé à des risques naturels majeurs ouvre de nouveaux champs d'action pour garantir l'habitabilité de nos logements. L'économie circulaire nous inspire de nouvelles façons de construire et de réhabiliter.

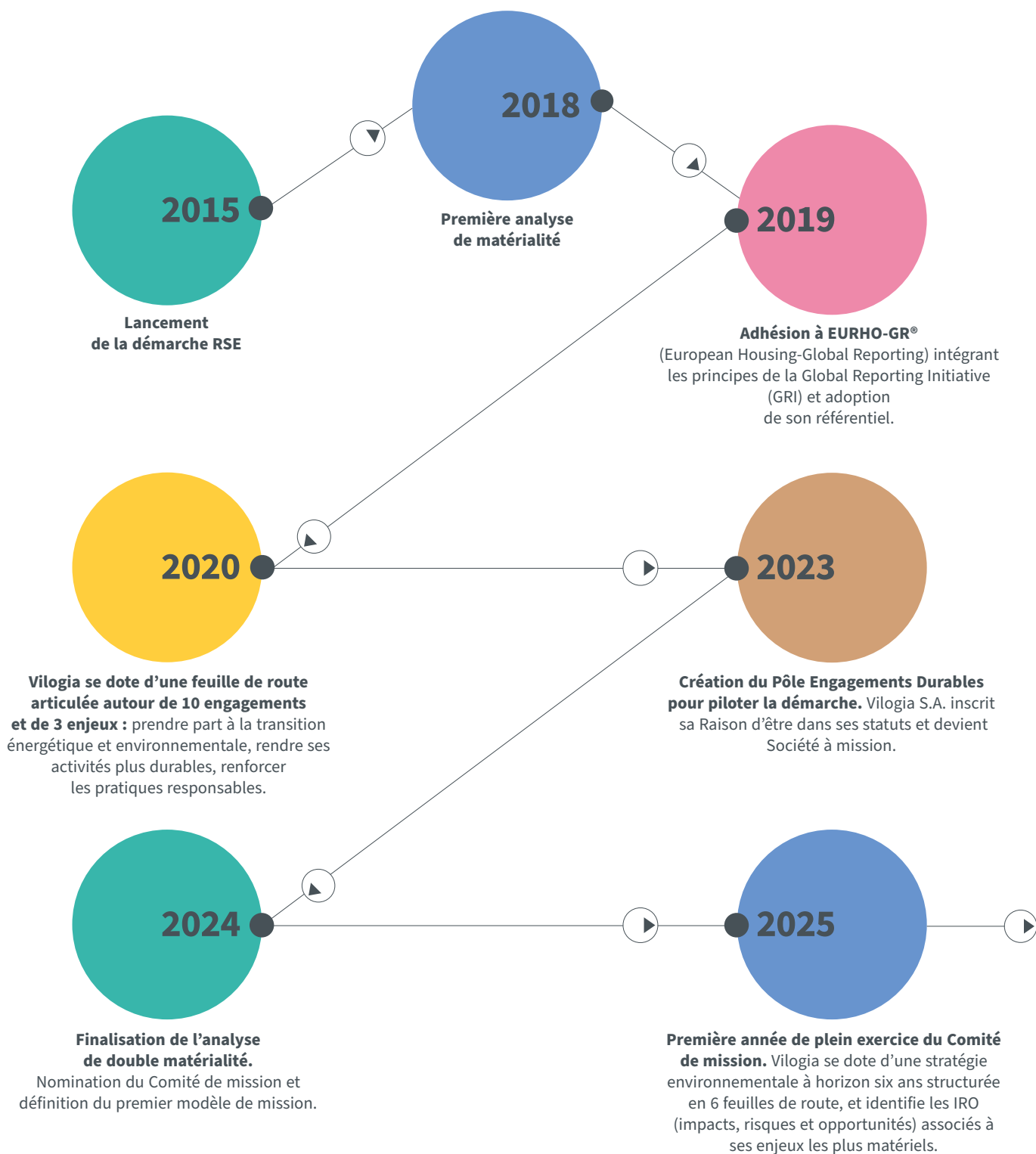
Loger abordable nous pousse aussi à entreprendre. La mixité de nos programmes et l'utilité augmentée de nos résidences hybrides, l'accession facilitée à la propriété qui clôturera le parcours résidentiel en beauté, et les multiples rencontres avec les locataires pour les rendre acteurs du vivre ensemble confortent l'utilité de Vilogia.

Nous ne réussissons pas seul ! L'envergure des changements qui bousculent le logement social nous incite à mobiliser toutes les forces vives des territoires - habitants, collectivités, acteurs économiques, et bien sûr nos collaborateurs.

Ce sont eux qui portent nos engagements et réinventent nos façons de faire pour rendre le futur possible et désirable dans le parc Vilogia, dans les cœurs de ville et les quartiers aux quatre coins de notre pays. Ce bilan est le leur, et je les remercie.

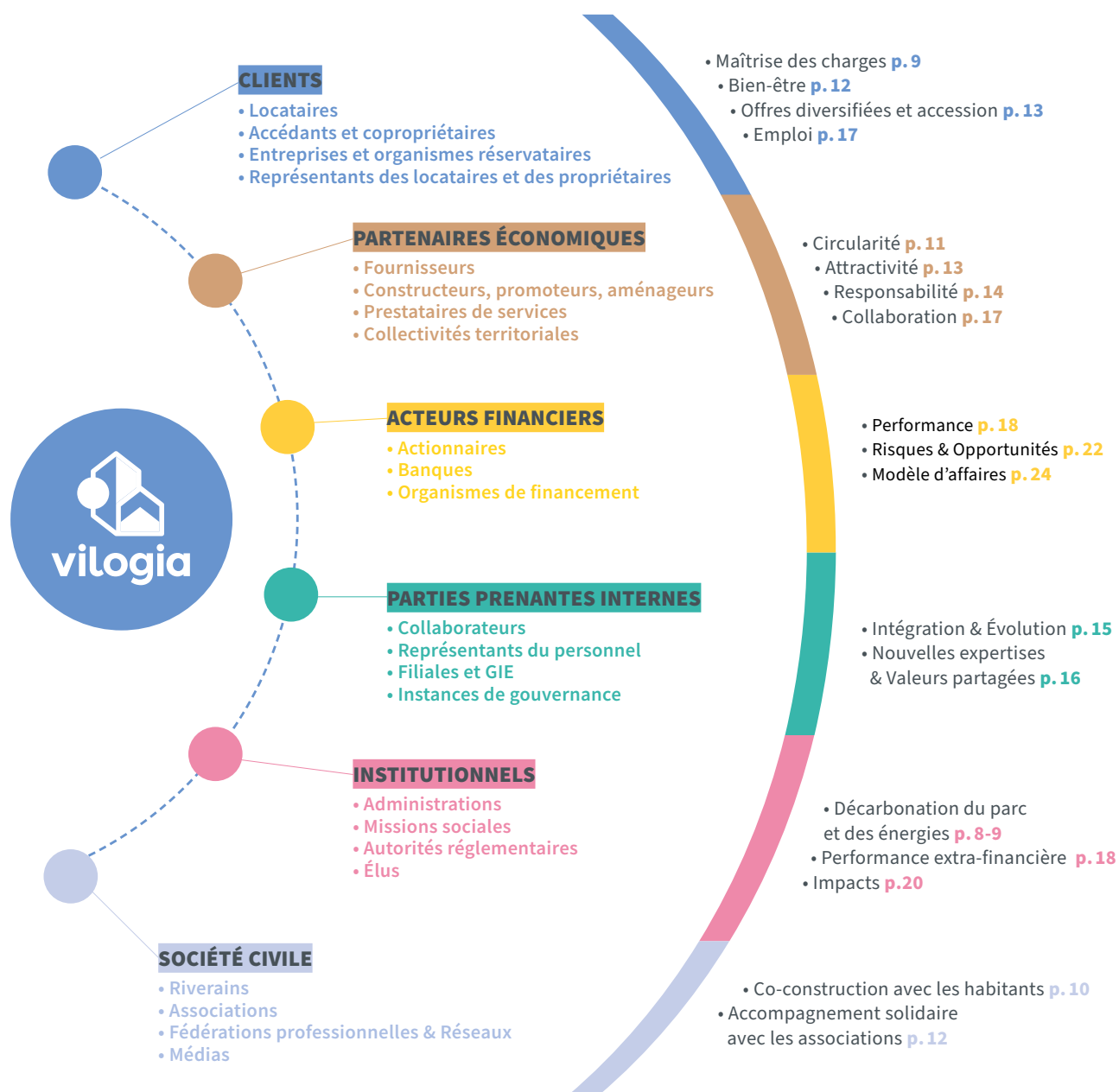
Chronologie de notre démarche d'engagement

Des premiers engagements pour un Développement Durable, à la Responsabilité Sociétale des Entreprises en passant par le statut de Société à mission, le Groupe Vilogia capitalise 10 ans de trajectoire vertueuse.



