

Agir
pour demain



RAPPORT D'ACTIVITÉ 2025



Depuis son berceau historique dans la métropole lilloise, le Groupe Vilogia a construit en vingt ans une présence nationale solide, portée par un développement équilibré et une connaissance fine des réalités locales. Aujourd'hui, le parc de logements est aussi important hors des Hauts-de-France que dans sa région d'origine.

Cette implantation nationale est une force qui donne l'assise, l'expertise et l'agilité nécessaires pour aborder avec lucidité une période complexe pour le logement social.

En 2025, le Groupe entame un nouveau cycle, fidèle à son ambition : être utile aux territoires, à la société et à la planète.

P. 4
Édito

P. 6
Faits
marquants
2025

P. 8
Entretien avec
Philippe
Rémignon

P. 10
Chiffres
clés
2025

P. 12

Un modèle engagé au service de l'intérêt général

P. 14
Un écosystème mobilisé
au service des territoires

P. 15
Vilogia
en territoires

P. 16

**Investir,
transformer,
bâtir autrement**

P. 20

**Co-construire
avec les territoires**

P. 24

**Accompagner tout
au long de la vie**

P. 28

**S'engager
durablement**



Faire face avec lucidité et responsabilité

Les difficultés d'accès au logement social s'inscrivent dans la durée.

Inflation, tensions sur le foncier, coûts de construction élevés et exigences réglementaires bouleversent les équilibres du secteur.

Dans ce contexte, Vilogia a fait le choix de la responsabilité.

Responsabilité dans l'analyse, en regardant la réalité en face.
Responsabilité dans l'action, en adaptant ses pratiques sans renoncer à sa raison d'être. En 2025, le Groupe a poursuivi son engagement pour répondre aux besoins des territoires et des habitants, tout en innovant pour transformer son modèle.

Entreprise à mission, Vilogia reste fidèle à ses fondamentaux.

Alors que les demandes de logement augmentent et que les parcours de vie se transforment, offrir des solutions d'habitat abordables, durables et adaptées demeure un enjeu central. Cette ambition s'incarne dans l'action quotidienne des équipes, au plus près du terrain, aux côtés des collectivités et des partenaires.

En 2025, Vilogia a avancé avec lucidité et détermination.

Optimiste, le Groupe a la conviction que l'innovation et l'action collective sont les réponses les plus pertinentes pour préparer l'avenir.



Jean-Pierre Guillon

Président du Conseil
de surveillance
de Vilogia S.A.



Gérard Meauxsoone

Président du Conseil
de surveillance
de Vilogia Holding



Henri Deligné

Président du Conseil
d'administration
de Vilogia Premium



Fabienne Degrave

Présidente
du Comité d'audit
du Groupe Vilogia



Rémy Roquette

Président du Conseil
de surveillance
de Vilogia Logifim

PADI : 10 ans d'aménagement

Dix ans d'expertise, une ambition intacte : transformer la ville durablement. À travers son Pôle Aménagement et Développement Immobilier (PADI), le métier de bailleur social s'élargit à celui d'aménageur engagé, responsable et inclusif. Depuis 2015, 12 projets d'envergure ont vu le jour partout en France, portés par une collaboration étroite avec les territoires. Logements, commerces et espaces verts s'articulent pour créer des quartiers vivants, au plus proche des besoins des collectivités et de leurs habitants.



L'assermentation au service de la tranquillité

Garantir un cadre de vie serein aux résidents est une priorité absolue. À travers l'assermentation, 147 collaborateurs agissent désormais au plus près du terrain pour sanctionner les incivilités et les infractions du quotidien. En 2025, 100 % des procès-verbaux transmis au procureur de la République ont reçu une réponse judiciaire. Un signal fort pour préserver durablement la qualité de vie au sein des résidences.



Villemomble : fusion réussie

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

90 000 logements : le cap est franchi

Passer la barre de 90 000 logements gérés marque un tournant majeur. Avec 190 000 personnes logées à travers la France, le déploiement national s'accélère. Ce développement repose sur une stratégie volontariste mêlant construction neuve et réhabilitations.



Un dispositif innovant : le BRS

Faciliter l'accès à la propriété des ménages aux revenus modestes est au cœur du déploiement du Bail Réel Solidaire (BRS) dans les zones tendues. En dissociant le foncier du bâti, ce dispositif permet de devenir propriétaire à un prix nettement inférieur au marché, dans un cadre sécurisé et encadré via un Organisme de Foncier Solidaire (OFS).

Vente : partenariat vertueux avec l'ONV

Sécuriser et planifier la cession de 300 logements par an sur trois ans : c'est l'enjeu de la convention structurante signée avec l'Opérateur National de Vente (ONV). Cet accord garantit une trajectoire de vente maîtrisée, essentielle pour accompagner les parcours résidentiels et renforcer les capacités d'investissement.



NPNRU* : opération exemplaire à Loos

64 logements sociaux viennent de bénéficier d'une réhabilitation exemplaire dans le quartier des Oliveaux à Loos. Engagée dans le cadre du NPNRU, l'opération est cofinancée par le fonds européen FEDER et les partenaires locaux. Les résultats affichés sont concrets : amélioration du confort, charges maîtrisées et gain énergétique de 35 %.

* Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain



46 M€ investis à Arles

Un an et demi après la fusion avec la SEM du Pays d'Arles, Villogia lance les travaux de réhabilitation du quartier Griffeuille à Arles. Ce projet structurant vise la rénovation de 748 logements pour améliorer confort et performances énergétiques. Cet investissement majeur de 46 millions d'euros marque un engagement fort pour un habitat social durable.

