

Droit de réponse

Rapport définitif de contrôle n° 2018-052

VILOGIA Société anonyme d'HLM

Villeneuve-d'Ascq (59)



Jean-Pierre GUILLON
74 rue Jean Jaurès
59664 Villeneuve d'Ascq

ANCOLS
Direction du contrôle et des suites Nord-Est

CS 40259
59019 LILLE CEDEX

Vos références : LDRD2018-052/DQS/20-045
Lettre recommandée avec AR

Villeneuve d'Ascq, le 04 janvier 2021

Objet : réponse faisant suite au rapport définitif de l'ANCOLS n° 2018-052 après présentation au Conseil de Surveillance de Villogia SA du 09/12/2020

Monsieur le Directeur,

Consécutivement au contrôle et aux suites, le rapport définitif établi par l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social a été communiqué à l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance.

Conformément à l'article R-312-14 du Code de la construction et de l'habitation, le Conseil de Surveillance a examiné le présent rapport et a pris acte de votre analyse et souhaite y apporter un complément d'informations.

Nous vous remercions de présenter les principaux axes de la stratégie de développement de Villogia dans les zones tendues, là où les ménages modestes rencontrent de grandes difficultés pour se loger.

Vous mettez par ailleurs en exergue notre politique patrimoniale ambitieuse et la structuration de notre Groupe par produits, permettant ainsi d'apporter une réponse ciblée aux besoins des territoires.

Notre politique partenariale, se concrétisant par la mise en place de GIE, montre la vision de notre Groupe sur le futur du logement social, à savoir la mise en commun des expertises des sociétés et la recherche de solutions pour assurer le dynamisme et la solvabilité des organismes.

Villogia

74 rue Jean Jaurès - CS 10430 - 59664 Villeneuve d'Ascq Cedex

villogia.fr  [@VillogiaGroupe](https://twitter.com/VillogiaGroupe)  blog.villogia.fr  [villogia](https://www.linkedin.com/company/villogia)

Villogia - Société Anonyme d'HLM à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 76 471 880 Euros - 475 680 815 RCS Lille Métropole

Nous souhaitons apporter des précisions sur ce que vous appelez la prise de distance avec le collecteur Vilogia Entreprises. En fait, celle-ci est la conséquence d'une décision prise par Action Logement. Cette décision préfigure la réorganisation qu'Action Logement mettra en œuvre en 2014.

En ce qui concerne la dissolution de l'Association de Gestion, c'est la mise en demeure de la MILOS qui nous a conduit à réorienter notre organisation et qui est à l'origine de l'augmentation significative de nos frais de gestion. Au total, une augmentation de 5 % de la masse salariale due au passage de l'accord d'entreprise existant à la convention collective des ESH. Une négociation s'est engagée avec les partenaires sociaux dont une des conséquences a été de maintenir 80 personnes dans les effectifs de Vilogia.

De ce fait, il est injustifié de mentionner l'absence de suivi des frais de gestion. D'une part, les équipes dirigeantes ont un suivi de leurs frais de gestion par entité et services tous les mois et, d'autre part, un comité hebdomadaire est dédié à son suivi et analyse l'ensemble des demandes budgétaires et de demandes de postes. Notre ratio de frais de fonctionnement a d'ailleurs baissé de plus de deux points depuis 2018 grâce à un pilotage fin de nos politiques. De nombreux efforts ont été faits au niveau de l'encadrement des salaires, des budgets de mécénat, de la recherche de locaux moins onéreux et grâce à une mutualisation des fonctions supports à l'échelle du Groupe.

Nous avons, dès 2010, fait le choix de nous doter d'une Direction Innovation Technique et Sociale et d'investir plus de 2 millions d'euros chaque année en la matière. Ce choix, qui nous permet aujourd'hui de déployer des solutions au service de la réduction des charges de nos clients et de notre impact climatique, représente 2% de nos frais de gestion.

Il est suggéré à tort un désengagement de Vilogia sur la MEL. Le rapport précise également que le nombre de logements dans le secteur historique de la MEL a diminué sous la politique de la vente intensive notamment par la vente en blocs à d'autres bailleurs. Nous tenons à rappeler que Vilogia n'a pas opéré de vente en blocs depuis 2018.

Par ailleurs, les données de production de logements sociaux sur la MEL dont vous trouverez les principales données en annexe de ce courrier montrent que Vilogia est le premier producteur de Logements Locatifs Sociaux sur le territoire de la MEL et le premier opérateur concernant les réhabilitations.

Concernant les autres points, Vilogia s'emploie à mettre en place les actions correctives nécessaires à leur résolution, notamment en matière de régularisation des charges locatives. De nombreuses problématiques ont déjà été résolues depuis le contrôle concernant notamment les demandes d'intervention techniques

(le taux de satisfaction clients est passé de 69 % en décembre 2019 à 74 % au troisième trimestre 2020) ou encore le pilotage de la vacance commerciale qui a fortement diminué depuis le contrôle.

Enfin, la plupart des irrégularités ont été levées après le contrôle et d'autres sont en cours de résolution.

