

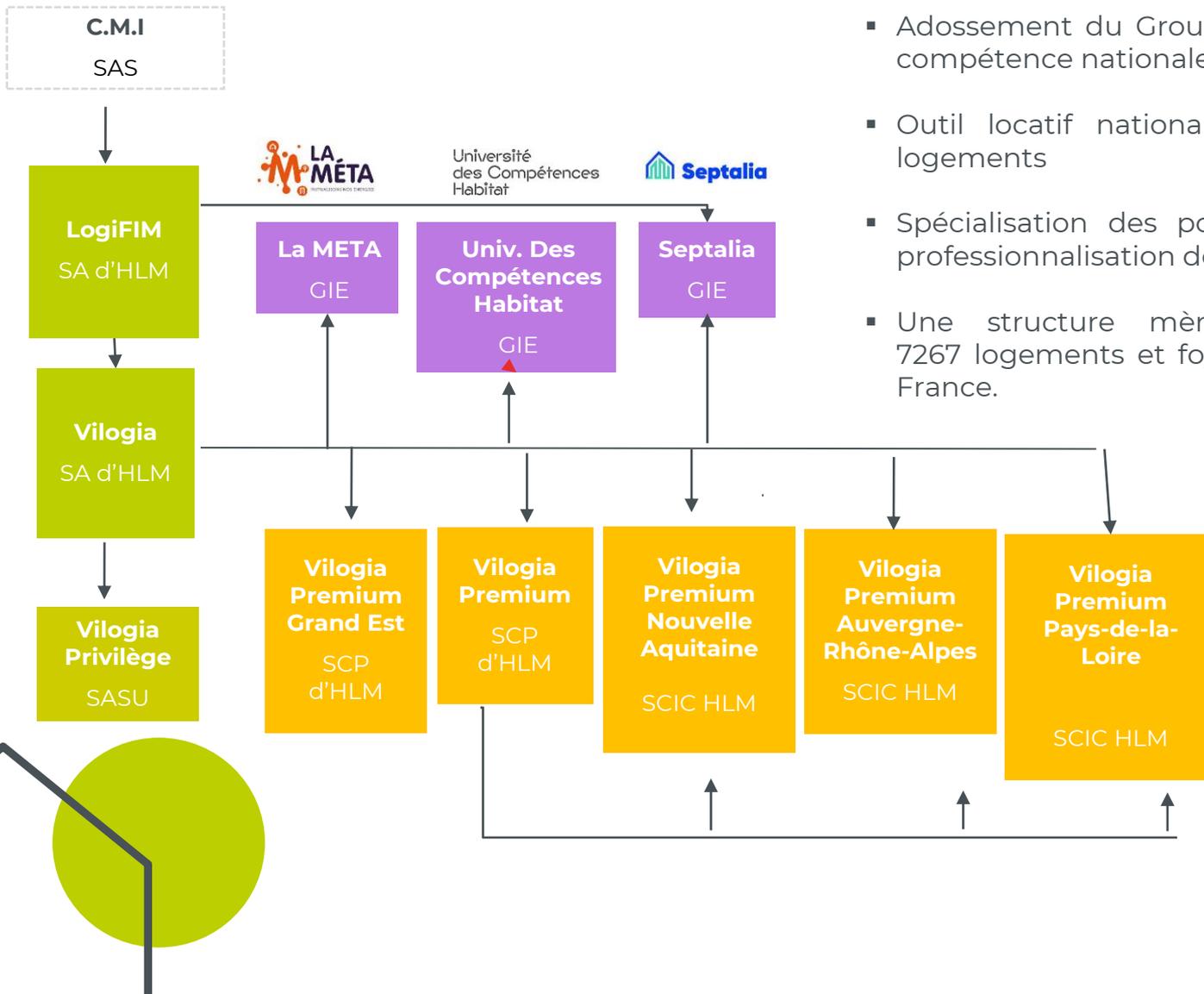
# EVOLUTION JURIDIQUE DU GROUPE VILOGIA

Demande d'agrément d'une nouvelle ESH

Bureau du CRHH

8 décembre 2020

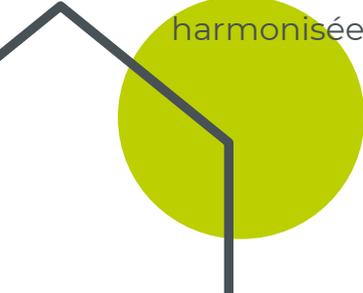
# Structuration actuelle du Groupe Vilogia



