

Sogereely



{ GROUPE
RÉSILOGIS }

HISTORIQUE

Septembre 1980

Création de l'Association Bon Accueil.

Prise en gestion de la résidence Bon Accueil 57 rue Longefer 69008 Lyon – 144 logements.
Propriétaire : HMF Groupe SOLENDI.

Juin 1998

Prise en gestion par l'Association Bon Accueil de la résidence étudiante Albert Camus – 23 rue Victor Laprade 69008 Lyon – 105 logements
Propriétaire : HMF Groupe SOLENDI.

Septembre 1998

Lancement du projet de réhabilitation de la résidence Bon Accueil avec rénovation et mise aux normes de l'immeuble et passage de 144 à 156 logements et nouveau conventionnement.
Réhabilitation terminée printemps 2000.

Juin 2001

Lancement du projet Restaurant DIKSIT au Rdc de la résidence Bon Accueil – 100 places.
Création de la SARL snack Bon Accueil dont l'actionnaire principal est l'Association Bon Accueil.
Cette opération a permis à l'Association Bon Accueil d'investir sur un fond de commerce et injecter dans un projet en investissement et exploitation en partie les réserves financières.

Octobre 2002

Ouverture du restaurant Diksit.
Aujourd'hui : CA estimé 2009 : 300 000 €

Printemps 2004

Lancement du projet de construction d'une résidence étudiantes services à Vaulx en Velin en partenariat avec Eiffage.

Juin 2006

Création de l'Association RESILOGIS gérant à ce jour la résidence des Arts Vaulx en Velin et la résidence le Dardilly pour un total de 206 logements.



HISTORIQUE

Septembre 2007

Ouverture de la résidence des Arts sur Vaulx en Velin – 49 Bd Gabriel Péri – 105 logements.
Propriétaire : SEMCODA.

Octobre 2007

Prise en gestion de la résidence Le Dardilly – Porte de Lyon – 101 logements.
Propriétaire : Grand Lyon Habitat (OPAC du Gd Lyon).

Février 2009

Création de la société SOGERELY (SOciété de Gestion de RESidences LYonnaises) dans le cadre du programme de développement de gestion privée.
Projet en cours :

Résidence des Arts Berthelot : Icade – 80 logements ouverture juillet 2010.
Résidence des Arts Mermoz : Generim – 75 logements ouverture Août 2010.

Juillet 2009

Prise en gestion de la résidence des Arts Manufacture par l'Association RESILOGIS – 40 logements
Usufruitier : SEMCODA.

Au 25/05/2009 le nombre de locations disponibles pour la rentrée est de 6 sur 40.

Projet en cours :

Prise en gestion automne 2010 résidence de 27 logements sur Laurent Bonnevey – propriétaire HMF.

Projet 69007 – 200 logements étudiants quartier Farges – 2011 – privé.

Projet 69003 – 80 logements quartier rue de Marseille – 2011 – privé.

Projet – 130 logements Villeurbanne – SEMCODA.



Jean Manuel André

46 ans. Tél / 06 07 45 57 72
Mail : andre.jean-manuel@wanadoo.fr

Expérience :

1988-1991 Attaché commercial Hôtel Holiday Inn Crowne Plaza Lyon
Responsable de l'organisation du département séminaires et banquets.

1991 – 1993 : Directeur commercial Hôtel Holiday Inn Crowne Plaza
Lyon 156 chambres – 500 M2 de salons – Restaurant 80 couverts..

1993 – 1996 : Directeur commercial France et Belgique du groupe Alliance / FIMOTEL ./ Revenu manager. / Plus de 70 hôtels.

Objectifs : Amener les 70 hôtels à intégrer des notions d'organisation et de management afin de changer d'enseignes et de permettre un développement de leur Chiffre d'affaires.

Spécialiste depuis 1993 du Revenu Management. Spécialiste en Stratégie d'entreprise.

Depuis 1996

Septembre 1996 : Directeur Général du Groupe RESILOGIS gestion de résidences – gestion actuelle de 5 résidences sur Lyon et région total 500 logements – ouverture de 3 résidences 2009/2010 para hôtelière pour un total de 220 logements.