Philippe Rémignon

Président du Directoire de Vilogia



Inventer de nouveaux équilibres

Comment qualifier la situation actuelle du logement social ?

L'ensemble des acteurs du secteur dresse le même diagnostic : la situation est tendue. Le modèle économique du logement social traverse une période de transformation profonde, sous l'effet conjugué de plusieurs facteurs qui rendent l'exercice de nos missions plus exigeant. C'est un moment charnière – difficile, mais aussi porteur d'opportunités pour ceux qui choisissent d'agir.

Quelles sont les évolutions qui pèsent aujourd'hui sur ce modèle ?

Elles sont multiples et se cumulent. Le financement du logement social repose sur une dette indexée sur le taux du livret A, dont la hausse a mécaniquement alourdi nos frais financiers. La livraison soutenue de logements neufs, indispensable pour répondre aux besoins des territoires, entraîne une progression significative de la dotation aux amortissements dans nos comptes. Le programme de renouvellement urbain, qui contribue à transformer en profondeur nos quartiers, conduit à remplacer des logements anciens largement amortis par des constructions neuves dont l'équilibre économique s'établit sur le long terme – ce qui est naturel, mais crée une tension sur nos finances immédiates. Les exigences de la loi Climat et Résilience, nécessaires pour préparer un parc durable et adapté, représentent quant à elles un investissement conséquent. Face à cette réalité, Vilogia a choisi de regarder les choses en face et d'agir.

Quelles orientations stratégiques Vilogia a-t-il prises pour y répondre ?

Nous avons fait le choix de l'action et de la décision. Dès 2024, nous avons engagé des mesures concrètes pour sécuriser notre trajectoire économique et préserver notre capacité d'investissement dans la durée. Nous avons notamment mis en place un dispositif inédit de valorisation de notre patrimoine, via des cessions internes, afin de rétablir des équilibres

économiques durables. Nous avons également accéléré le déploiement de la vente aux habitants dans toutes nos régions, ouvrant ainsi de nouvelles perspectives d'accès à la propriété. Ces orientations poursuivent un double objectif : consolider nos équilibres financiers et enrichir les parcours résidentiels que nous proposons à nos habitants.

Comment ces transformations s'articulent-elles avec la vocation sociale de Vilogia ?

Elles la renforcent. **Entreprise à mission, Vilogia structure son action autour de trois piliers : loger abordable, bâtir durable et accompagner solidaire.**

Le logement abordable reste au cœur de notre modèle, avec des loyers en moyenne inférieurs de 200 euros à ceux du marché privé. Nous développons également des solutions complémentaires – logement intermédiaire, résidences services, Bail Réel Solidaire – pour répondre à la diversité des besoins des territoires et des habitants. Adapter notre modèle économique, c'est précisément ce qui nous permet de rester fidèles à notre mission sur le long terme.

Dans ce contexte exigeant, qu'est-ce qui fonde votre confiance pour l'avenir ?

Ma confiance repose sur **trois piliers**. D'abord, **nos équipes** : leur engagement, leur professionnalisme et leur capacité d'adaptation sont remarquables. Ensuite, **notre culture entrepreneuriale**, qui nous permet d'innover et de trouver des solutions là où d'autres voient des impasses. Enfin, **notre stratégie** : après avoir investi pour affirmer notre présence nationale, nous consolidons aujourd'hui ce que nous avons construit et adaptons notre modèle pour rebondir plus forts demain. Les années à venir seront exigeantes mais Vilogia a les atouts, la lucidité et la volonté pour continuer à remplir pleinement sa mission.



757 M€
de chiffre d'affaires*

848 M€
investis dans le parc

50 M€
investis dans le
logement intermédiaire

229 M€
investis dans la
rénovation thermique



2 321
constructions
lancées

3 809
logements neufs livrés
ou acquis

1 510
logements réhabilités



Près de
92 000
logements

190 000
personnes logées

5 282
nouvelles familles
logées

2 531
CALEOL (Commission
d'attribution de logements
et d'examen de l'occupation
des logements)

18 337
demandes de
logement étudiées



1 327
collaborateurs

832 000
sollicitations clients

10 317
heures de formation
dispensées**

* SCCV et vente comprises
** pour Vilogia S.A.

Ci-contre :
Projet d'aménagement de l'ancienne usine textile
Jules Desurmont & fils à Tourcoing



405 logements vendus

Accompagner les parcours résidentiels vers la propriété est une priorité. Qu'il s'agisse de vente HLM, de Bail Réel Solidaire (BRS) ou d'accession sociale, une large palette de solutions est mobilisée pour permettre aux ménages modestes et intermédiaires de devenir propriétaires.

584 mutations

La mobilité au sein du parc est une priorité pour offrir à chaque locataire un logement adapté à l'évolution de ses besoins : famille qui s'agrandit, séparation ou vieillissement. L'enjeu est aussi d'accompagner les seniors dans leur parcours résidentiel, sans rupture ni déracinement. Une dynamique essentielle pour répondre à la tension locative tout en respectant le parcours de chacun.