L'écosystème de nos parties prenantes

Vilogia s'appuie sur toutes ses parties prenantes pour relever les défis du monde HLM et mener à bien sa mission :
“Faire de l’habitat abordable, un lieu moteur de la vie urbaine et du lien social”.





Changement climatique : atténuer et s'adapter

La stratégie bas-carbone de Vilogia est alignée sur la stratégie bas-carbone nationale. Elle passe par des réhabilitations cadencées, des constructions conformes à la réglementation RE2020, et la décarbonation des sources d'énergie. Le tout est mesuré par un Bilan carbone annuel.

LES RISQUES

- ▲ Perte de la valeur économique du parc
- ▲ Interdiction de louer
- ▲ Soutenabilité financière de la réhabilitation

LES IMPACTS

- + Réduction des émissions de gaz à effet de serre
- + Réduction de la consommation d'énergie des clients
- + Développement des énergies décarbonées

LES OPPORTUNITÉS

- ◆ Amélioration de la satisfaction des clients
- ◆ Reconnaissance de l'expertise en décarbonation

INDICATEURS CLÉS

- 1,8 %

DE BAISSÉ DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE DU PARC ENTRE 2024 ET 2025*

414 580

tCO₂ ÉMISES EN 2024 PAR LE GROUPE (TOUTES ACTIVITÉS CONFONDUES)

10 745

LOGEMENTS RACCORDÉS À 25 RÉSEAUX DE CHALEUR URBAIN VERTUEUX

Indicateurs clés de performance audités par l'OTI



Nos actions 2025

Vilogia est passé d'une stratégie de décarbonation à une stratégie environnementale complète à horizon six ans. Elle est structurée en 6 feuilles de route, dont l'une dédiée à l'atténuation et l'autre à l'adaptation au changement climatique.

Bilan carbone en progrès

La réglementation impose de réaliser un Bilan carbone tous les 4 ans. Vilogia a choisi d'en faire un exercice annuel. Le Bilan carbone 2024 fait apparaître des avancées sensibles. La taille du parc augmente (+10 % en surface) tandis que son impact carbone diminue (-8 %). En deux ans, la part des logements étiquettes A, B ou C a progressé de 48 % à 69 % du parc. Les émissions de GES liées aux projets de maîtrise d'ouvrage augmentent (+19 %), moins vite que la production de logements (+41 % de surfaces neuves livrées entre 2022 et 2024).

La mesure des risques climatiques s'affine

L'analyse de l'exposition aux aléas climatiques émergents inclut désormais le patrimoine entrant et intègre la notion d'Indice de Chaleur Urbaine en Ile-de-France et dans la Métropole de Lille. Parmi les données obtenues figurent, entre autres, le nombre de logements exposés à un aléa fort et une indication des projets en développement soumis à un aléa fort. L'enjeu est maintenant d'intégrer le caractère aléatoire d'apparition du risque pour bien allouer les ressources humaines et financières.

Un démonstrateur environnemental

Mi-octobre 2025, Vilogia inaugurerait le campus étudiants Porte des Alpes à Bron et Saint-Priest aux côtés de Linkcity et Bouygues Bâtiment Sud-Est : 772 logements, dont 348 logements sociaux étudiants pour Vilogia, et plus de 20 000 m². L'ensemble coche toutes les cases de la stratégie environnementale. L'utilisation de béton bas-carbone réduit significativement l'empreinte de la construction. Le projet bénéficie du label Biosourcé niveau 1. L'aménagement de réservoirs de biodiversité et la création d'espaces naturels à l'emplacement d'un ancien parking ont valu au site la certification BiodiverCity. Enfin, le raccordement au réseau de chauffage urbain et des panneaux solaires renforcent l'efficacité énergétique du campus.

Matériaux décarbonés : la paille à l'essai

Circular Reno, le projet européen de rénovation thermique à partir de matériaux biosourcés, a choisi l'immeuble Confidences à Tourcoing comme démonstrateur. La réhabilitation des 32 logements étiquette E passe par la mise en œuvre de façades à ossature bois préfabriquées, en remplacement des façades en briques actuelles, intégrant une isolation biosourcée locale : des ballots de paille. La rénovation de l'enveloppe thermique va de la couverture aux plafonds des caves en passant par les menuiseries extérieures. Livraison prévue à l'automne 2026.

* Calculée sur 90 % du parc, soit 70 895 logements disposant d'un Diagnostic de performance énergétique (DPE). Au-delà, le Groupe a engagé un plan d'action visant à améliorer le suivi des DPE dans son système d'information.



Efficacité énergétique : vers la sobriété

La massification des rénovations énergétiques permet d'améliorer rapidement le confort des locataires, et le pilotage des chaufferies collectives booste la performance énergétique du parc.

LES RISQUES

- ▲ Précarité énergétique des locataires
- ▲ Perte de la valeur économique du parc
- ▲ Interdiction de louer

LES IMPACTS

- + Incitation des locataires aux économies d'énergie
- + Performance énergétique du parc
- + Maîtrise des charges locatives
- + Réduction de l'impact environnemental de Vilogia

LES OPPORTUNITÉS

- ◆ Amélioration de la qualité de vie des locataires
- ◆ Attractivité du parc
- ◆ Développement de nouvelles relations contractuelles avec les exploitants et les concessionnaires

INDICATEURS CLÉS

608

LOGEMENTS
CERTIFIÉS PASSIVHAUS
DANS LE PARC

75,1 %

DU PATRIMOINE LOCATIF
CLASSÉ A, B, C OU D*

C

DIAGNOSTIC DE
PERFORMANCE
ÉNERGÉTIQUE (DPE)
MOYEN DU PARC
(164 KWH/M²/AN)*



Nos actions 2025

L'éradication des passoires thermiques du parc s'accélère : 90 % des rénovations validées en 2025 portent sur des étiquettes E, F et G et 70 % arrivent en A, B ou C. La feuille de route Énergies décarbonées compte 22 actions concrètes à horizon six ans.

Le grand renouveau des vecteurs énergétiques

Vilogia s'est fixé un objectif : réduire la part du gaz dans son mix énergétique de 80 % en 2022 à 30 % d'ici 2030. Pour atteindre cette ambition, les priorités sont la suppression du recours au gaz dans le neuf, et en réhabilitation, le recours au réseau de chaleur urbain vertueux et aux pompes à chaleur (PAC). En 2025, Vilogia a réalisé une étude in situ inédite en France visant à évaluer l'efficacité des pompes à chaleur par temps froid. Déployée sur 4 opérations, soit plus de 150 logements, les PAC collectives et individuelles ont prouvé leur performance jusqu'à -5°C pour le chauffage.

259 maisons passées en étiquette B

Fin novembre, Vilogia a livré 259 maisons entièrement réhabilitées à Hem, Roubaix, et Croix avec trois objectifs : améliorer le confort et la sécurité des logements, améliorer le cadre de vie et réduire les dépenses énergétiques des locataires. En plus des travaux d'isolation, Vilogia a remplacé les chaudières gaz par des pompes à chaleur dans 80 % des maisons. De quoi faire passer ces logements d'une étiquette moyenne E-F à B.

2^e bilan énergétique

Après deux ans et demi de stratégie bas-carbone, l'efficacité énergétique du patrimoine a progressé sensiblement. En 2025, 88 % des constructions neuves et 70 % des rénovations sont dotées d'un vecteur énergétique décarboné, avec une percée des pompes à chaleur (44 % en neuf, 24 % en réhabilitation) par rapport aux réseaux de chaleur urbains (20 % en neuf, 10 % en réhabilitation).

* Calculé sur 90 % du parc, soit 70 895 logements disposant d'un DPE. Au-delà, le Groupe a engagé un plan d'action visant à améliorer le suivi des DPE dans son système d'information.



Veiller au capital nature et optimiser la gestion de l'eau

Vilogia a intégré le plan d'action Nature & Eau à sa stratégie environnementale et s'attelle à faire monter en compétences ses collaborateurs, à sensibiliser ses clients et à embarquer ses prestataires dans la préservation des écosystèmes.