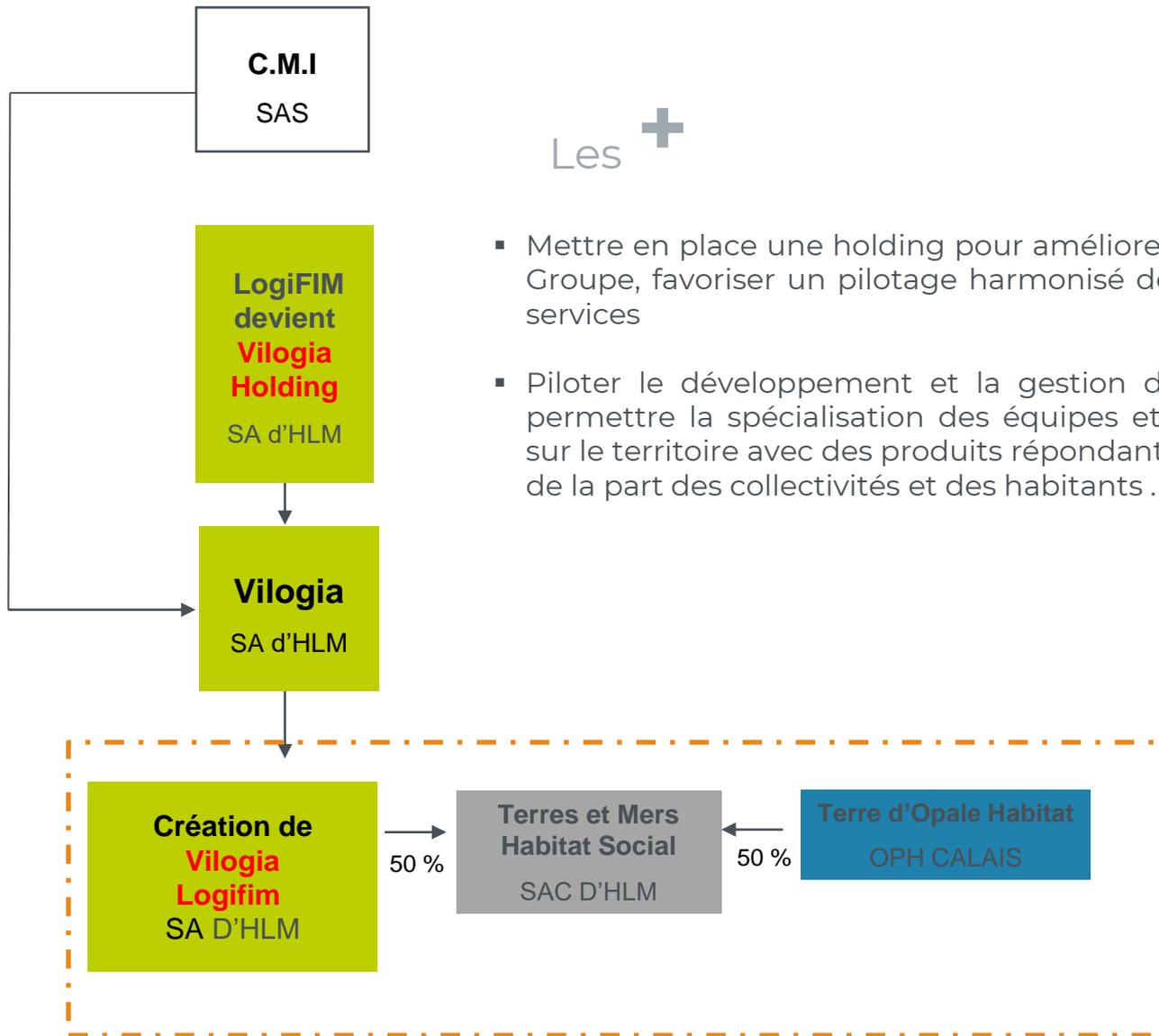
- Adossement du Groupe Vilogia à une ESH à compétence nationale
- Outil locatif national de plus de 72 000 logements
- Spécialisation des portefeuilles d'activité et professionnalisation des métiers
- Une structure mère gérant aujourd'hui 7267 logements et foyers dans les Hauts-de-France.



