



RCS : LILLE METROPOLE

Code greffe : 5910

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Le greffier du tribunal de commerce de LILLE METROPOLE atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2007 B 00430

Numéro SIREN : 475 680 815

Nom ou dénomination : VILOGIA Société Anonyme d'HLM

Ce dépôt a été enregistré le 19/07/2017 sous le numéro de dépôt 10414

GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE LILLE MÉTROPOLE
445 boulevard Gambetta
CS 60455
59338 Tourcoing Cedex

VILOGIA Société Anonyme d'HLM
74 rue Jean Jaures
CS 10430
59664 Villeneuve d'Ascq Cedex

RECEPISSE DE DEPOT DES COMPTES ET BILANS ANNUELS

Dénomination : VILOGIA Société Anonyme d'HLM Numéro RCS : 475 680 815
Numéro Gestion : 2007B00430

Forme Juridique : Société anonyme

Adresse: 74 rue Jean Jaurès
59650 Villeneuve-d Ascq

Dépôt des Comptes Annuels

Exercice clôturé le : 31/12/2016

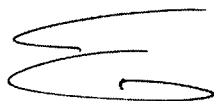
Durée de l'exercice : 12 mois

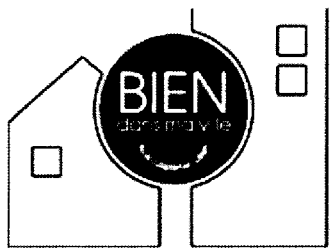
Comptes annuels déposé le : 13/07/2017

Sous le numéro : 10414

Délivré à Lille Métropole le 19 juillet 2017

Le Greffier,

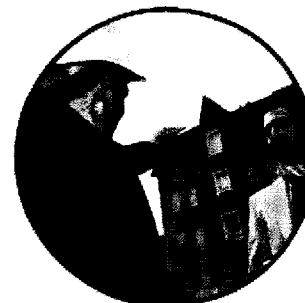
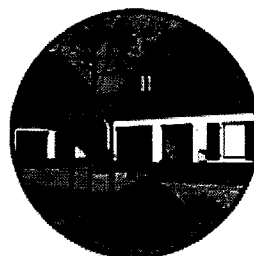




**ATOUT LOGEMENT
DES MÉTROPOLIS**



Vilogia
-
**RAPPORT FINANCIER
DE L'EXERCICE CLOS
AU 31.12.2016**





SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION SUR LES OPERATIONS	4
DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2016	4
BILAN	17
COMPTE DE RESULTAT	19
ANNEXES AU BILAN	21
NOTES SUR LES ETATS FINANCIERS	21
NOTE 1 : METHODES GENERALES DE PRESENTATION ET D'EVALUATION	21
CONVENTIONS GENERALES	21
DEROGATIONS AUX PRINCIPES COMPTABLES GENERAUX.....	21
CHANGEMENT DE METHODES.....	21
FAITS SIGNIFICATIFS.....	22
NOTE 2 : PRINCIPALES METHODES D'EVALUATION DES POSTES DE L'ACTIF.....	23
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES.....	23
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	24
TERRAINS	24
IMMEUBLES DE RAPPORT ET BATIMENTS ADMINISTRATIFS.....	24
TRAVAUX D'AMELIORATION.....	25
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES.....	25
IMMOBILISATIONS GREVEES DE DROIT	25
Néant	25
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS.....	25
CONDUITE D'OPERATIONS ET MAITRISE D'OUVRAGES (COMO).....	25
ETAT DES IMMOBILISATIONS.....	26
AMORTISSEMENT DES IMMOBILISATIONS (article 25 paragraphe 2 du Décret du 29 novembre 1993).....	26
ETAT DES AMORTISSEMENTS	29
IMMOBILISATIONS FINANCIERES.....	30
COMPTES DE STOCKS.....	30
COMPTES LOCATAIRES ET PROVISIONS SUR LOCATAIRES.....	30
AUTRES CREANCES DIVERSES	31
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT.....	31
NOTE 3 : PRINCIPALES METHODES D'EVALUATION DES POSTES DU PASSIF	31
LES SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	31
ETATS DES PROVISIONS	31
CLIENTS CREDITEURS	37
DETTES D'EXPLOITATION	37
NATURE, MONTANT ET TRAITEMENT COMPTABLE DES ECARTS DE CONVERSION EN MONNAIE NATIONALE D'ELEMENTS EXPRIMES EN MONNAIE ETRANGERE	38
METHODES UTILISEES EN CAS DE REEVALUATION	38
CREANCES ET DETTES CLASSEES SELON LA DUREE RESTANT A COURIR	38
EVALUATION AU PRIX DE MARCHÉ DES ELEMENTS FONGIBLES	39
NOMBRE ET VALEUR NOMINALE DES ACTIONS	39
CREANCES ET DETTES AVEC ENTREPRISES LIEES (en euros).....	40
DETTES ASSORTIES DE GARANTIES HYPOTHECAIRES	40
ENGAGEMENTS FINANCIERS DONNES.....	40



