

Droit de réponse

Rapport définitif de contrôle n° 2018-053

VILOGIA PREMIUM SCP d'HLM A CAPITAL VARIABLE

Villeneuve-d'Ascq (59)



Henri DELIGNE
197 rue du 8 mai 1945
59650 Villeneuve d'Ascq

ANCOLS

44 rue de Tournai
CS 40259
59019 LILLE CEDEX

Vos références : LDRD2018-053/DQS/20-046
Lettre recommandée avec AR

Villeneuve d'Ascq, le 07 décembre 2020

Monsieur le Directeur,

Par mail du 12 septembre 2020, vous nous avez transmis le rapport définitif de contrôle n°2018-053 de notre organisme VILOGIA PREMIUM.

Vous trouverez l'ensemble des observations suscitées par la lecture de votre rapport ci-après.

En 2016, le Groupe Villogia a créé une filiale dédiée à l'accession, la vente dans le neuf et l'ancien et à la gestion de copropriété sous la bannière de Villogia Premium. Cette création répondait à l'objectif de réunir les compétences et synergies de métiers complémentaires.

Depuis l'audit de votre organisme, Villogia Premium a poursuivi la réorganisation de ses services pour assurer son développement dans un souci d'efficacité et de productivité.

Les enjeux restent ambitieux et supposent un niveau de production élevé en accession, secteur porteur des autres activités de commercialisation et de copropriété.

La nouvelle Direction Générale a redéfini une stratégie de développement et une nouvelle politique commerciale en adéquation avec les enjeux territoriaux. Sur la base d'un audit organisationnel, elle a mené d'importants chantiers de transformation, notamment en matière de pilotage d'activité et de réorganisation des équipes, facilitant ainsi la transversalité et la traçabilité des actions.

Villogia Premium

197 rue du 8 mai 1945 - 59 650 Villeneuve d'Ascq
Tel : 03 59 35 55 95

villogia-premium.fr

Villogia Premium - Société Anonyme Coopérative de Production d'HLM à capital variable - 885 480 988 RCS Lille Métropole

Dans le cadre de cet audit, tous les process et activités ont été analysés permettant ainsi de définir, avec les collaborateurs et la gouvernance, des démarches d'amélioration continue.

Les équipes de directions disposent désormais de tableaux de bord de pilotage partagés et fiabilisés.

Certaines activités ont par ailleurs été mutualisées avec la société Vilogia SA afin de bénéficier des expertises et ressources d'un groupe national. Des collaborateurs de fonctions supports de Vilogia Premium ont également intégré les ressources de Vilogia SA afin de rationaliser les coûts de structure et de créer des synergies professionnelles entre les sociétés. A titre d'exemple, la comptabilité de Vilogia Premium est aujourd'hui assurée par Vilogia SA.

Les équipes disposent aujourd'hui d'outils et d'un accompagnement ciblé leur permettant une efficience accrue.

Les résultats de cette nouvelle dynamique ne sont toutefois pas immédiats, le cycle de l'accession étant très long.

Il faut constituer le stock d'opérations nécessaire à l'obtention des objectifs quantitatifs définis.

L'année 2020 aura été une année neutre sur ce plan car marquée par la crise sanitaire engendrant un retard significatif dans le montage des opérations, ainsi que dans les livraisons générant, par capillarité, des difficultés pour la commercialisation des programmes.

Les ventes sur le patrimoine HLM ont également pâti des retards pris avec les confinements, ainsi que d'une disponibilité moindre du stock des logements à vendre.

Les équipes de Syndic ont été absorbées par la résorption des retards pris en tenue des AG et ont reporté leur formation à la qualification dans l'accompagnement des copropriétés fragiles.

En matière commerciale, Vilogia Premium a promu une initiative de salon virtuel en liaison avec d'autres organismes sociaux de la Région pour compenser les difficultés de mobilisation en présentiel. Cette initiative renforce Vilogia Premium dans la maîtrise des moyens digitaux.

Il est clair toutefois que le développement de Vilogia Premium est dépendant de la réponse qui est apportée aujourd'hui par la réglementation sur la comptabilisation des opérations de PSLA, un produit particulièrement adapté à l'accession sociale, comme nous l'avons rappelé dans notre réponse à l'observation 5.

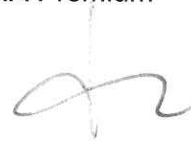
Il est aussi bloqué par la réglementation inadaptée qui interdit de fonctionner comme un groupe et qui oblige à démultiplier le nombre de coopératives, limitant ainsi les gains de productivité et les synergies sources de progrès.

Nous souhaiterions que l'ANCOLS apporte son concours à l'évolution de ces points de blocage administratif.

Nous vous souhaitons bonne réception de la présente et restons à votre disposition.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de nos salutations distinguées.

Henri DELIGNE
Président
VILOGIA Premium





**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 5 OCTOBRE 2020**

Le 5 octobre 2020 à 17 heures, les membres du Conseil d'administration de la Société Vilogia Premium, Société Anonyme Coopérative de Production d'HLM à capital variable dont le siège social est situé à Villeneuve d'Ascq (Nord) 197 rue du 8 mai 1945, et immatriculée au RCS de Lille Métropole sous le numéro 885 480 988, se sont réunis au 74 rue Jean Jaurès à Villeneuve d'Ascq et également par visio-conférence sur convocation écrite du Président.

Le Président constate que les administrateurs présents représentent la moitié au moins des membres en fonction et que le Conseil peut valablement délibérer.

Monsieur Henri DELIGNÉ préside la séance en sa qualité de Président du Conseil d'administration.

4. Rapport définitif de l'ANCOLS sur la société Vilogia Premium

Le rapport ANCOLS a été remis et présenté au Conseil d'administration.

M. DEHOUE présente un récapitulatif des points négatifs et positifs relevés par l'ANCOLS.

Un débat s'instaure. Les Administrateurs conviennent d'envisager une réponse commune.

Après en avoir délibéré, le Conseil décide à l'unanimité

- conformément à l'article R342-14 du CCH, d'apporter une réponse à l'ANCOLS à l'occasion du prochain Conseil d'administration prévu en décembre ;
- de transmettre conformément à l'article L342-9 du CCH, le présent extrait de délibération permettant de confirmer à l'ANCOLS que le Conseil a été saisi dudit rapport.

EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

Le Président,
Henri DELIGNÉ

A handwritten signature in black ink, appearing to be "H. Deligné", written over a horizontal line.