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

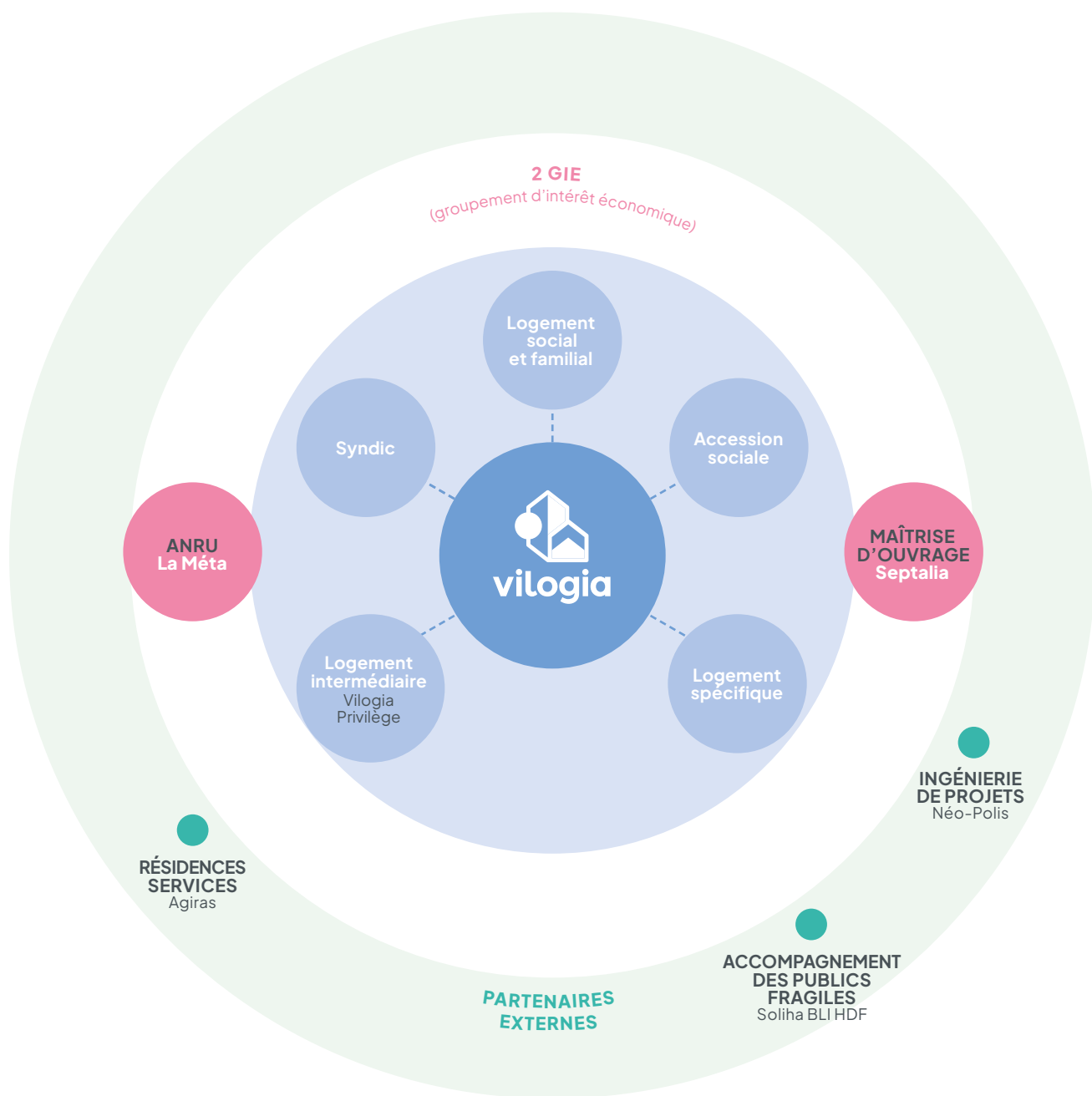
- 190 000 personnes logées
- 5 910 attributions en 2025
- 31 sites de rénovation urbaine

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



Vilogia en territoires

Acteurs clés du Groupe Vilogia, les Directions de territoire disposent d'une large autonomie de gestion et de décision sur leur périmètre. Elles co-construisent des solutions sur mesure, en lien étroit avec les partenaires locaux et adaptées aux besoins des habitants.

Les Directions de territoire

MEL



(Métropole européenne de Lille)
Jimmy Bellart

GRAND OUEST



Julien Biger

GRAND EST



Marie Eber

ÎLE-DE-FRANCE



David Loy

AUVERGNE-RHÔNE-ALPES



Romain Albert

NOUVELLE-AQUITAINE



Franck Hanart

GRAND SUD



Cyrille Fauvel

HAUTS-DE-FRANCE



(Hors MEL)
José Arnoux
Vilogia Logifim

HAUTS-DE-FRANCE

(Hors MEL)
José Arnoux
Vilogia Logifim
Près de 7 500 logements

MEL

(Métropole européenne de Lille)
Jimmy Bellart
Près de 44 000 logements

GRAND OUEST

Julien Biger
Plus de 2 300 logements

ÎLE-DE-FRANCE

David Loy
Plus de 18 600 logements

GRAND EST

Marie Eber
Plus de 5 100 logements

AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

Romain Albert
Plus de 5 000 logements

NOUVELLE-AQUITAINE

Franck Hanart
Plus de 4 000 logements

GRAND SUD

Cyrille Fauvel
Près de 5 300 logements



Investir, transformer, bâtir autrement

En 2025, Vilogia a veillé à la soutenabilité de son modèle pour continuer à produire des lieux de vie durables et abordables. À travers la vente et l'accession, la réhabilitation et la reconversion, le Groupe s'est mobilisé pour répondre concrètement aux besoins des territoires et des habitants.

Investir, transformer et bâtir autrement : les projets lancés ou aboutis en 2025 s'inscrivent tous dans cette logique.

Vilogia a mobilisé l'ensemble des leviers disponibles pour accompagner les parcours résidentiels et valoriser l'existant. Vente HLM et accession à la propriété, réhabilitation du parc, reconversion de friches ou de bâtiments existants : ces actions contribuent à fluidifier la mobilité à l'intérieur du parc, à sécuriser la capacité d'investissement et à préparer les développements à venir.