LES RISQUES

- ▲ Réduction du développement du parc
- ▲ Stress hydrique sur le parc
- ▲ Acceptabilité des projets par les territoires

LES IMPACTS

- + Construire sans étendre la ville
 - + Renaturer les espaces artificialisés
- + Préserver l'eau et son cycle naturel

LES OPPORTUNITÉS

- ◆ Amélioration de la qualité de vie des locataires
- ◆ Adaptation du parc au changement climatique
 - ◆ Développement d'une expertise en développement urbain

INDICATEURS CLÉS

1

SITE RENATURÉ SUR 300M² EN 2025

281

LOGEMENTS PRODUITS SANS ARTIFICIALISATION SUPPLÉMENTAIRE DES SOLS

100 %

DES ESPACES VERTS GÉRÉS SANS PRODUITS PHYTOSANITAIRES



Nos actions 2025

Vilogia fait de la biodiversité un standard, poursuit ses initiatives de renaturation et intègre la gestion des eaux pluviales dans ses opérations.

La biodiversité s'impose

Une cartographie des parcelles à renaturer en priorité guide les collaborateurs. L'idée est d'adapter le traitement des espaces verts à leurs usages, de l'allée piétonne à la pelouse d'agrément et à la "friche" volontaire. Ainsi, la préservation de la biodiversité a fait son entrée dans le Cahier des charges pour l'entretien des espaces verts. Il impose par exemple la mise en place de 10 % de zone de fauchage tardif sur les sites ayant une surface à tondre supérieure ou égale à 500 m². La zone sera nettoyée des éventuels déchets à chaque passage pour tonte sur le site et un affichage pédagogique expliquera la démarche aux clients.

Occupation temporaire en vert

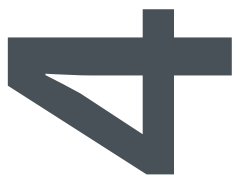
L'aménagement du site de la Pointe des Bois Blancs à Lille, en partenariat avec Septalia et La Méta, créera un nouveau quartier de logements mixtes sur 5 hectares, ouvert sur les berges de la Deûle et le nouveau Parc des Berges. En attendant, une prairie fleurie a été semée fin 2025 sur la parcelle du 246 rue Coli pour valoriser les espaces libérés tout en favorisant la biodiversité. Les graines proviennent de plantes locales et le mélange a été élaboré afin d'assurer une floraison dès 2026.

L'eau de pluie pour ressource

Mi-novembre 2025, Vilogia a rassemblé ses équipes de maîtrise d'ouvrage pour parler d'eau avec l'association ADOPTA, qui promeut la gestion durable et intégrée des eaux pluviales. Les premiers exemples sont encourageants. Dans un quartier de maisons à Mouvaux, des parkings infiltrants et des noues assurent une gestion optimale des eaux pluviales depuis 2024. Dans une résidence de Wattrelos construite en 2025, les modelés de terrain et les noues permettent une gestion totale des toitures déconnectées. Prochaine réalisation : à Ronchin, Septalia déconnecte du réseau plus de 5 000 m² de toitures de plus de 400 logements grâce à un aménagement intelligent des espaces verts en cœur d'îlots.

Oasis urbaine : les liens de l'eau

Réinventer l'espace public en intégrant l'eau et la végétation, c'est l'objectif de l'Oasis urbaine de La Gavotte-Peyret à Marseille. Un mobilier en bois recyclé accueille des plantes cultivées hors-sol en aquaponie, générant 80 % d'économie d'eau, et un jardin sec déploie ses espèces méditerranéennes sobres. L'implication des scolaires dans le montage du système aquaponique et des seniors dans les plantations favorise l'éducation à l'environnement et le lien social. La mobilisation des acteurs locaux, publics, associatifs et professionnels de la nature, forge l'expertise en développement urbain alternatif.



Développer l'économie circulaire

En intégrant la circularité au cœur de ses activités et en se dotant d'outils structurants, Vilogia transforme une obligation légale en levier d'innovation et de compétitivité, avec l'ambition de mettre en place, à terme, une véritable comptabilité matière.

LES RISQUES

- ▲ Sanctions financières pour non-respect de la réglementation
- ▲ Augmentation des coûts de construction/réhabilitation
- ▲ Rupture d'approvisionnement de matériaux
- ▲ Risque de subir les évolutions réglementaires

LES IMPACTS

- + Réduction de la consommation de ressources non renouvelables
- + Réduction de l'impact environnemental de Vilogia
- + Réduction de la production de déchets

LES OPPORTUNITÉS

- ◆ Exploitation du gisement de ressources constitué par le parc immobilier
- ◆ Sécurisation de filières locales de matériaux de réemploi et biosourcés
- ◆ Amélioration de la réponse aux attentes des collectivités, financeurs et entreprises réservataires
- ◆ Développement d'un savoir-faire en matière de réemploi

INDICATEURS CLÉS

12

DIAGNOSTICS PEMD* EN 2025, DONT 2 DE RECOLEMENT

400 000

BRIQUES RÉCUPÉRÉES QUI SERONT RÉEMPLOYÉES À TOURCOING DANS LES FUTURS PROJETS DESURMONT (250 000) ET MASUREL (100 000)



Nos actions 2025

Levier transversal de la stratégie environnementale de Vilogia, la stratégie d'économie circulaire tient en 3 volets : patrimoine, gestion immobilière, gestion administrative.

La maîtrise d'ouvrage sait faire

À Metz, le nouvel ensemble face à la gare qui accueillera un habitat mixte (étudiants, jeunes actifs, seniors) et l'agence Vilogia a été en partie livré en 2025. Il associe construction neuve et réhabilitation en mode circulaire. Un diagnostic réalisé par Neo-Eco a permis d'inventorier les matériaux récupérables (ardoises, portes en bois, cadres aluminium, etc.). Une partie a été réemployée sur le site pour décorer les espaces communs, et le reste livré à une banque de matériaux. Pour la résidence hybride Aintzira à Biarritz, les matériaux issus de la déconstruction ont été réemployés dans l'aménagement du local vélo (tuiles, descente d'eaux pluviales) et livrés pour partie hors site, soit au total environ 17 tonnes de matériaux réemployés.

La gestion immobilière passe au circulaire

Trois projets de collaborateurs mis à l'honneur lors des Trophées de l'Engagement font avancer l'économie circulaire dans le parc Vilogia. La collecte des encombrants par 12 chevaux de trait à Arles et Tarascon réduit l'empreinte carbone en ranimant une tradition et en soutenant les 20 emplois en CDD de notre partenaire ACTUS (Association Chevaux de Traits d'Union Sociale). Avec Recycle en ville, les habitants découvrent l'économie circulaire en pied d'immeuble : des ateliers apprennent à fabriquer soi-même sa lessive ou sa pâte à modeler, et des braderies incitent à acheter/vendre objets et vêtements d'occasion. Le tri solidaire en réhabilitation désencombre les logements avant travaux, sensibilise à la seconde main et permet d'identifier les locataires en situation de fragilité. Testé à Wattignies, il a mobilisé 30 familles, généré 20 m³ de dons pour les ressourceries locales et 15 m³ de déchets.

La structuration des diagnostics PEMD*

Pour unifier les pratiques, fiabiliser les données et automatiser leur intégration dans les outils de pilotage, Vilogia a mis en place un cahier des charges et des outils pour la réalisation des diagnostics PEMD* applicables à tous les projets sur tous les territoires. Au-delà de la simple conformité réglementaire, ce système harmonisé et fiable permettra d'alimenter le reporting environnemental et, à terme, la comptabilité matière.

La démarche pionnière de la Méta récompensée

Au Congrès HLM, la démarche d'économie circulaire initiée par La Méta a reçu le Trophée de l'innovation HLM 2025 dans la catégorie Cycle de vie. Cette démarche structurante, initiée dès 2018, a été déployée à date sur 10 opérations ANRU totalisant 580 logements, avec un impact environnemental probant : plus de 54 000 tonnes de matériaux valorisés à 98 % (briques, sanitaires, verre, granulats de béton, etc.) et 677 tonnes de CO₂ évitées. Une démarche qui favorise la structuration de filières de réemploi/recyclage, et la création d'emplois locaux.

* Produits équipements matériaux déchets



Pour un cadre de vie favorable à la santé et au bien-être

Vilogia propose des logements inclusifs, mêlant les âges et les statuts, adaptés aux parcours de vie de chacun et pensés pour créer des liens. Ses équipes sont formées à l'accompagnement des locataires en difficulté, c'est notamment le rôle des 10 Chargées de développement social

LES RISQUES

- ▲ Augmentation des taux de vacance et d'impayés
- ▲ Perte de valeur économique du parc
- ▲ Isolement et fragilisation des locataires

LES IMPACTS

- + Santé et sécurité des locataires
- + Confort des logements
- + Vétusté des équipements et des peintures

LES OPPORTUNITÉS

- ◆ Capacité à attirer une plus grande diversité d'habitants et à contribuer à la mixité des quartiers
- ◆ Capacité à attirer les subventions publiques et les financements privés

INDICATEURS CLÉS

6,1 %
DU PARC VILOGIA SA ADAPTÉ AUX PERSONNES ÂGÉES OU EN SITUATION DE HANDICAP

18
COLLABORATEURS SENSIBILISÉS À L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES PUBLICS EN SITUATION DE HANDICAP PSYCHIQUE

74 %
DE SATISFACTION GLOBALE DES LOCATAIRES



Nos actions 2025

Au-delà de la qualité de la construction ou de la rénovation, Vilogia veille à la qualité de vie quotidienne des locataires et professionnalise l'accompagnement social.

