

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

25 mars 2026

Villadim : une résilience financière qui lui permet d'aborder l'avenir avec confiance

Villadim amplifie les synergies entre ses 4 métiers pour anticiper le prochain cycle immobilier, et mise sur la densification douce et l'ingénierie urbaine

Dans un marché immobilier encore fragilisé par la remontée des taux, la fin des dispositifs de soutien et la hausse des coûts de construction, Villadim fait preuve en 2025 de résilience. Si l'activité recule, le groupe parvient à préserver ses équilibres financiers. Villadim s'appuie sur un modèle déjà intégré, qu'il a construit au fil des années, et dont il accélère aujourd'hui les synergies pour répondre aux nouvelles attentes du marché.

Implanté depuis l'Ile de France jusqu'à la façade atlantique, Villadim s'appuie depuis 20 ans sur une organisation intégrée couvrant l'aménagement, la promotion, la construction et la rénovation. Cette structuration, progressivement consolidée au fil des années lui permet aujourd'hui d'intervenir à différentes étapes de la production de logements et d'adapter ses réponses à un environnement devenu plus exigeant et plus complexe.

Une résistance financière dans un marché en contraction

L'exercice 2025 se traduit par un chiffre d'affaires de 74,5 M€, en baisse de 22 % dans le prolongement de la crise immobilière. Dans ce contexte, le groupe a cependant maintenu une marge d'EBITDA de 4.1% identique à 2024.

Cette performance repose sur une gestion resserrée des opérations et une capacité d'ajustement rapide. Parallèlement, la structure financière du groupe s'est renforcée. Les capitaux propres atteignent 18,3 M€, la dette recule sensiblement et la trésorerie demeure élevée, à 17,1 M€, pour un ratio de solvabilité de 28.6% du total bilan. Dans un secteur sous tension, cette solidité financière offre au groupe des marges de manœuvre pour aborder le prochain cycle dans des conditions optimales.

« Dans un marché aussi chahuté, nous avons su tenir le cap. Villadim est un groupe résilient, et c'est précisément dans ces moments-là que cela se vérifie. Depuis 20 ans, nous avons construit un modèle solide, capable d'encaisser les cycles sans perdre sa capacité d'action. Depuis le début de la crise, nous avons fait des choix exigeants pour préserver notre rentabilité et renforcer notre structure financière. Aujourd'hui, cela nous permet d'aborder la suite avec confiance. » déclare Dominique Lavallée, Président de Villadim

Un redémarrage de l'activité plus rapide que celui du marché

Après plusieurs exercices de repli, l'année 2025 marque un point d'inflexion. Le nombre de contrats progresse de 44 %, porté par l'ensemble des activités. Ce rebond intervient dans un marché qui redémarre plus lentement, traduisant une capacité à surperformer sur la durée.

Cette trajectoire s'appuie en particulier sur l'habitat individuel, qui reste l'habitat préféré des Français. Pour autant, ce segment connaît lui aussi une transformation profonde sous l'effet des contraintes économiques et réglementaires.

Une maison individuelle en voie de recomposition

La hausse des coûts de construction, supérieure à 27 % depuis 2021, a profondément modifié les conditions d'accès à la propriété. Pour maintenir un niveau de prix compatible avec la capacité d'emprunt des ménages, Villadim a fait évoluer ses produits en réduisant les surfaces tout en conservant un budget moyen stable autour de 131 000 euros.

Cette évolution s'inscrit dans une tendance plus large de recomposition de la maison individuelle. Plus compacte, plus sobre en foncier, elle tend à s'intégrer dans des formes urbaines intermédiaires. Dans ce contexte, elle conserve un positionnement économique compétitif, avec des écarts de prix significatifs par rapport au logement collectif dans de nombreux territoires.

Zéro artificialisation nette : la contrainte qui redessine les modèles

La contrainte foncière s'impose désormais comme un élément structurant du secteur. L'objectif de zéro artificialisation nette limite fortement l'ouverture de nouveaux terrains et oblige les opérateurs à repenser leurs modes de production.

Villadim développe dans ce cadre des approches de densification douce, qui consistent à produire du logement de petite échelle à partir du tissu existant. L'habitat individuel y trouve une nouvelle place, non plus comme facteur d'étalement, mais comme une composante de la ville déjà constituée.