En 2025, **405 ventes** ont été réalisées et plus de **316 millions d'euros** ont été engagés dans la réhabilitation, l'amélioration et l'entretien du parc.



BRS : 70 logements en 2025

Le Bail Réel Solidaire est un dispositif innovant qui permet de faciliter l'accès à la propriété. Sous conditions de ressources, les ménages achètent les murs de leur logement alors que le terrain reste la propriété de l'Organisme Foncier Solidaire. En dissociant la propriété du bâti de celle du foncier, les acquéreurs peuvent réaliser entre 20 et 40 % d'économie selon le secteur.

C'est à Roncq que Villogia lance la construction de ses premiers logements en Bail Réel Solidaire avec l'opération Le Clos du Bailli. Douze ménages vont ainsi devenir propriétaires à un prix largement inférieur à celui du marché. En 2025, Villogia a achevé la commercialisation de 47 logements en BRS sur la métropole de Lyon, avec des livraisons prévues en 2027. Le dispositif poursuit son déploiement. À Six-Fours-les-Plages, 11 logements en BRS seront livrés en 2026 et d'autres projets sont à l'étude.



Julien Biger
Directeur de territoire
Grand Ouest

“L'accès social et la vente de patrimoine sont des leviers pour préparer l'avenir. Ils répondent aux besoins des habitants et aux aspirations des territoires.”



Valérie Debord
Directrice générale,
ONV

“Cette première convention pluriannuelle marque une volonté forte de nos deux structures de proposer une offre de logements abordables et durables dans les territoires.”



Vente HLM : ouvrir la voie à la propriété

L'année 2025 marque un tournant stratégique avec la signature d'une convention pluriannuelle avec l'Opérateur National de Vente (ONV). Ce partenariat d'envergure sécurise et structure la mise en vente de 300 logements par an, sur l'ensemble des territoires du Groupe et principalement sur la métropole européenne de Lille. Ce dispositif répond à un double enjeu : il offre aux locataires une opportunité concrète de devenir propriétaires. Il permet aussi de renforcer les capacités d'autofinancement du Groupe pour soutenir deux priorités majeures : construire de nouveaux logements sociaux et accélérer la réhabilitation thermique. Une stratégie globale au service du parcours résidentiel et de la transformation du parc.

300
LOGEMENTS PAR AN



Frédéric Lauprêtre

Directeur de la stratégie

Comment la stratégie d'investissement de Vilogia a-t-elle évolué ?

Au terme de vingt ans de développement national, notre enjeu prioritaire n'est désormais plus d'investir pour nous implanter sur de nouveaux territoires mais pour renforcer nos partenariats locaux et la qualité de notre offre. Nous avons adopté une approche évaluative et sélective, en tirant le bilan de plusieurs acquisitions majeures réalisées ces dernières années. Cette analyse a renforcé et clarifié nos critères de décision. Concrètement : plus grande sélectivité des projets, renforcement du pilotage et exigence accrue sur les équilibres économiques. Chaque investissement est évalué au regard de son impact pour les habitants, de sa soutenabilité financière et de son adéquation avec les besoins des territoires.

Comment concilier sélectivité et logement abordable ?

La production de logements locatifs sociaux ou intermédiaires reste centrale, mais la réponse ne peut plus être uniquement quantitative. Nous avons créé la Direction des Investissements pour aligner le développement sur la capacité d'investissement du Groupe et renforcer la diversification de l'offre, en particulier en nous renforçant sur l'accès abordable à la propriété. Notre offre de logements à la vente se veut accessible et qualitative grâce aux efforts faits par chacun pour améliorer le confort tout en maîtrisant les coûts. Accession et logement social ne sont pas contradictoires mais complémentaires dans les parcours résidentiels.

Aujourd'hui, quelle place pour la réhabilitation ?

En 2025, nous avons franchi une nouvelle étape avec notre Stratégie environnementale globale intégrant six plans d'action : nature et eau, bas carbone, énergies décarbonées, adaptation climatique, économie circulaire et valorisation foncière. L'objectif : choisir le bon niveau d'intervention selon les moyens disponibles, les spécificités territoriales et l'impact réel pour les habitants. Cette approche systémique nous positionne comme un acteur engagé et responsable dans la durée. En réhabilitant notre patrimoine ancien, nous réduisons l'empreinte carbone des logements en même temps que nous redonnons du pouvoir d'achat aux habitants.



ROUBAIX

Performance et confort au cœur de la rénovation

Au Pont Rouge et au Hameau, la réhabilitation de 151 logements offre une transformation profonde à ces quartiers des années 1950. En passant d'une classe énergétique F à C, l'opération garantit aux habitants un confort thermique optimal et un budget maîtrisé. Ce projet ambitieux de 17,8 millions d'euros, inscrit au Plan de Relance, est soutenu et financé par Vilogia, la Caisse des Dépôts, la MEL et l'État.

17,8 M€
INVESTIS





TOURCOING

Desurmont, entre histoire et aménagement durable

Le projet d'aménagement de l'ancienne usine textile Jules Desurmont & fils est lancé. Sur cette friche de 2,4 hectares, un nouveau quartier de 135 logements prend vie, faisant du réemploi un marqueur fort. 400 000 briques issues de la déconstruction, ainsi que des poteaux en fonte et des poutres Eiffel, seront réemployées dans les futures constructions. Cette opération emblématique pour la région conjugue mémoire industrielle et projet urbain durable.

400 000
BRIQUES RÉEMPLOYÉES

En 2025, le Groupe a créé une nouvelle entité : la **Direction des Investissements**. Placée sous la responsabilité de Marc Rigaud, cette direction a pour vocation d'accompagner le développement du Groupe dans une trajectoire maîtrisée, équilibrée et durable.