Le bien-être pour tous et pour longtemps

En Alsace, Vilogia a livré plus de 200 logements dans des résidences intergénérationnelles en 2025. Elles sont pensées comme des lieux de vie collective, structurés autour d'espaces communs chaleureux. L'animation par des partenaires spécialisés favorise l'inclusion. Au-delà, les logements sont conçus pour s'adapter à tous les âges de la vie et prolonger l'autonomie.

En Nouvelle-Aquitaine, Vilogia a inauguré mi-octobre la résidence "autonomie" Simone Veil au cœur de Blanquefort : 75 logements modernes et adaptés pour seniors, des espaces de convivialité et une salle de restauration. Les ateliers menés avec les résidents ont permis de définir au mieux les aménagements. 17 logements sociaux et 11 maisons en accession complètent le programme. Le tout est relié par un boulodrome et une aire de jeux qui promettent de stimuler les rencontres et les liens.

Le coliving solidaire à l'essai

Favoriser l'insertion dans le quartier et dans l'emploi par le logement, c'est l'idée testée dans une maison à Lambersart. Ils sont six jeunes, les uns sont réfugiés, les autres étudiants, réunis en colocation et unis par un accompagnement volontaire. Vilogia oriente les candidats, l'association Melting Spot gère. Le bail est souple pour s'adapter au cas de chacun et offrir une première étape du parcours résidentiel.

Naissance d'un Réseau de confiance

Le partenariat avec Malakoff-Humanis initié en 2019 dans la métropole lilloise a été élargi en 2025 à Champlain, un quartier prioritaire de la ville à Nantes. Six mois d'étude, la mobilisation de nombreux partenaires et l'analyse des structures existantes ont permis de valider l'utilité du projet : un tiers-lieu dédié au bien vivre des locataires seniors. La mission est pilotée par Coup de main numérique et réalisée par deux jeunes en service civique en collaboration avec la Gestion locative de Vilogia. La fréquentation et les premiers retours valident le démonstrateur qui a vocation à être déployé dans le parc.

En cas de loyers impayés

Les locataires peuvent compter sur l'accompagnement social dédié de Vilogia. Le Chargé de recouvrement amiable oriente la personne vers le Point Conseil Budget (PCB) local qui l'aide à gérer son budget, dénoue les blocages administratifs et le conseille, gratuitement et à domicile. Le test réalisé dans la métropole lilloise en partenariat avec l'UDAF du Nord est un succès : 33 personnes accompagnées en 2025, dont beaucoup de seniors que les PCB ne touchaient pas jusqu'ici. Vilogia formate la méthode en vue d'un déploiement à Lyon dès 2026.



Le bon produit au bon endroit

Résidences étudiants, jeunes actifs, seniors ou les trois à la fois ? Locatif social ou accession ? Villogia met le logement au service de l'emploi, du projet de vie individuel, de la cohésion sociale et de l'attractivité du territoire.

LES RISQUES

- ▲ Risque réputationnel
- ▲ Augmentation du taux de vacance
- ▲ Blocage du parcours résidentiel

LES IMPACTS

- + Accès au logement des ménages à faible revenu
- + Adaptation des offres aux différents profils et modes de vie
- + Adéquation des offres aux attentes des territoires

LES OPPORTUNITÉS

- ◆ Amélioration du parcours résidentiel
- ◆ Contribution au développement du territoire
- ◆ Coopération avec les acteurs du territoire

INDICATEURS CLÉS

5 910

LOGEMENTS ATTRIBUÉS EN 2025

9,7

L'INDICE DE PEUPLEMENT*

405

LOGEMENTS VENDUS EN 2025



Nos actions 2025

Face à la pénurie de logements sociaux, Villogia invente les résidences hybrides qui garantissent l'occupation optimale, et favorise l'accession à la propriété pour fluidifier les parcours résidentiels, étoffer le parc et loger plus de ménages.

Des résidences hybrides 100% utiles

Mi-octobre 2025, à Biarritz, Villogia inaugurerait la résidence Aintzira, une réponse innovante au triple besoin de logement des jeunes actifs, des étudiants et des saisonniers dans une commune où la pression immobilière est particulièrement forte. L'opération conjugue réhabilitation et construction neuve, soit près de 2 000 m² de surface habitable aménagés en 43 appartements, 7 maisons en colocation, et 320 m² d'espaces communs, dont une cuisine et un espace de coworking. Le modèle d'attribution des logements est également pionnier en France : basé sur un système "à tiroirs", il permet d'adapter la rotation des baux aux rythmes de vie des saisonniers, des étudiants et des jeunes actifs, garantissant 100 % d'occupation toute l'année.

L'été, Le Touquet-Paris-Plage accueille de nombreux saisonniers qui peinent à se loger, autant que les jeunes étudiants du lycée hôtelier durant le reste de l'année. En juillet 2025, Villogia a inauguré une résidence qui répond à ce double besoin. 92 logements fonctionnels et confortables accueilleront les étudiants pendant l'année scolaire, qui laisseront la place aux saisonniers l'été, avec la garantie d'un loyer accessible par rapport au marché privé. L'ensemble intègre 10 logements dédiés à la Gendarmerie Nationale. Et pour simplifier la vie de tous, la résidence propose une cuisine, une laverie et une salle commune.

Accompagner les locataires accédants

Villogia s'attelle à favoriser le parcours résidentiel de deux façons. Tout d'abord, en répondant aux demandes spontanées : en 2025, 700 locataires ont émis le vœu de devenir propriétaires du logement qu'ils occupent ou d'un logement proposé à la vente dans le parc. En 2026, Villogia met en place une procédure de traitement et de suivi de ces demandes avec l'ambition d'en transformer sans attendre 10 %. En parallèle, Villogia a initié le ciblage des ménages locataires qui gagneraient à devenir propriétaires et dont les ressources le permettent.

Ouvrir en grand l'accès à la propriété

Mi-septembre 2025, à Roncq (Hauts-de-France), Villogia a posé la première pierre de sa première opération en tant qu'Organisme de Foncier Solidaire. Les 12 logements du "Clos du bailli" seront commercialisés en Bail Réel Solidaire, sans le foncier, qui restera la propriété de Villogia. Avantage : un prix d'achat 20 à 40 % moins cher, qui rend l'accession à la propriété possible pour des ménages modestes. Une arme de plus dans l'arsenal du Loger abordable de Villogia.

*L'indice de peuplement est un indicateur composite créé par Villogia pour mesurer la qualité de vie résidentielle. Il correspond à la moyenne de six variables : taux d'impayés, taux de suroccupation, taux de familles nombreuses dans les petites typologies, taux de revenus d'Utilité Sociale, taux de familles monoparentales en premier quartile, et taux de ménages en premier quartile en QPV et hors QPV. Cet indice permet d'apprécier la composition sociale d'une résidence et d'identifier les besoins éventuels de rééquilibrage, l'équilibre se situant entre 4 et 13.



Des pratiques d'achats toujours plus responsables

Au-delà de la charte d'achats durables, la politique d'achats responsables couvre toutes les familles d'achats et embarque toutes les parties prenantes pour ancrer les bonnes pratiques tout au long de la chaîne de valeur.