Concernant la fixation, par le Conseil de Surveillance, de la rémunération des membres du Directoire et de leur Président ; nous tenons à rappeler que, contrairement à ce qui est indiqué dans le rapport, VILOGIA nous semble en conformité avec l'article L225-63 du code du commerce, malgré la divergence sur l'interprétation des textes, nous avons d'ores et déjà mis en place tout ou partie des mesures préconisées par l'ANCOLS.

Je tiens à remercier l'engagement de vos collaborateurs qui nous accompagnent dans l'amélioration constante de nos actions et vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur Général, mes salutations distinguées.

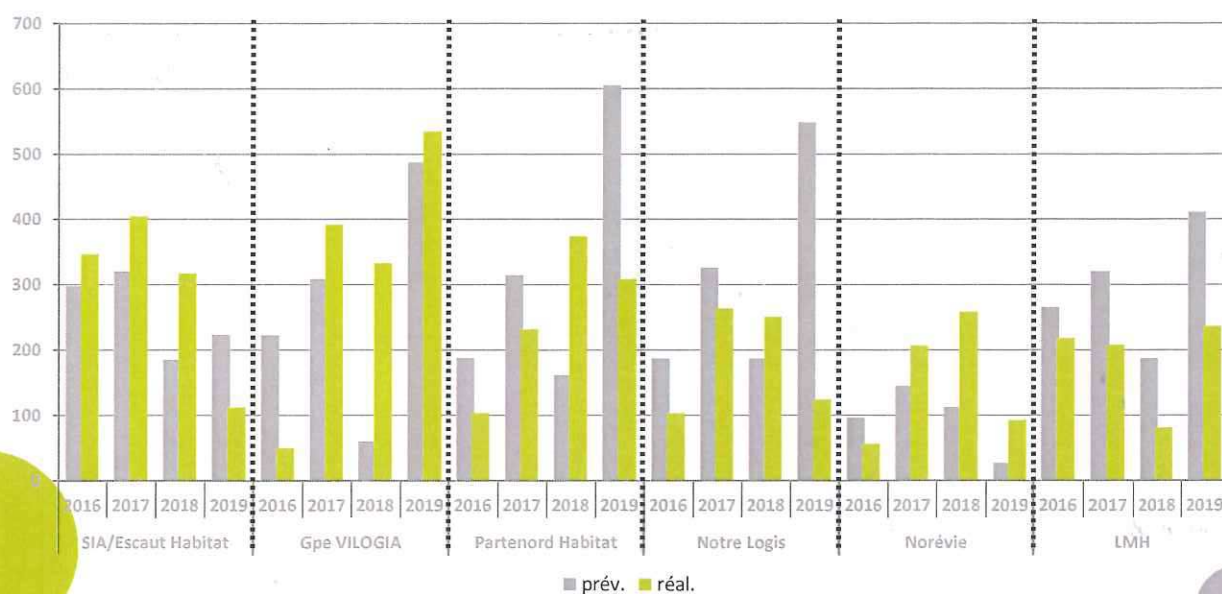
Jean-Pierre GUILLON
Président du Conseil de Surveillance
VILOGIA SA



2016/2019 : Benchmark en neuf (LLS + PLS + PSLA)

- ✓ Baisse de production chez la totalité des bailleurs depuis 2017 sauf pour le Groupe Vilogia et LMH qui ont boosté leur production en 2019.
- ✓ Le Groupe Vilogia est, avec Norvèie, le seul acteur à réaliser une production supérieure à son objectif

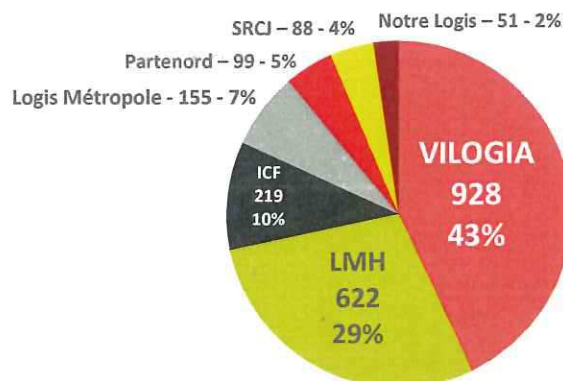
Evolution prévisions/réalisations principaux organismes

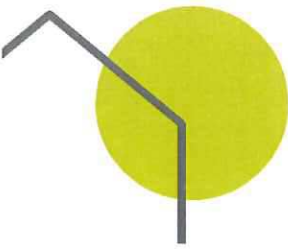




MEL : Réhabilitations 2019

- ✓ Production totale de réhabilitation réalisée par 7 bailleurs soit 2 162 logements
- ✓ Production en deçà de la programmation annoncée (4 012) – Seuls Vilogia, LMH et ICF ont réalisé la quasi-totalité de leurs réhabilitations.
- ✓ +30% par rapport à 2018



- 
- ✓ 54% des réhabilitations localisées dans 2 communes : Roubaix et Lille/Lomme/Hellemmes
 - ✓ 58% en QPV