STRASBOURG

La Ruche : une reconversion au service des jeunes actifs

Inaugurée fin 2025, la résidence La Ruche illustre le savoir-faire de Vilogia en matière de reconversion urbaine. Un ancien immeuble de bureaux a été transformé en 84 logements pour jeunes actifs. Rénovation énergétique ambitieuse, surélévation en ossature bois et création de 800 m² d'espaces verts font de ce projet une réponse concrète à la vacance tertiaire comme aux besoins de logements du secteur.



Marie Eber

Directrice de territoire
Grand Est

"Nous transformons d'anciens bureaux en logements, avec du réemploi, pour créer du logement là où il n'y en avait pas de manière durable."



"Pour 2026, la priorité de la Direction des Investissements consiste à renforcer la coordination entre les équipes pour aligner le développement sur la capacité d'investissement du Groupe et intensifier la diversification de l'offre, notamment en consolidant nos positions sur l'accession abordable à la propriété."



Marc Rigaud

Directeur des Investissements



Co-construire avec les territoires

Investir autrement, c'est agir au plus près du terrain. En 2025, Vilogia a consolidé sa présence locale en développant ses projets avec les collectivités, les associations et les acteurs économiques.

Chaque territoire possède ses propres enjeux. Pour y répondre, Vilogia mise sur une approche de proximité fondée sur l'écoute, le dialogue et la co-construction.

Diagnostics partagés, projets sur mesure, mobilisation des partenaires : cette démarche permet de piloter des opérations complexes, conçues pour répondre précisément aux besoins locaux.

Partenaire engagé des politiques publiques d'aménagement et d'habitat, Vilogia se distingue par sa capacité à proposer, sécuriser et concrétiser des solutions. Conventions avec les collectivités, gestion de situations sociales ou climatiques d'urgence, initiatives solidaires : grâce à ses équipes de terrain, le Groupe construit avec les acteurs locaux des réponses utiles et durables.

Contribuer aux politiques publiques locales



LONGUENESSE

Agir collectivement pour répondre aux besoins

À Longuenesse, Vilogia Logifim signe la convention d'objectifs de la Communauté d'agglomération du Pays de Saint-Omer pour la mise en œuvre de sa politique habitat et peuplement. Ce partenariat fixe un cap partagé : mieux répondre à la demande de logement social, diversifier l'offre, favoriser les parcours résidentiels adaptés et améliorer la mobilité dans le parc social. Co-construite avec les élus et les bailleurs sociaux locaux, cette convention traduit une ambition commune : apporter des réponses concrètes aux besoins des ménages.



José Arnoux

Directeur
de Vilogia Logifim

“L'accompagnement social et la concertation avec nos partenaires sont essentiels pour réussir nos projets.”



LILLE

Quartier des Aviateurs : une requalification structurante

Le quartier des Aviateurs amorce sa transformation avec la déconstruction de trois immeubles sur les six existants. Les bâtiments conservés seront profondément réhabilités pour garantir sécurité, confort et performances énergétiques. Vilogia pilote cette opération dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain, aux côtés de l'ANRU, de la Métropole Européenne de Lille et de la ville de Lille. Ce projet d'envergure vise à métamorphoser cette ancienne friche en quartier mixte et végétalisé, ouvert sur le canal de la Deûle et ses berges.



Jimmy Bellart

Directeur de territoire
Métropole européenne de Lille

“Notre rôle, c'est de répondre aux besoins en logement, mais aussi d'accompagner les collectivités et les entreprises.”



Agir local, penser solidaire



Reloger durablement les familles sinistrées

Suite aux inondations qui ont frappé les Hauts-de-France, une mobilisation étroite avec les élus a permis de reloger durablement les familles sinistrées. Douze ménages restés sans solution pérenne pendant plusieurs mois ont retrouvé un toit : neuf à Blendecques et trois à Arques. Tous ont pu intégrer des programmes neufs. Cette mobilisation témoigne de l'utilité sociale du Groupe, plaçant l'humain au cœur de ses actions.

12

FAMILLES RELOGÉES

Lutter contre le surendettement

En partenariat avec l'Udaf du Nord, les associations Ad3S, Bartholomé Masurel et Interfaces, un dispositif de détection précoce des fragilités financières se déploie sur la métropole lilloise. Cette collaboration permet d'identifier rapidement les ménages en difficulté pour leur offrir un accompagnement sur mesure. Cette action complète le travail déjà effectué par les équipes de recouvrement amiable.



Accompagner les copropriétés en difficulté

L'activité de syndic de copropriété de Vilogia Premium a vu sa certification QualiSR renouvelée sans réserve. Délivrée par un organisme indépendant, cette reconnaissance atteste de sa capacité à accompagner les copropriétés fragiles ou en difficulté. Le référentiel QualiSR a été élaboré en concertation avec l'ANAH, la Fondation pour le Logement des Défavorisés et l'Union Sociale pour l'Habitat. Il repose sur 48 points de contrôle validant une gestion rigoureuse, la mobilisation des dispositifs d'aide et un accompagnement étroit des copropriétés et des collectivités locales.

**Une certification
QualiSR renouvelée**

Réinventer la ville et la vie de quartier



SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS

Une transformation d'ampleur

Vilogia devient le premier bailleur de Saint-Maur-des-Fossés, avec un parc de 1 200 logements. Depuis le rachat de la SEM locale en 2020, le Groupe a mené un ambitieux programme de réhabilitation, transformant profondément 554 logements répartis sur 18 adresses. Isolation thermique renforcée, mise aux normes électriques et rénovation des façades ont modernisé ces logements. Parallèlement, trois nouvelles constructions ont été livrées, et deux autres sont en cours.