LES RISQUES

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

LES IMPACTS

- + Sélection transparente des fournisseurs
- + Relations équilibrées avec les fournisseurs
- + Qualité des prestations délivrées

LES OPPORTUNITÉS

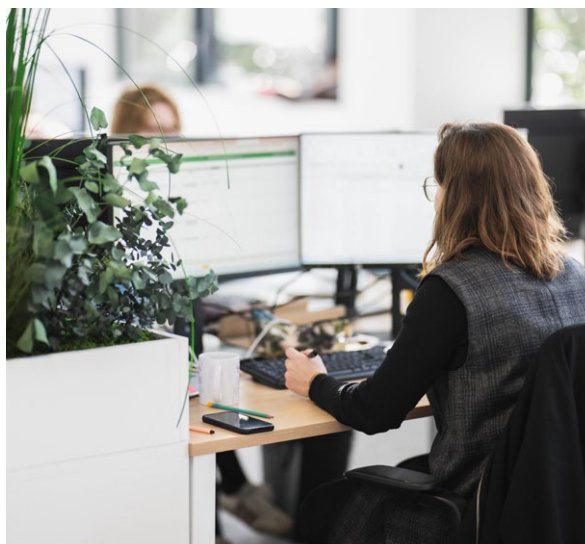
- ◆ Amélioration de l'image de Vilogia
- ◆ Développement d'un réseau de fournisseurs robustes, à même d'offrir des produits et services d'un haut niveau de qualité et de contribuer à la dynamique d'innovation de Vilogia

INDICATEURS CLÉS

58 914

HEURES D'INSERTION SUR LES PROJETS LIVRÉS OU EN COURS EN 2025*

*Chiffre mesuré au 31/01/2026, sous réserve de confirmation des facilitateurs



Nos actions 2025

La première année de déploiement de la politique d'achats responsables fait bouger les pratiques de Vilogia au profit des locataires et de la planète.

Au nom du pouvoir d'achat

Le renouvellement du contrat d'exploitation des chaufferies collectives a demandé deux ans de travail à une équipe d'experts pluridisciplinaire et embarqué les acteurs du marché dès l'amont pour négocier le contrat idéal en tous points. Il optimise tant la qualité de l'installation, son fonctionnement et sa sobriété que le prix de l'énergie avec des clauses engageantes pour contenir les hausses. Un levier efficace pour lutter contre la précarité énergétique et améliorer le confort des locataires en maîtrisant le poids des charges. Ce contrat illustre la recherche permanente d'optimisation de Vilogia en synergie avec ses parties prenantes.

Le suivi de la qualité de service promise

À la recherche de la performance globale, Vilogia a créé un dispositif de suivi de l'exécution des marchés. Lors de rencontres régulières, la performance réelle est mesurée et les écarts éventuels avec les engagements contractuels sont analysés. C'est l'occasion de définir des plans d'actions pour améliorer la qualité de service délivrée aux locataires. Tous les contrats d'exploitation des gros équipements sont ainsi passés au crible, notamment ceux des ascenseurs avec en ligne de mire le taux de disponibilité des appareils installés dans le parc.

Le réemploi devient un critère de choix

L'appel d'offres de l'opération La Mulatière à Lyon couvrait la réhabilitation complète d'un bâtiment et sa transformation en résidences pour jeunes actifs de 48 studios tout équipés. À cette occasion, un nouveau critère de sélection a fait son apparition : la stratégie de réemploi des matériaux issus du curage. Elle comptait pour 10 % dans l'appréciation des offres et faisait l'objet de toutes les précisions : volumes de matériaux concernés, part de réemploi sur site avec les émissions de CO₂ évitées, et hors site en indiquant les plateformes de réemploi utilisées. L'offre retenue signée GCC AURECA ! permettra d'éviter 178 tonnes de CO₂. Un démonstrateur de réemploi qui fait progresser les pratiques d'achats durables de Vilogia.



Prendre soin de nos équipes

Flexibilité, sens, perspectives, les exigences vis-à-vis du travail et des employeurs se font de plus en plus pressantes. Pour fidéliser ses talents et en attirer de nouveaux, réduire l'absentéisme et augmenter l'engagement, Vilogia travaille l'expérience collaborateur.

LES RISQUES

- ▲ Perte de sens et de motivation
- ▲ Dégradation de la performance collective
- ▲ Dégradation de la marque employeur

LES IMPACTS

- + Qualité de vie au travail
 - + Fidélisation des collaborateurs
 - + Attractivité du secteur HLM

LES OPPORTUNITÉS

- ◆ Engagement et responsabilisation des collaborateurs
- ◆ Attractivité et fidélisation des collaborateurs
- ◆ Réduction du taux d'absentéisme

INDICATEURS CLÉS

+ 27,1 %

D'eNPS* AU BAROMÈTRE SOCIAL 2024

220

POSTES POURVUS EN CDI EN 2025, DONT **72** EN INTERNE

* 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.



Nos actions 2025

À l'écoute des retours d'expérience et du Baromètre social, la DRH muscle l'intégration des nouveaux collaborateurs avec de nouveaux outils et formalise le process d'évolution des carrières.

Savoir accueillir

C'est le pouvoir des nouveaux outils d'onboarding, qui font découvrir Vilogia avant même d'intégrer l'entreprise et améliorent l'expérience du nouveau collaborateur. Temps fort, les Journées d'intégration organisées au siège social de Vilogia sont deux jours de découverte du Groupe, de dialogue avec l'équipe de direction et d'immersion dans les enjeux du secteur via la Fresque du logement social by Vilogia. En 2025, 50 nouveaux collaborateurs ont noté leur intégration chez Vilogia : 4,8/5 à J+15 et 4,75/5 à J+3 mois.

Pouvoir évoluer

Le Baromètre social 2024 avait montré des signes positifs et fait émerger une attente forte sur le volet carrière et sur l'accessibilité des formations, que la DRH s'est attelé à corriger en 2025. 47 sessions de formation ont ainsi été dispensées dans les territoires. L'accès aux formations e-learning a été ouvert en illimité à tous les collaborateurs et 16 nouveaux parcours ont été créés, dont 11 parcours métiers personnalisés pour les nouvelles recrues. Avec la création de la boîte à outils "Les ressources du manager", plus de 25 outils les aident à mieux accompagner leurs équipes au quotidien. Enfin, la page d'accueil de l'Intranet ouvre en grand les perspectives d'évolution à la rubrique "Acteur de ma carrière".

Prendre soin de l'autre

Du 17 au 23 novembre 2025, la Semaine du Handicap a mobilisé l'ensemble des équipes en présentiel et à distance. Plus de 20 actions ont été organisées par les 19 relais handicap du Groupe au plus près des collaborateurs : initiation au handisport, sensibilisation à la langue des signes, paralympiades, temps d'échange avec des partenaires experts (Les Papillons Blancs à Lille). Le 20 novembre, Duoday, 14 collaborateurs de tous les territoires ont fait découvrir leur métier à un collaborateur en situation de handicap. 123 collaborateurs ont suivi le webinaire pour parler du cancer autrement. 140 ont testé leurs connaissances en répondant au quizz Handicap en ligne. Et les témoignages vidéo sur leur parcours de trois collaborateurs reconnus travailleurs en situation de handicap ont libéré la parole dans l'entreprise sur ce sujet sensible.



Accompagner la transformation des métiers

Réglementation climat, tension sur les financements et pénurie de logement social challengent le secteur HLM. Vilogia flèche ses formations vers les enjeux clés et cultive sa marque employeur pour retenir et attirer les meilleurs.

LES RISQUES

- ▲ Démotivation voire démission
- ▲ Incapacité à répondre aux nouvelles problématiques
- ▲ Recul de la performance du Groupe

LES IMPACTS

- + Nouvelles expertises
- + Offre de formation
- + Perspectives d'évolution

LES OPPORTUNITÉS

- ◆ Amélioration de la capacité de Vilogia à répondre à tous ses enjeux
- ◆ Attraction de profils pointus
- ◆ Préservation de la culture entrepreneuriale de Vilogia

INDICATEURS CLÉS

711
COLLABORATEURS FORMÉS EN 2025*

49
ALTERNANTS RECRUTÉS EN 2025

4
CONTRATS D'ALTERNANCE TRANSFORMÉS EN CDI

* Périmètre Vilogia SA



Nos actions 2025

Vilogia soutient son effort de formation et d'acculturation. Au programme : le climat toujours, la culture client responsabilisante et la performance collective.

La maîtrise des impacts environnementaux

Mi-octobre 2025, le Pôle Engagements Durables et les ambassadeurs RSE ont réuni plus de 300 collaborateurs dans un programme de sensibilisation, d'expérimentation et d'action collective. La Fresque du climat, animée par des collaborateurs fresqueurs, a cerné les causes et les conséquences du changement climatique. La Fresque de l'Économie circulaire et l'atelier défi circulaire ont fait réfléchir collaborateurs et partenaires aux enjeux environnementaux et aux leviers d'action. La conférence Ressources Numériques a donné les recettes pour prolonger la vie de ses appareils, réduire sa consommation énergétique et adopter les bons réflexes numériques. Le World Cleanup Day a mobilisé 38 collaborateurs dans le ramassage de déchets.

Les clés de la posture client

Chez Vilogia, bénéficier d'un logement social est une responsabilité partagée avec le locataire à chaque étape de sa vie dans le parc. Le discours change : la signature du bail est présentée au locataire comme un contrat engageant. La posture des collaborateurs de Vilogia est renforcée. En 2025, 16 Chargés de clientèle, d'accueil et de location de tous les territoires ont suivi ou débuté la formation certifiante posture client, appris à mieux comprendre son besoin en maîtrisant le questionnement et la reformulation, et à lui apporter une réponse adaptée et transparente.