Septembre 1996 : Gérant société Euroform'Action consultants, formation, conseil et accompagnement, audit qualité. Spécialités : Yield et Revenu management – La fonction managériale – Communication – Marketing direct – Actions commerciales – accueil ...
Principales clientèles hôtels indépendants, chaînes intégrées et volontaires, résidences hôtelières et entreprises de services

Septembre 1996 : Professeur en Marketing /Management en maîtrise Ecole supérieure de commerce

Depuis 2002 Gérant fondateur du Diksit restaurant et événements Lyon 8 - 100 couverts

Décembre 2008 : Création du Cabinet JM Conseils

Les sites Internet :

www.Euroformaction.com
www.Diksit.com
www.Resilogis.fr



CHIFFRES CLES ASSOCIATION DE GESTION BON ACCUEIL & RESILOGIS

Résidence	Propriété	Date de prise en gestion	Segments clients	Nbre logements	TO 2007	TO 2008	Refus de vente * / complet 2008	Refus de vente segment non autorisé **	Interventions Locapass 2008	Interventions GRL – contrat lyonnaise de garantie	CA TOTAL 2008 HT	Perte loyers non garantie 2008
Bon Accueil – 57 rue Longefer 69008	HMF - Solendi	1980	60% étudiants 40% salariés	156	98 %	98.5%	350	880	7	Pas de GRL	696 000 €	3 613 €
Albert Camus 23 rue Victor Laprade - 69008	HMF - Solendi	1998	100% étudiants	104	98%	98.5 %	940	Néant	3	Pas de GRL	516 000 €	3 240 €
Les Arts – 69120 Construction ouverture septembre 2007	Semcoda	sept 2007	90% étudiants 10% salariés	105	98%	100%	220	260	2	Nbre de dossier Lyonnaise de garantie 0 depuis ouverture	555 000 €	Néant
Le Dardilly	Opac du Grand Lyon	Octobre 2007	60% étudiants 40% salariés	101	95%	96.05%	340	550	4	Pas de GRL	477 000 €	5 600 € reprise de dette de l'ancien gestionnaire



LES CONTACTS

Partenaires bancaires :

Crédit Agricole centre est: Mme Rollet / Responsable Agence de Vonnas

BFCC (Banque française de crédit coopératif) avenue de saxe 69003 Lyon partenaire historique des associations : contacts : Mme Lucienne VIAL et Mme Martine SANIAL Directrice régionale

Partenaires assurances notamment les garanties locatives

Cabinet Confiance Assurance av Berthelot – Mr Hassaoui

Lyonnaise de garantie programme Vaulx en velin uniquement – rue de la République

Sada : développement d'un partenariat en garantie locative et défaillance gestionnaire pour SOGERELY

Les interlocuteurs :

SEMCODA – Bourg en Bresse – Gérard Levy / Directeur Général

HMF – rue Laennec 69008 – Mr Guillaume HAMELIN / Directeur Général

GRAND LYON HABITAT – Mme Catherine LESEIGNEUR/ Dept développement

EIFFAGE centre est : Mr Arab Hassaoui



LES PRINCIPALES QUESTIONS POUVANT ÊTRE POSÉES

Pourquoi une gestion depuis 1980 en Association Loi 1901 ?

La loi oblige que la gestion de résidences dont les propriétaires sont des bailleurs sociaux ne soit confiée qu'à un organisme associatif régit par la loi 1901.

Comme vous le savez les bénéfices sont intégralement réinvestis dans les résidences ou auprès de projets.

Pourquoi deux associations différentes ?

En même temps que RESILOGIS à été crée une nouvelle identité a été développée dans un objectif de développement maîtrisé. Il s'agit de diversifier les propriétaires sous 2 structures différentes et de regrouper les conventionnements, mais l'approche marketing a été intégrée dans cette réflexion.

Les associations sont elles subventionnées afin de les aider financièrement ?

L'association RESILOGIS ne touche aucune subvention et ne fonctionne que par ses fonds et sa qualité d'exploitation.

L'association BON ACCUEIL touche une subvention AGLS de la DDASS pour son action sociale sur la résidence BON ACCUEIL d'un montant de 22 500 € par an.

Cette subvention n'est versé que dans le cas ou le bilan annuel présente un compte équilibré d'où la création de comptes de provisions importants. Elle représente 1.83 % du CA de l'association.

Pourquoi réaliser un bilan comptable financier sur les associations ?

La loi ne nous oblige pas un tel support et ne nous impose pas de le déposer cependant la gestion des associations est la même que pour une entreprise privée afin de développer tous les outils de gestion actuel nécessaire à un bon contrôle et dans un souci d'anticipation et pas seulement de réactivité

Ceci se traduit notamment par une réunion de comptes de résultat mensuel afin d'analyser par résidences les CA les comptes de charges par rapport à A-1 et au budget fixé

Cette gestion a permis du fait notamment que les concours bancaires sont rarissimes pour les associations de conserver une qualité de trésorerie appréciée par nos propriétaires n'ayant connu aucun incident de règlement de loyer depuis la création des structures.