LE BLANC-MESNIL

Un premier pas concret vers un quartier renouvelé

Au Blanc-Mesnil, l'inauguration de la résidence Maestria marque la première étape concrète de l'ambitieux projet de renouvellement urbain du quartier des Tilleuls. Cette réalisation livre 265 logements et amorce un programme d'envergure prévoyant la réhabilitation de 775 logements et la démolition de 358 autres, ainsi que la création d'espaces végétalisés. Un projet structurant qui engage une transformation durable du quartier. À terme, l'offre de logements sociaux sera entièrement reconstituée à l'échelle de la commune, tout en intégrant de nouveaux services publics et des commerces de proximité.

775

LOGEMENTS À RÉHABILITER



ROUBAIX

Première assemblée des locataires

Les équipes de proximité ont expérimenté un nouveau format d'échanges avec les locataires de la résidence du Square des Mulliers en organisant la première "assemblée générale des locataires", inspirée du fonctionnement des assemblées de copropriété. Une vingtaine de résidents ont participé à ces échanges, qui avaient pour objectif à la fois de traiter des sujets concrets — qualité de service, cadre de vie, dispositif zéro déchet et sécurité — mais aussi de sensibiliser les locataires à leurs devoirs et de les rendre pleinement acteurs de la qualité de vie. Cette initiative réussie sera renouvelée et étendue en 2026.





Accompagner tout au long de la vie

Habiter, c'est avancer dans la vie, faire des choix et parfois affronter l'imprévu. Avec près de 2,9 millions de demandes de logement social en attente, la pression est forte dans de nombreux territoires, en particulier pour les étudiants, les jeunes actifs et les familles monoparentales. Dans ce contexte, Vilogia déploie une offre diversifiée, en mesure de répondre aux besoins de ces différents publics.

Parce que les trajectoires de vie sont multiples, les besoins évoluent. Étudiants, jeunes actifs, familles, seniors : chacun requiert des réponses adaptées. Pour y répondre, Vilogia propose une offre d'habitat complète, mêlant logement social, logement intermédiaire, accession sociale et solutions dédiées à des publics spécifiques. Cette diversité encourage la mobilité résidentielle et soutient les projets de vie, jusqu'à l'accession à la propriété.

L'engagement de Vilogia dépasse la construction. En partenariat avec les collectivités et les acteurs locaux, le Groupe déploie des services et des dispositifs d'accompagnement au cœur de ses résidences et de ses quartiers. Résidences à taille humaine, espaces partagés, actions de proximité : autant d'initiatives qui renforcent le lien social, facilitent le quotidien et contribuent à des cadres de vie plus solidaires.

Garantir un habitat adapté à chacun



SEVRAN

Un nouveau lieu, créateur de lien

Au cœur de la résidence Masaryk, récemment réhabilitée à Sevrans, un tiers-lieu de 400 m² accueille désormais les habitants. Cet espace partagé favorise les rencontres intergénérationnelles et renforce le lien social, l'autonomie et l'inclusion. Lauréat d'un appel à projets du conseil départemental de la Seine-Saint-Denis, il contribue au dynamisme du quartier en proposant quotidiennement des activités sociales et culturelles, ainsi qu'une épicerie solidaire.



LE TOUQUET ET BIARRITZ

Innover pour répondre à la tension locative

Au Touquet et à Biarritz, deux nouvelles résidences accueillent désormais étudiants, jeunes actifs et travailleurs saisonniers. L'enjeu est clair : leur offrir un cadre de vie favorable, tout en soutenant l'économie de territoires soumis à une forte pression locative. Conçus avec les collectivités, ces projets proposent des logements meublés accessibles toute l'année. Espaces partagés, loyers maîtrisés et gestion adaptée aux rythmes saisonniers garantissent une occupation continue, facilitent la mobilité professionnelle et renforcent l'attractivité de ces zones touristiques.

160

LOGEMENTS POUR LES SAISONNIERS



LYON

Des logements au cœur de la vie universitaire

À Lyon, comme dans de nombreuses métropoles, trouver un logement adapté reste un défi pour des milliers d'étudiants. Pour répondre à cette pénurie, Vilogia livre 348 logements au CROUS sur le campus de la Porte des Alpes, à Bron et Saint-Priest. Réalisée en partenariat avec Bouygues Bâtiment Sud-Est et Linkcity, cette opération – une première pour la Direction territoriale Auvergne-Rhône-Alpes – offre une réponse durable et partenariale, en proposant des logements directement intégrés au cœur de la cité universitaire.





MULHOUSE

Adapter les logements pour favoriser l'autonomie

Une résidence de 81 logements, réalisée aux côtés d'Icade, d'AEA Architectes et du Centre de Réadaptation de Mulhouse (CRM), marque une première opération sur ce territoire. Ce partenaire expert accompagne les personnes en situation de handicap ou de fragilité vers davantage d'autonomie et une réinsertion sociale et professionnelle. La résidence propose des logements entièrement adaptés ainsi que des équipements spécialisés pour répondre aux besoins des personnes à mobilité réduite.



SAVERNE ET BLANQUEFORT

Des résidences au service du bien vieillir

À Saverne et à Blanquefort, des programmes innovants favorisent l'autonomie des seniors, le lien et la mixité sociale. À Saverne, un programme intergénérationnel de 71 logements, réalisé avec Nexity et géré par le Groupe SOS Seniors, intègre des espaces communs pensés pour les rencontres. À Blanquefort, la résidence autonomie Simone Veil propose 75 logements adaptés au sein d'un programme mixte associant logement social, accession et espaces partagés.