## Evolution du Groupe Vilogia

- **Création d'une nouvelle ESH** "Vilogia Logifim", filiale de Vilogia SA d'HLM, pour gérer les logements locatifs sociaux sur le territoire des Hauts-de-France (Hors MEL).
  - **Création d'une Société Anonyme de Coordination entre Vilogia Logifim et Terre d'Opale Habitat** en vue de développer l'offre de logements sur le Pas-de-Calais et le territoire littoral du Nord.
  - **Mise en place d'une holding** "Vilogia Holding" pour favoriser un pilotage performant de l'activité du Groupe, mutualiser les fonctions supports pour l'ensemble des filiales et spécialiser le développement et la gestion des produits spécifiques au sein de cette structure.
  - **Création d'une marque commerciale** « Vilogia Services » par Vilogia Holding pour spécialiser les équipes et notre gestion sur les produits spécifiques.
  - **Création de GIE** afin de faire bénéficier l'ensemble des sociétés du Groupe de prestations harmonisées et gagner en efficacité.
- 

# Evolution du Groupe Vilogia





## Caractéristiques de la nouvelle ESH

- Dénomination : **Vilogia Logifim.**
- Siège : **Armentières.**
- Territoire d'intervention : **Région Hauts-de-France** (hors MEL), plus particulièrement en Flandre Intérieure, Flandre Maritime, Côte d'Opale, Artois et quelques communes limitrophes de la MEL.
- Forme juridique : **Société Anonyme d'HLM** à directoire et conseil de surveillance, au capital social de 37 000 € souscrit majoritairement par Vilogia SA.
- Apport des logements locatifs sociaux par Vilogia Holding (ex-LogiFIM) à Vilogia Logifim (plus de 3 800 logements locatifs sociaux).
- Transfert du mandat de gestion, confié à Vilogia holding, des LLS hors MEL de Vilogia SA, au profit de Vilogia Logifim pour permettre aux acteurs locaux d'avoir un interlocuteur unique (environ 1 200 logements).



## Ambitions de Vilogia Logifim

### **Être l'un des acteurs HLM les plus toniques et attractifs des Hauts-de-France**

- Gérer 6 500 logements locatifs sociaux en 2025.
- Être un aménageur reconnu par les collectivités pour des zones de 10 à 50 000 m<sup>2</sup>.
- Avoir une offre de logements couvrant l'ensemble des besoins des habitants sur les villes moyennes et ce tout au long de leur parcours résidentiel.
- Être l'un des leaders nationaux reconnus sur la question de la satisfaction client supérieure à 90 points

## Plan de développement de Vilogia Logifim (2020 – 2025)

<b>Objectif OS</b> (hors accession)	<b>2020</b> (Prévisionnel atterrissage)	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
NEUFS	89	300	250	250	250	250
VEFA	198					
STRUCTURES		50	100	100	100	100
REHA	152	30	200	200	200	200
<i>TOTAL</i>	<b>439</b>	<b>380</b>	<b>550</b>	<b>550</b>	<b>550</b>	<b>550</b>
GE		200	200	200	200	200
ACCESSION			50	75	100	100

### Avoir une vision stratégique produits pour le territoire national

- Accompagner le développement des produits selon les besoins des territoires (PDALPD).
- S'intégrer dans les programmes « logements d'abord », « accompagnement social vers et dans le logement ».
- Mettre en place un plan stratégique de patrimoine dédié à la gestion des produits spécifiques.