LES PRINCIPALES QUESTIONS POUVANT ÊTRE POSÉES

Pourquoi créer SOGERELY ?

Comme indiqué les associations ne peuvent gérer des structures privées et afin de développer notre performance de gestionnaire dans le domaine des résidences de services privées, la création a été impérative accélérée par le projet ICADE.
De plus le développement dans le privé oblige une structure commerciale afin de créer un climat de confiance supplémentaire.

Quel intérêt de regrouper les structures sous l'intitulé Groupe RESILOGIS ?

Se donner une force impactant sur un marché local et développer des partenariats nouveaux en mettant en avant nos professionnalisme de gestion.
Ceci nous a permis de créer une mutualisation de certains départements comme l'entretien la technique, le siège d'où une économie d'échelle intéressante nous permettant de conserver une grande flexibilité tout en conservant les notions de services liées à l'historique des acteurs des structures.



LES ATOUTS DES STRUCTURES

- **Gestion mutualisée** : dans le cadre des résidences prévue en gestion SOGERELY l'intérêt de coupler cette gestion est la distance rapprochée entre les 2 immeubles ce qui implique une politique Mix marketing équivalente.
- **Structure flexible** avec une forte adaptabilité à taille humaine.
- **Développement maîtrisé** avec acceptation après étude de marché
- **Structures permettant la gestion dans le domaine privé tout en conservant la gestion pour les bailleurs sociaux** connaissant l'ensemble des fonctionnements des types de conventionnement actuel. (Projet avec Opac du Rhône et nouveau projet avec SEMCODA)
- Les personnels des structures sont pour la plupart des **personnes issues du monde l'hôtellerie restauration**
- Logiciel de gestion des résidences spécialement conçu pour nos structures
- **Développement de partenariat**
- Les outils de communication développés
- **Forte implantation sur Lyon et région** et une image locale appréciée.
- **Maîtrise de la gestion UNIFORM SYSTEM** avec application des outils de performance actuels
- Maîtrise de la fonction Marketing
- **Gestion de résidences de tout type de capacités** par la mutualisation locale de l'exploitation



ANALYSE

La situation actuelle de certains gestionnaires de résidences de services crée un climat de méfiance liée notamment à la renégociation dans certaines situations de groupe de gestion des loyers avec les propriétaires.

En tant que conseil pour des entreprises hôtelières et para hôtelières depuis de nombreuses années, j'ai analysé les éléments qui conduisent à ce type de situation :

- Niveau de rendement trop élevé augmentant le risque,
- Manque de pertinence dans les études de marché,
- Positionnement géographique de certaines résidences très aléatoires lié à des programmes de défiscalisation sans étude approfondie de l'occupation,
- Développement trop rapide voir anarchique,
- Structure siège développée en strates rigidifiant la gestion et entraînant des coûts importants sans une remise en question au niveau rentabilité et mutualisation,
- Gestion des résidences plus dans le cadre d'administration d'immeubles que de résidences de services,
- Manque de pro-activité dans le marketing mix des gestionnaires,
- Une politique de tarif pas toujours en adéquation avec le marché où l'acceptabilité locataire est souvent liée à une rentabilité rapide.
- Manque de flexibilité tarifaire sur les périodes plus creuses notamment estivale,
- Un plan de communication pas toujours développé par souci de limiter les dépenses liées à cette fonction,
- Manque de développement de ventes annexes permettant d'optimiser le CA,
- Manque de développement d'outils d'incitation pour les locataires afin de prendre possession de leur logement en amont des périodes de rentrée.

Les avantages de notre structure est sa performance dans le domaine de la gestion locative de résidences depuis de nombreuses, dans son fonctionnement structuré mais flexible nécessaire à une bonne réactivité et pro-activité, dans son adaptabilité afin de gérer différents types de résidences, dans sa notion de rentabilité assurée par une gestion maîtrisée et diversifiée sur un volume de logements.

Il est important de permettre à des structures telles que les nôtres de se développer afin de répondre à une demande forte et permettre de développer une image différente professionnelle utile à la création d'un climat de confiance pérenne entre les différents acteurs de ce type de projet.

Jean-Manuel André
Président Association Résilogis
Directeur Général Association Bon Accueil
Gérant Diksit Restaurant
Gérant Sogereely