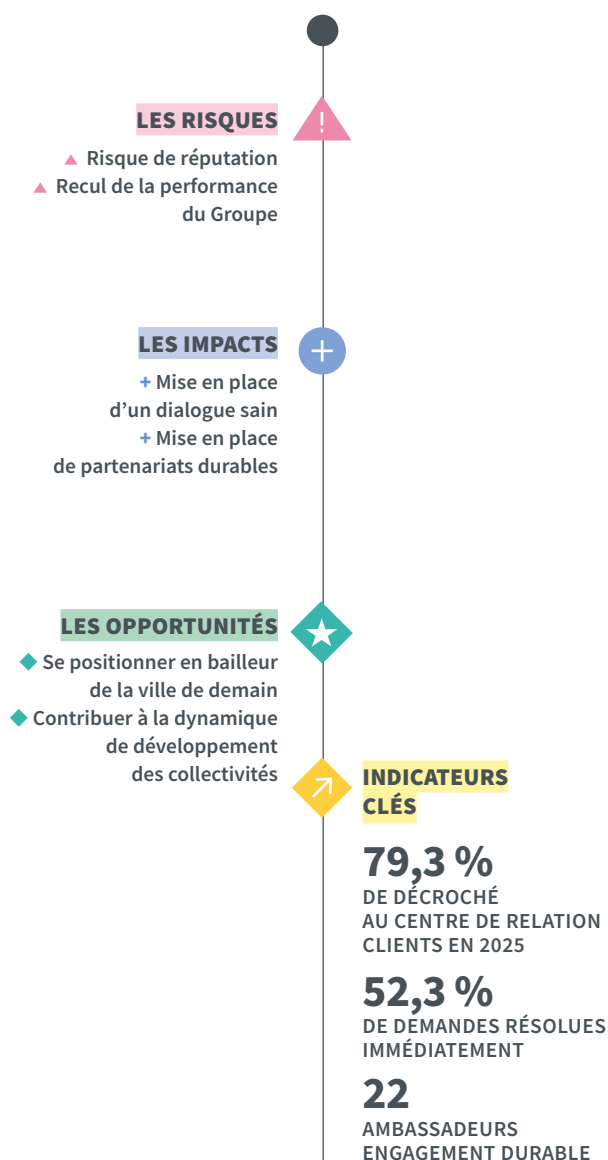
Unis par la culture Vilogia

Deux ans d'échange et de réflexion ont permis au groupe de travail "culture d'entreprise" de définir les trois valeurs qui différencient Vilogia et mobilisent ses collaborateurs. Entrepreneurat, l'esprit des fondateurs et la gouvernance d'aujourd'hui. Utilité sociétale, la raison d'être de Vilogia et l'objectif phare de l'Entreprise à Mission. Performance collective, l'engagement de chacun et les compétences de tous pour permettre à Vilogia de répondre à tous ses enjeux. Ces valeurs ont été révélées à l'occasion de la cérémonie des vœux 2026 qui a donné le top départ du déploiement de la culture Vilogia dans tous les territoires et dans tous les métiers.



Entretenir des relations saines et durables avec nos parties prenantes

Locataires et clients accédants, collectivités et entreprises, collaborateurs, prestataires, financeurs, partenaires de la société civile locale et acteurs du monde HLM : les liens avec l'écosystème permettent à Vilogia d'identifier les attentes, d'orienter sa stratégie et de renforcer son utilité.



Nos actions 2025

Société à mission engagée à être utile à tous, Vilogia tisse des liens et des partenariats pour devenir le bailleur préféré de la ville de demain.

À l'écoute des locataires

Pour rendre les locataires acteurs de leur résidence, évoquer les sujets problématiques et renforcer le lien social, Vilogia multiplie les rencontres. Comité de quartier, réunion publique ou Assemblée Générale de locataires, au total 12 événements ont été organisés à travers les territoires en 2025. La digitalisation de la relation client s'accélère et renforce l'écoute de Vilogia. L'Espace Locataire prend le relais du centre d'appels : 83,2 % des locataires l'utilisent et 28 % des demandes des clients passent désormais par ce canal.

Partenaire des entreprises

La vocation d'origine de Vilogia était de loger dignement les ouvriers du Nord de la France. Sa stratégie revient aux sources en mettant le logement au service de l'emploi, comme le montre le partenariat mis en place en 2025, avec les entreprises de l'AFM (Association Familiale Mulliez). Dès 2025, de multiples rencontres et webinaires ont été organisés pour présenter le partenariat aux RH des enseignes du groupe et faire connaître l'offre aux salariés. Résultat : de nombreux dossiers étudiés et déjà 93 logements sociaux attribués (66 dans la métropole lilloise et 27 à travers la France) et 10 accessions à la propriété.

La collaboration territoriale

La nouvelle résidence hybride du Touquet-Paris-Plage répond au besoin de logement des étudiants du lycée hôtelier, des saisonniers et des gendarmes. Cette solution originale et efficace est le fruit de dix ans de dialogue constructif avec les élus et les services de la ville, et de la mobilisation de nombreux partenaires : la Région Hauts-de-France, la Direction départementale des territoires et de la mer du Pas-de-Calais, Action Logement, la Banque des Territoires, les équipes de maîtrise d'œuvre extérieures et la maîtrise d'ouvrage déléguée Septalia.

Le partage des responsabilités

La réhabilitation de l'habitat dégradé du centre-ville de Marseille, démarrée en octobre 2024, est un exemple de complémentarité des acteurs publics et privés. La SPLA-IN, structure publique d'aménagement propriétaire des immeubles, porte le risque opérationnel en réalisant les travaux de gros œuvre. Vilogia prend en charge le second œuvre et la gestion. D'ici fin 2026, les quatre immeubles objets de la convention signée par Vilogia et la SPLA-IN seront entièrement réhabilités et offriront 16 nouveaux logements sociaux. Un projet 100 % qualitatif, du partenariat et du montage opérationnel, à l'habitabilité des logements et aux matériaux employés.

L'union des Sociétés à mission

En mars 2025, Vilogia accueillait la Communauté des Entreprises à Mission des Hauts-de-France au siège autour d'une question clé : comment impliquer les managers intermédiaires dans l'animation des Sociétés à mission ? Un débat engageant et utile qui a réuni les Entreprises à Mission pionnières du territoire.

ENJEUX	INDICATEURS ET/OU ACTIONS	2025	2024	2023
Bâtir durable				
Changement climatique : atténuer et s'adapter	Taux de baisse des GES au sein du patrimoine Groupe	- 1,8 %	- 6,6 %	- 5,7 %
	Différentes sources d'énergie renouvelable	Réseaux de chaleur urbains : 10 745 logements raccordés à 25 RCU vertueux Eau chaude sanitaire (solaire collectif) : 49 installations pour 1 882 logements Photovoltaïque : 189 installations Géothermie collective : 2 installations pour 85 logements	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
	Bilan carbone	414 580 tCO ₂ e en 2024 Intensité carbone : Gestion Locative : 1,9 tCO ₂ e par logement Maîtrise d'ouvrage : 46 tCO ₂ e par logement (53 tCO ₂ e pour le neuf et 27 tCO ₂ e pour la réhabilitation) Gestion administrative : 4,9 tCO ₂ e par ETP	388 500 tCO ₂ e en 2022 Intensité Carbone : Gestion locative : 2,3 tCO ₂ e par logement Maîtrise d'ouvrage : 36,8 tCO ₂ e par logement (45,2 tCO ₂ e pour le neuf et 26,2 tCO ₂ e pour la réhabilitation) Gestion administrative : 5,5 tCO ₂ e par ETP	
Efficacité énergétique : vers la sobriété	Patrimoine locatif classé par DPE (kWh/m²/an)	Étiquette A 1 243 Étiquette B 11 143 Étiquette C 22 836 Étiquette D 17 524 Étiquette E 10 854 Étiquette F 2 077 Étiquette G 458 DPE moyen : C	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
	Patrimoine locatif classé par GES (kgCO ₂ /m²/an)	Étiquette A 1 652 Étiquette B 4 592 Étiquette C 30 901 Étiquette D 17 249 Étiquette E 9 090 Étiquette F 2 104 Étiquette G 547 GES moyen : D	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
	Accroissement de patrimoine	6 141	3 357	2 643 livraisons dans le neuf dont 1 860 logements mis en service pour Vilogia S.A. 2 006 rachats de patrimoine
	Rénovations énergétiques	838	1 263	1 813
	Montant des investissements	848 M€	802 M€	763 M€
	Logements passifs livrés	19	Pas de livraison car décalées à début 2025	43
	Nombre total de logements passifs	608	589	589
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)	1 site renaturé sur 300 m²	2 480 m² d'espaces verts paysagers livrés (neufs et renaturés)	2 000 m² d'espaces verts paysagers livrés (neufs et renaturés)
	Sites renaturés et localisation		4 sites : Wattrelos, Hem	5 sites : Nantes (2), Croix, Hellemmes et Wasquehal
	Logements produits sans artificialisation des sols	281		
Développer l'économie circulaire	Diagnostics PEMD	12 dont 2 en récolement	23	5
	Briques réutilisées dans le cadre de l'opération Desurmont	400 000	400 000	400 000