### Créer une identité, une marque visible

- Être connu et reconnu sur cette activité et disposer une communication ciblée.
- Mieux segmenter le marché du groupe Vilogia : une marque par marché (accession, locatif social, locatif privé/intermédiaire, hébergements spécifiques).

### Professionaliser les équipes

- Rassembler les expertises dans une seule équipe et mettre en place un coordinateur national pour suivre le plan de développement par territoire.
- Mettre en place des partenariats nationaux et locaux (acteurs médico sociaux, services de l'Etat, associations)
- Développer les expertises (juridique, gestion patrimoniale, gestion administrative, maîtrise d'ouvrage)
- Développer des outils d'animation et de gestion adaptés.
- Recruter des talents et des profils dédiés à la commercialisation, la gestion des produits et l'accompagnement des clients.

### Créer un laboratoire pour la création de nouveaux produits et services

- Conception de nouveaux produits
- Commercialisation et gestion locative
- Accompagnement social
- Etc.



# TERRES ET MERS HABITAT SOCIAL

*Constitution d'une SAC  
au service du développement  
du territoire et de ses habitants*

## Un projet, un engagement de proximité

- Compte tenu de la loi « Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique », dite « Loi Elan » qui impose le regroupement des bailleurs sociaux détenant moins de 12.000 logements à compter du 1er janvier 2021, Vilogia et Terre d'Opale Habitat se sont rapprochés pour examiner ensemble, dans le contexte de réorganisation du tissu des bailleurs sociaux, les modalités selon lesquelles ils pourraient mutualiser leurs actions et savoir-faire sur un territoire spécifique qui est celui **du Grand Littoral maritime et intérieur**.
- Les deux bailleurs se rejoignent sur l'affirmation de la **proximité au cœur de la gestion de leur patrimoine locatif social**.
- Les organismes souhaitent ensemble développer **une offre globale de l'habitat pour leur territoire commun d'intervention** (habitat social, logement intermédiaire et accession sociale à la propriété) au moyen de la constitution d'une « **société de coordination** ».
- Le choix s'est orienté vers Vilogia Logifim afin de garantir une **continuité territoriale** (Flandres et Cote d'Opale) et assurer un équilibre de taille de parc entre les deux structures partenaires.



## Caractéristiques de la SAC

- Dénomination : **TERRES ET MERS HABITAT SOCIAL**
- Siège : **Calais**
- Territoire d'intervention : A périmètre d'intervention national, avec enjeux de développement pour ses membres sur le **Pas-de-Calais et territoire littoral du Nord, les Flandres Intérieures et Maritimes, et le Bassin Minier.**
- Forme juridique : **société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance.**
- Parité des deux partenaires Terre d'Opale Habitat et Vilogia Logifim au capital social et au sein des instances de gouvernance.
- Groupe SAC constitué d'un parc de 12 000 logements.
- Démarrage opérationnel après agrément de la DHUP avec effet rétroactif.





## Objectifs poursuivis

Le projet d'entreprise, qui sera précisé par un plan d'actions concerté et mesurable, s'articulera autour des trois grands enjeux stratégiques :

- **Le renouvellement urbain et le développement d'une offre de logements concertée et diversifiée sur le territoire ;**
- **Le déploiement d'une gestion sociale de proximité et l'accompagnement des parcours de vie des habitants du territoire ;**
- **L'optimisation financière permettant une meilleure gestion de la dette, la diversification de financements.**