La démarche BIMBY s'inscrit dans cette logique. En accompagnant les propriétaires dans la valorisation de leur parcelle, elle permet d'introduire de nouveaux logements sans artificialiser davantage les sols, tout en favorisant une meilleure acceptabilité locale des projets. Ce type de dispositif illustre l'évolution du secteur vers des formes de production nouvelles, mais plus complexes à opérer.

De constructeur à ensemblier urbain

Au-delà du produit, c'est le rôle même de l'opérateur qui évolue. Villadim se positionne sur des opérations d'ensemble mêlant logement, aménagement et recomposition urbaine.

Les projets engagés à Mortagne-sur-Sèvre, sur une friche industrielle, ou à Hennebont, autour d'un pôle d'échange multimodal, témoignent de cette montée en complexité. Ces opérations s'inscrivent dans des temporalités plus longues et nécessitent une maîtrise accrue des enjeux techniques, environnementaux et partenariaux.

Un accroissement de l'ingénierie de projet et un retour aux fondamentaux du métier

Pour Villadim, la période actuelle dépasse le simple ajustement conjoncturel. Elle traduit un déplacement de la création de valeur vers l'ingénierie de projet et un retour aux fondamentaux du métier.

La production de logements repose de moins en moins sur des modèles standardisés et de plus en plus sur la capacité à structurer des projets, à transformer des fonciers existants et à intégrer des contraintes multiples, notamment environnementales. La maîtrise des montages, du phasage et du risque devient un facteur déterminant.

L'avenir appartient aussi à celui qui saura replacer l'acquéreur résident au centre de sa réponse immobilière : Villadim mobilise ce savoir-faire qui a toujours été central dans sa relation client et aborde ce retour aux fondamentaux avec un temps d'avance. Il est faiblement dépendant du marché des investisseurs qui représente 4% de sa clientèle seulement.

Un modèle structuré qui répond au nouveau cycle immobilier

En combinant habitat individuel repensé, densification du tissu existant et opérations urbaines complexes, Villadim renforce un modèle déjà structuré autour de plusieurs métiers, en accentuant leur complémentarité.

À la croisée du constructeur, de l'aménageur et du développeur urbain, le groupe s'inscrit dans les nouvelles logiques de production du logement. Dans un environnement marqué par la raréfaction du foncier et l'allongement des cycles, cette capacité d'adaptation pourrait constituer un levier décisif pour aborder le prochain cycle immobilier.

« Nous vivons un véritable changement de paradigme. Trop souvent imaginé pour s'adresser aux investisseurs, le secteur s'est structuré autour de la production de logements neufs dans un cadre relativement stable. Aujourd'hui, tout change : le foncier se raréfie, les contraintes environnementales s'intensifient et les attentes de nos clients évoluent. Notre rôle n'est plus seulement de construire, mais de savoir transformer, densifier intelligemment et concevoir des projets plus complexes, en partenariat étroit avec les acteurs publics. C'est sur cette capacité d'adaptation que se jouera la valeur dans les années à venir. » conclu Dominique Lavallée

À propos de Villadim

Créé en 2006, Villadim est un acteur reconnu de l'habitat dans l'Ouest de la France. Le groupe exerce quatre métiers complémentaires – promotion immobilière, aménagement foncier, construction de maisons individuelles, et rénovation du bâti – pour proposer des solutions immobilières durables, accessibles et adaptées aux réalités des territoires. Implanté dans 13 départements à travers 45 agences, Villadim s'appuie sur 190 collaborateurs et a réalisé un chiffre d'affaires de 74,5 millions d'euros en 2025. Sa croissance maîtrisée repose sur la force de ses marques – Villadim Aménagement et Promotion, Maisons Ericlour, Primeâ, Mortier Construction, Tanaïs Habitat, Logis de Vendée, Barraco Construction et Novéo Travaux – et sur une vision engagée de l'habitat, au service des habitants, des collectivités et de la ville de demain. Guidé par des valeurs fortes – la bonne foi, l'esprit d'équipe, la compétence et l'innovation – Villadim livre chaque année plusieurs centaines de logements, dont une majorité à des accédants à la propriété et à des bailleurs sociaux, en VEFA ou CCMI, principalement dans le Grand Ouest.