Soutenir et protéger les parcours de vie



Un toit pour se reconstruire

Au cœur de Paris, Vilogia donne vie à un projet social d'exception avec l'inauguration de la résidence du passage Dubail. Réalisée en partenariat avec FIT – Une femme, un toit et l'association Aurore, elle comprend 81 logements dédiés à l'accueil d'urgence et à l'insertion. Le programme associe 51 logements pour les femmes victimes de violences, une pension de famille de 30 logements pour les femmes en grande vulnérabilité, ainsi qu'un Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale. Soutenue par l'État et les collectivités, cette opération apporte une réponse durable à des situations de rupture, dans un contexte foncier particulièrement contraint.

17 M€

POUR LE LOGEMENT D'URGENCE

Sensibiliser les étudiants aux enjeux de santé

À Marseille, une action de prévention santé est menée auprès des locataires étudiants, en partenariat avec l'ARS Provence-Alpes-Côte d'Azur et l'Hôpital Européen de Marseille. Grâce à une démarche de porte-à-porte ciblée, les équipes sensibilisent les jeunes aux enjeux de la vaccination, de la prévention et du dépistage. Cette initiative de proximité, particulièrement bien reçue, a vocation à être renouvelée.



Renforcer l'accueil des publics fragiles

Un partenariat avec les Papillons Blancs de Roubaix-Tourcoing permet de renforcer l'inclusivité des espaces, des logements et de la communication. Quatre territoires sont désormais labellisés S3A (Accueil, Accompagnement, Accessibilité) : la métropole européenne de Lille, les Hauts-de-France, le Grand Ouest et le Grand Est. Les équipes sont formées à l'accueil de personnes en situation de handicap et les contenus clients sont progressivement réécrits en FALC (Facile à Lire et à Comprendre).

Créer du lien avec les locataires

Au-delà du logement, le rôle du bailleur social est d'être présent auprès des habitants, dans leur quotidien. Vilogia agit pour instaurer une relation de confiance avec ses clients locataires, fondée sur l'écoute et la proximité.

Ce lien se construit sur le terrain, avec l'appui des équipes et des locataires ambassadeurs. Il s'incarne également dans le développement de services et dans de nombreuses actions de proximité : fêtes des voisins, ateliers de jardinage, de bricolage ou de peinture, fresques ou encore projets de street art.

Près de **100 initiatives** sont menées chaque année sur l'ensemble des territoires. Ces temps partagés favorisent les échanges, l'appropriation des lieux et contribuent à créer un cadre de vie plus serein et plus solidaire.



Jimmy Bellart

Directeur de territoire
Métropole européenne de Lille

“La proximité est essentielle : nos locataires doivent pouvoir voir nos collaborateurs, sentir que nous sommes présents.”



S'engager durablement

Face aux défis environnementaux que traverse notre société, le Groupe Vilogia affirme son engagement en structurant une Stratégie environnementale claire et ambitieuse.

Conscient des impacts croissants du changement climatique, de la perte de 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 écologique, 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 progressive et mesurable, qui mobilise l'ensemble de 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.



Des engagements mesurés, un impact visible

Les émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations énergétiques ont diminué de 8 % par rapport à 2022, malgré une augmentation de la taille du parc (+ 10 % en surface). Cette trajectoire, qui reflète un effort continu de rénovation énergétique, s'inscrit dans un plan d'action atténuation qui vise à réduire la part du gaz à 30 % d'ici à 2050 en ciblant la réduction des consommations et le changement des vecteurs d'énergie.

- 8 %
DE GES* DEPUIS 2022

Les matériaux bas carbone à l'épreuve : focus sur la paille

Dans le cadre du projet européen Circular Reno, dédié à la rénovation énergétique utilisant des matériaux biosourcés, l'immeuble Confidences situé à Tourcoing a été retenu comme site pilote. La réhabilitation des 32 logements, actuellement classés E, repose sur l'installation de façades préfabriquées à ossature bois en remplacement des murs en briques existants, avec une isolation locale et biosourcée à base de bottes de paille. L'amélioration de la performance thermique concerne l'ensemble de l'enveloppe du bâtiment, depuis la toiture jusqu'aux plafonds des caves, en incluant les menuiseries extérieures. La fin des travaux est prévue pour l'automne 2026.



Une distinction pour l'économie circulaire

Lors du congrès HLM, le GIE La Méta remporte le Trophée de l'Innovation HLM 2025, dans la catégorie "Cycle de vie". Cette distinction récompense une démarche pionnière d'économie circulaire transformant les matériaux issus des démolitions en ressources valorisées localement, au service de l'environnement et de l'économie des territoires. À ce jour, plus de 54 000 tonnes de matériaux ont été valorisées et 677 tonnes de CO₂ évitées. Ce modèle vertueux fondé sur le réemploi et le recyclage fonctionne sans surcoût global pour les bailleurs.

677
TONNES DE CO₂ ÉVITÉES

*Gaz à effet de serre

Réhabiliter pour un habitat durable



LILLE

Transformer l'existant pour loger plus

Transformer des bureaux en 9 logements sociaux : c'est le défi de cette opération qui valorise le patrimoine vacant. Le projet mise sur une surélévation métallique pour gagner de la surface habitable, sans augmenter l'emprise au sol. Alliant confort thermique et modernisation, cette réhabilitation démontre l'efficacité du recyclage urbain pour loger plus de familles en zone tendue, tout en respectant l'environnement.



SEVRANS

Une rénovation énergétique exigeante

Les travaux de rénovation de la résidence de la Roseraie, composée de 117 logements, sont désormais achevés. Grâce à un investissement de 10,1 M€, dont 1,3 M€ de subvention ANRU, les bâtiments ont bénéficié d'une rénovation énergétique complète et exigeante. La performance énergétique progresse significativement en passant d'une étiquette E à B, offrant aux locataires un meilleur confort et des charges réduites.