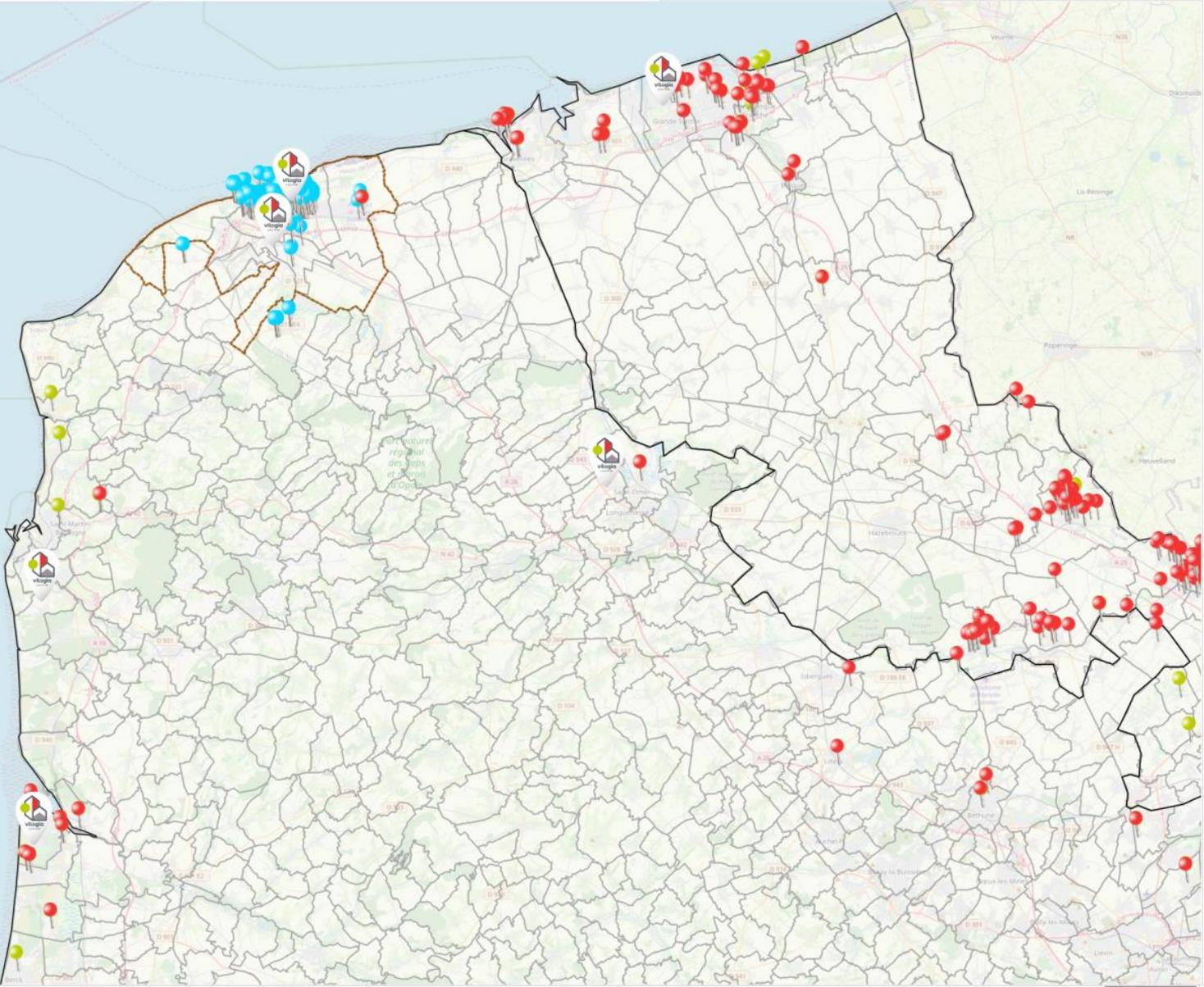
## Objectifs poursuivis

- # Diversifier le patrimoine pour accompagner le parcours résidentiel des habitants.
- # Développer une offre de logements supplémentaires, notamment dans le Sud du Calaisis.
- # Mutualiser les expertises et savoir-faire des deux opérateurs pour engager des projets générateurs de bien vivre et de création de valeur (aménagement, réhabilitation innovante, programmation ANRU, etc.).
- # Créer des synergies permettant de capitaliser sur les forces de chacun.
- # Faire bénéficier le territoire de la puissance d'un groupe national.