*
Vilogia S.A

En gras
Indicateurs clés de performance
audités par l'OTI

ENJEUX	INDICATEURS ET/OU ACTIONS	2025	2024	2023
Loger abordable, accompagner solidaire				
Pour un cadre de vie favorable à la santé et au bien-être	Logements OptiDOM	5 564	4 958	4 399
	Mises en service OptiDOM	237	269	226
	Nombre de collaborateurs sensibilisés aux enjeux de l'accompagnement social de publics spécifiques	18 (handicap psychique)	24 (accueil de personnes en déficience intellectuelle et cognitive)	62 (enjeux du vieillissement)
	Note de satisfaction clients	74 %	74 %	88 (violences conjugales et intra familiales)
Le bon produit au bon endroit	Logements dont taux en QPV	91 711 logements dont 36,8% en QPV	86 978 logements dont 38,09 % en QPV	83 868 logements dont 34,7 % en QPV
	Taux de ménages qui ont bénéficié de l'aide sociale au logement (hors foyers)*	40,8 %	44,8 %	45,7 %
	Taux d'effort moyen des ménages entrants dont les ressources sont inférieures à 60 % des plafonds HLM*	21,9 %	21,7 %	22,3
	Taux du parc locatif adapté aux personnes âgées / en situation de handicap*	6,1 %	6,1 %	4,1 %
	Taux de vacance commerciale	1,76 %	1,87 %	1,5 %
	PSLA	412	486	397
	Indice de peuplement*	9,7	9,3	
	Taux de mutation	11,48 %	14,3 %	
	Logements vendus	405	560	521
	Attributions	5 910	6 635	5 563 - Vilogia S.A. et Vilogia Logifim
Agir avec nos parties prenantes				
Des pratiques d'achats toujours plus responsables	Document de politique Achats Responsables	1	1	1
	Heures d'insertion sur les projets livrés ou en cours	58 914	69 625	116 178
Prendre soin de nos équipes	Véhicules de fonction à faible émission	122	133	101
	Missions d'engagement solidaire sur la plateforme IMPACT	162 participants 600 heures (80 jours)	241 participants 664 heures	113 participants 190 heures
	Nombre de postes pourvus dans l'année	220 postes pourvus en CDI dont 72 en interne	483	339
	Nombre de collaborateurs se déplaçant en transports en commun - en trottinette-vélo	223 / 60	95 - 31	Nouvel indicateur - absent de la précédente DPEF
Accompagner la transformation des métiers	Budget Formation	Non disponible	778 000 €	775 000 €
	Nombre d'heures de formation dispensées	10 317 heures		
	Nombre de collaborateurs ayant suivi une formation	711		
	Alternants recrutés	49	63	61
	Alternants passés en CDI	4	7	9
Entretenir des relations saines et durables avec nos parties prenantes	Taux de décroché au CRC	79,3 %	84,1 %	84,9%
	Membres des communautés Réseaux sociaux	42 546 abonnés sur LinkedIn 2 879 followers sur X 586 abonnés sur Youtube et 586 abonnés sur Instagram	36 411 abonnés sur LinkedIn 2 986 followers sur X	29 803 abonnés sur LinkedIn 2 990 followers sur X
	Taux de demandes résolues immédiatement par le CRC	52,3 %	56 %	57 %
	Nombre d'ambassadeurs Engagements Durables	22	14	Nouvel indicateur - absent de la précédente DPEF



En attendant la CSRD

La mesure des enjeux

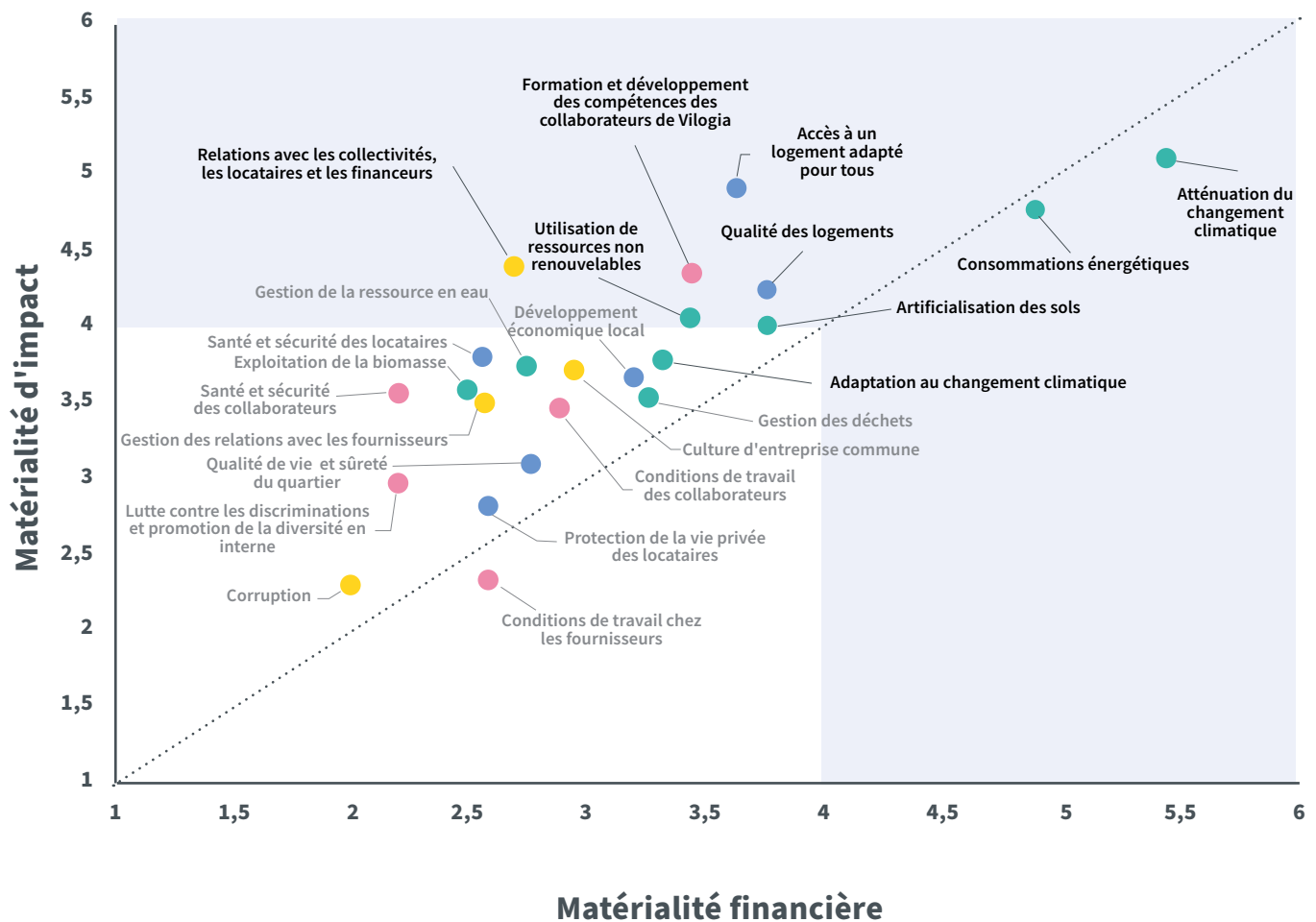
Pour répondre aux attentes de la réglementation CSRD et anticiper sa mise en application, Vilogia a actualisé son analyse de matérialité sous l'angle de la double matérialité. En 2024, accompagné par le cabinet Utopies, le Groupe a conduit 13 entretiens internes-externes, 2 ateliers et une consultation élargie des salariés et des clients afin de déterminer le périmètre de sa matérialité financière et d'impact. Il en ressort 9 enjeux prioritaires démontrant la cohérence entre les sujets les plus matériels et le niveau d'ambition de Vilogia à horizon 3 à 5 ans.