C

DPE MOYEN DU PARC (164 KWH/M²/AN)

608

LOGEMENTS PASSIFS



VÉNISSIEUX

La résidence Solaris labellisée Passivhaus

La résidence Solaris propose 19 logements labellisés Passivhaus, un label d'excellence garantissant des performances énergétiques exceptionnelles. Deuxième réalisation certifiée dans la métropole lyonnaise, elle offre aux résidents un confort acoustique et thermique remarquable ainsi qu'une qualité d'air optimale. Les consommations énergétiques y sont deux à trois fois inférieures à celles d'une construction classique. Cette livraison porte à 500 le nombre de logements gérés par le Groupe Vilogia sur la commune.



Romain Albert

Directeur de territoire
Auvergne-Rhône-Alpes

“Au-delà de la performance énergétique exceptionnelle, ce projet s'inscrit dans un territoire en plein développement. Nous continuons d'investir avec des projets ambitieux qui allient durabilité, performance et accessibilité.”



HEM, ROUBAIX ET CROIX

Performance thermique boostée pour 259 maisons

259 maisons sont entièrement réhabilitées avec une triple ambition : améliorer confort et sécurité, réduire les dépenses énergétiques et embellir le cadre de vie par la diversification des façades (bardages tuile, bois, enduit, briquettes). Au-delà de l'isolation, 80 % des logements passent de la chaudière gaz à la pompe à chaleur, faisant bondir la performance de E/F à B. Un projet exemplaire piloté par le GIE Septalia, avec l'engagement remarquable de Bouygues Bâtiment Nord-Est qui cumule 44 000 heures d'insertion professionnelle.

D'une étiquette E à B !



Une dynamique partagée par tous



Ambassadeurs RSE : engagés au quotidien

22 ambassadeurs RSE se sont réunis pour faire vivre la mission de Vilogia : bâtir durable, loger abordable, accompagner solidaire. Motivés et inventifs, ces collaborateurs engagés déploient au quotidien la démarche RSE du Groupe en s'appuyant sur les 17 Objectifs de Développement Durable de l'ONU. Un réseau mobilisé pour transformer les engagements en actions concrètes.

22

COLLABORATEURS-AMBASSEDEURS

Des équipes pleinement mobilisées

Grâce à la plateforme interne IMPACT, chaque collaborateur de Vilogia peut consacrer jusqu'à 4 heures par an de son temps de travail à des actions solidaires menées sur son territoire, au service de causes sociales et environnementales. En 2025, 162 collaborateurs se sont engagés aux côtés de 21 associations, permettant la réalisation de 188 missions : soutien aux étudiants en situation de précarité, lutte contre l'isolement des seniors, collectes alimentaires...

En favorisant l'engagement de chacun en lien avec les acteurs associatifs locaux, Vilogia affirme sa volonté d'agir concrètement pour une solidarité de proximité.

600

HEURES D'ENGAGEMENT SOLIDAIRE



Gérer l'eau de pluie autrement

En partenariat avec l'association Adopta, Vilogia engage ses équipes dans une approche de gestion durable des eaux pluviales, une ressource à préserver et à valoriser grâce à des solutions innovantes fondées sur la nature. Les bénéfices sont multiples : limitation des inondations, création d'îlots de fraîcheur et préservation de l'eau. À Ronchin, un projet pilote mené par Septalia a permis de déconnecter du réseau plus de 5 000 m² de toitures grâce à un aménagement intelligent des espaces verts. D'autres projets sont en cours de développement sur la métropole lilloise.



Entreprise à mission : un cap durable et évalué



Depuis 2023, Vilogia place la mission au cœur de son projet stratégique. Elle se veut 100 % utile à la planète, aux territoires, à la société et à chaque collaborateur. La réalisation de ses objectifs sociaux et environnementaux est suivie par un **comité de mission indépendant**, chargé d'en évaluer l'impact et la cohérence avec les orientations du Groupe.

Présidente :

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

Membres experts :

- **Christophe Deboffe**, Fondateur et dirigeant de Néo-Eco
- **Arnaud Florent**, Responsable transition écologique des bâtiments d'Électro Dépôt
- **Sylvie Gamelin**, Directrice générale adjointe de GCC

Membres salariés :

- **Pascale-Émilie Henning**, Directrice adjointe Grand Ouest
- **Ayoub Kamal**, Responsable d'agence Roubaix Couronne Nord

Vilogia

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

Directrice de la publication :
Leïla Grenu

Rédactrice en chef :
Ameline Courtois

Conception - Réalisation :
Véa - alcalie.fr

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

Édité par la Direction de la
Communication de Vilogia,
mars 2026.

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

Crédits photographiques
(dans l'ordre d'apparition) :
Frédéric Delangle,
istock2026, AEC
architectures, GBL
architectes, Vilogia, AG
pictures, Frédéric Iovino,
Maes Architectures, Vertex,
Simon Vaillant, Jabo
Promotions, Atelier 9,
Bouygues Immobilier, Fabrice
Dunou, Alexis Toureau,
Onepix, Roger Savry, Pascal
Pinoncély

Retouches images :
Nano Banana.

Retrouvez-nous sur :



vilogia.fr



vilogia



vilogiagroupe

**Consultez toutes
nos publications :**



IMPRIM'VERT®





Au-delà du bâti, l'humain est au cœur de notre métier. À l'image de **Nordine Amich, gestionnaire locatif**, Vilogia déploie une présence terrain forte pour conseiller, soutenir et accompagner durablement ses clients dans toutes les étapes de leur vie.



 vilogia.fr

 vilogia

 vilogiagroupe