# Développement Régional Vilogia Logifim - Terre d'Opale Habitat

- Projets de Développement (269 logts)
- Vilogia Logifim
- Vilogia SA
- Terre d'Opale Habitat
- Grand Calais Terres & Mers
- Batiment





## Création d'un environnement accélérateur d'initiatives

- # Maintien des entités n'engendrant pas de conséquence pour les salariés.
- # Créer des passerelles métiers entre les collaborateurs.
- # Participer à la montée en compétences des collaborateurs actuels et futurs.
- # Donner la possibilité aux acteurs de Terre d'Opale Habitat et aux jeunes du territoire d'intégrer l'Université des Compétences Habitat (premier CFA dédié au logement social, lieu de formation dédié aux acteurs au logement social, etc.).



# ANNEXES





## Annexe 1 :

# Une représentativité des parties prenantes locales au sein de la gouvernance de la SAC

### Rappel de principes fondateurs de la gouvernance de la Société de Coordination

- Directoire et Conseil de surveillance
- Répartition à 50/50 du capital social entre les membres
- Présidence du Directoire confiée au Directeur Général de Terre d'Opale Habitat
- Présidence du Conseil de Surveillance réservée à un membre du Conseil de surveillance désigné par Terre d'Opale Habitat.
  
- Parité au Conseil de surveillance, majorité qualifiée nécessaire pour toutes les décisions
  
- Répartition des 1ers postes du Conseil de surveillance :
  - 7 membres désignés sur proposition de Terre d'Opale Habitat
  - 7 membres désignés sur proposition de Vilogia Logifim
  - 3 membres représentant les locataires
  - Membres désignés pour une durée de 6 ans.
  
- Clauses d'agrément et de sortie organisés pour les deux entités.



## Annexe 2:

# La soutenabilité financière entre les membres de la SAC

### Modalités d'alerte inscrits dans le pacte d'actionnaires :

- Autonomie des membres dans le développement des financements (seuils fixés par les membres, niveau de gradation appliqué aux sanctions).

### Critères et seuils :

- Taux d'autofinancement net HLM : seuil d'alerte  $<$  à 3% des loyers sur les trois dernières années ou négatif sur une année.
- Potentiel financier à terminaison des opérations en cours : seuil d'alerte inférieur à 0 négatif
- Taux d'endettement : Seuil d'alerte  $>$  à 55 % des loyers.

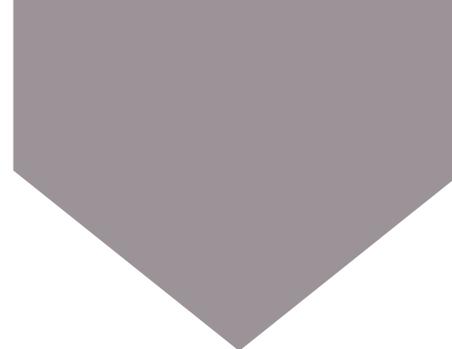
Analyse de ces seuils réalisée chaque année après la production des comptes des membres.

Mise en place d'un processus de vérification en cas de dépassement de l'un de ces seuils.

### La circulation des capitaux :

- Concerne les aides à court terme pour accompagner le développement de l'activité de l'un des membres.
  - Deux moyens mis à disposition des membres : avances de trésorerie jusqu'à un an rémunérées et prêts à court terme rémunéré de trois ans au maximum.
- Avances cadrées par une convention réglementée.





**vilogia.fr**



**@VilogiaGrou**  
pe



**blog.vilogia.fr**



**vilogia**