Impacts, risques et opportunités

La directive CSRD adoptée par l'Union Européenne impose, à terme, aux entreprises de donner des informations détaillées sur les impacts, les risques et les opportunités de leurs activités sur l'ensemble de la chaîne de valeur. On parle d'IRO. Vilogia a choisi de les identifier dès maintenant pour construire une chaîne de valeur alignée avec les exigences de la directive CSRD.

Voir la revue des IRO pages 22 et 23.

L'analyse de double matérialité



9 enjeux prioritaires

Environnement

- Atténuation du changement climatique
- Consommations énergétiques
- Artificialisation des sols
- Utilisation de ressources non renouvelables
- Adaptation au changement climatique

Clients

- Qualité des logements
- Accès à un logement adapté pour tous

Collaborateurs

- Formation et développement des compétences des collaborateurs de Vilogia

Gouvernance

- Relations avec les collectivités, les locataires et les financeurs

Revue des IRO

ENJEUX	 LES IMPACTS
Bâtir durable	
1- CHANGEMENT CLIMATIQUE : ATTÉNUER ET S'ADAPTER	Réduction des émissions de gaz à effet de serre Réduction de la consommation d'énergie des clients Développement des énergies décarbonées
2- EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE : VERS LA SOBRIÉTÉ	Incitation des locataires aux économies d'énergie Performance énergétique du parc Maîtrise des charges locatives Réduction de l'impact environnemental de Vilogia
3- VEILLER AU CAPITAL NATURE ET OPTIMISER LA GESTION DE L'EAU	Construire sans étendre la ville Renaturer les espaces artificialisés Préserver l'eau et son cycle naturel
4- DÉVELOPPER L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE	Réduction de la consommation de ressources non renouvelables Réduction de l'impact environnemental de Vilogia Réduction de la production de déchets
Loger abordable, accompagner solidaire	
5- POUR UN CADRE DE VIE FAVORABLE À LA SANTÉ ET AU BIEN-ÊTRE	Santé et sécurité des locataires Confort des logements Vétusté des équipements et des peintures
6- LE BON PRODUIT AU BON ENDROIT	Accès au logement des ménages à faible revenu Adaptation des offres aux différents profils et modes de vie Adéquation des offres aux attentes des territoires
Agir avec nos parties prenantes	
7- DES PRATIQUES D'ACHATS TOUJOURS PLUS RESPONSABLES	Sélection transparente des fournisseurs Relations équilibrées avec les fournisseurs Qualité des prestations délivrées
8- PRENDRE SOIN DE NOS ÉQUIPES	Qualité de vie au travail Fidélisation des collaborateurs Attractivités du secteur HLM
9- ACCOMPAGNER LA TRANSFORMATION DES MÉTIERS	Nouvelles expertises Offre de formation Perspectives d'évolution
10- ENTRETENIR DES RELATIONS SAINES ET DURABLES AVEC NOS PARTIES PRENANTES	Mise en place d'un dialogue sain Mise en place de partenariats durables

	 LES RISQUES	 LES OPPORTUNITÉS
	Perte de la valeur économique du parc Interdiction de louer Soutenabilité financière de la réhabilitation	Amélioration de la satisfaction des clients Reconnaissance de l'expertise en décarbonation
	Précarité énergétique des locataires Perte de la valeur économique du parc Interdiction de louer	Amélioration de la qualité de vie des locataires Attractivité du parc Développement de nouvelles relations contractuelles avec les exploitants et les concessionnaires
	Réduction du développement du parc Stress hydrique sur le parc Acceptabilité des projets par les territoires	Amélioration de la qualité de vie des locataires Adaptation du parc au changement climatique Développement d'une expertise en développement urbain
	Sanctions financières pour non-respect de la réglementation Augmentation des coûts de construction / réhabilitation Rupture d'approvisionnement de matériaux Risque de subir les évolutions réglementaires	Exploitation du gisement de ressources constitué par le parc immobilier Sécurisation de filières locales de matériaux de réemploi et biosourcés Amélioration de la réponse aux attentes des collectivités, financeurs et entreprises réservataires Développement d'un savoir-faire en matière de réemploi
	Augmentation des taux de vacance et d'impayés Perte de valeur économique du parc Isolement et fragilisation des locataires	Capacité à attirer une plus grande diversité d'habitants et à contribuer à la mixité des quartiers Capacité à attirer les subventions publiques et les financements privés
	Risque réputationnel Augmentation du taux de vacance Blocage du parcours résidentiel	Amélioration du parcours résidentiel Contribution au développement du territoire Coopération avec les acteurs du territoire
	Non-conformité aux réglementations Altération des relations avec les fournisseurs Détérioration de la performance globale	Amélioration de l'image de Vilogia Développement d'un réseau de fournisseurs robustes, à même d'offrir des produits et services d'un haut niveau de qualité et de contribuer à la dynamique d'innovation de Vilogia
	Perte de sens et de motivation Dégradation de la performance collective Dégradation de la marque employeur	Engagement et responsabilisation des collaborateurs Attractivité et fidélisation des collaborateurs Réduction du taux d'absentéisme
	Démotivation voire démission Incapacité à répondre aux nouvelles problématiques Recul de la performance du Groupe	Amélioration de la capacité de Vilogia à répondre à tous ses enjeux Attraction de profils pointus Préservation de la culture entrepreneuriale de Vilogia
	Risque de réputation Recul de la performance du Groupe	Se positionner en bailleur de la ville de demain Contribuer à la dynamique de développement des collectivités

Un modèle d'utilité sociale

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

Méthodologie

Période et périmètre de reporting

Les informations présentées dans ce document correspondent à la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025 (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.

Nouveau en 2025

La DPEF, issue de l'ancien dispositif NFRD, est remplacée par le rapport de durabilité, conforme à la CSRD. L'obligation de publier un rapport de durabilité interviendra en 2028 sur les données de l'exercice 2027.

Pour rendre compte de sa performance extra-financière 2025, Vilogia a fait le choix de maintenir la publication d'un rapport ESG sur une base volontaire. Il rend compte des engagements et des résultats de Vilogia en matière de RSE au titre de l'exercice 2025, tout en se préparant aux exigences de la directive CSRD.

Ainsi, ce rapport ESG volontaire présente des éléments complémentaires tels que l'écosystème des parties prenantes de Vilogia (P7), l'analyse de double matérialité (P21) et la revue des IRO (impacts, risques et opportunités) de ses activités (P22).

NB : une sélection d'indicateurs est valorisée pour chaque engagement, avec repérage couleur des indicateurs audités, le tableau complet figurant en fin de document. Des indicateurs de la Mission enrichissent le reporting : l'indice de peuplement, le taux de mutation et la note de satisfaction clients.

Note méthodologique

Ce reporting extra-financier volontaire a été établi selon un référentiel propre à Vilogia. Largement inspiré des textes encadrant la DPEF, il capitalise sur les travaux réalisés précédemment et s'appuie sur une analyse de double matérialité pour se concentrer sur les enjeux les plus pertinents du Groupe. Ce référentiel repose sur une liste d'indicateurs permettant de rendre compte de la performance du Groupe sur les sujets matériels identifiés. Ils sont présentés en pages 18-19 de ce document dans un tableau qui précise le périmètre retenu pour chacun d'eux.

Le référentiel détaillé et les modalités de calcul des différents indicateurs sont disponibles sur simple demande au siège de Vilogia.

L'outil de reporting associé au référentiel Eurho-GR® facilite la collecte, le traitement et la consolidation des indicateurs à l'échelle Groupe. D'autres Directions et services comme la Business Intelligence, le Contrôle de Gestion et les Ressources Humaines sont également sources d'indicateurs figurant dans ce document.

Pour en savoir plus :



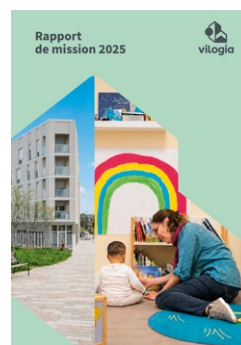
**Notre stratégie
environnementale**



**Nos rapports
de territoires 2025**



**Notre rapport
d'activité 2025**



**Notre rapport
de mission 2025**

Vilogia

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

Directeur de la publication :
Philippe Dehouve

Rédactrice en chef :
Laure Chatelain

Pilotage de projet :
Virginie Virgone

Exécution graphique :
ozone-studio.com

Vilogia remercie
chaleureusement celles et ceux
qui ont contribué à ce document.

Édité par la Direction des
Engagements Durables,
mai 2026.

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

Crédits photographiques :
Frédéric Iovino, Aurélien Mahot,
Vilogia, Pascal Poncelly, Atelier
Caumes

Retrouvez-nous sur :



vilogia.fr



vilogia



vilogiagroupe

Consultez toutes nos publications :



IMPRIM'VERT®