ENGAGEMENTS FINANCIERS RECUS ET DONNES	40
ACTIVITE ACCESSION SOUMISE A LA SGA.....	40
MONTANT DES AVANCES ET CREDITS ALLOUES AUX DIRIGEANTS SOCIAUX.....	41
MONTANT DES REMUNERATIONS ALLOUEES AUX ORGANES DIRIGEANTS.....	41
OBLIGATIONS CONVERTIBLES.....	41
VENTILATION DE L'IMPOT.....	41
VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES.....	41
CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS	41
VENTILATION PAR CATEGORIE D'EFFECTIF.....	42
AFFECTATION DU RESULTAT PAR L'APPLICATION DES DISPOSITIONS FISCALES.....	42
DETTES FUTURES D'IMPOT	42
TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES.....	43
NOTE 4 : INSTRUMENTS FINANCIERS À TERME ET OPÉRATIONS DE COUVERTURE	43



RAPPORT DE GESTION SUR LES OPERATIONS

DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2016

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte :

- d'une part, en application des statuts et des dispositions du Code de commerce pour vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, des résultats de cette activité et des perspectives d'avenir puis soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice. Ces comptes sont joints au présent rapport ;
- d'autre part, conformément à la loi, pour vous demander de vous prononcer sur une augmentation de capital réservée aux salariés de la Société.

Règles et méthodes comptables

L'ANC (Autorité des Normes Comptables) a publié le 4 juin 2015 le règlement n°2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social dont les principales dispositions s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2016 avec possibilité d'anticipation aux comptes de l'exercice 2015.

La Société Vilogia ayant choisi d'appliquer le Règlement ANC n°2015-04 à compter de l'exercice 2016, les méthodes comptables et d'évaluation appliquées au titre de l'exercice 2016 sont en conformité avec celui-ci.

Les comptes annuels de la Société Vilogia sont présentés en conformité avec l'annexe 3 de l'arrêté du 7 octobre 2015.

Activité de la Société

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, votre Société a poursuivi son activité de bailleur social.

Le développement de l'activité reste soutenu et s'est poursuivi dans plusieurs domaines : acquisition de logements neufs en VEFA et en production locative.

Dans le même temps, une politique active de réhabilitation du parc existant s'est poursuivie.

Activité locative

Le chiffre d'affaires locatif s'est établi à un montant de 283 millions d'euros en 2016, en progression de 5,3 % par rapport à l'exercice précédent.



Le taux de vacance globale est de 3,73 % en 2016, contre 3,22 % en 2015.



Le taux de la vacance exploitable augmente à 1,22 % en 2016, contre 1,13 % en 2015.

On constate également une forte diminution du taux d'impayés en 2016 : 1,06 % contre 7,65 % en 2015 grâce à la résolution du dossier SOLIHA.

A noter que courant 2016, le secteur de Paris Métropole a passé le cap des 10 000 logements gérés. En 2016, maintien des loyers avec l'augmentation IRL à 0%.

Gestion patrimoniale

En 2016, Vilogia a investi 73 millions d'euros en réhabilitation du patrimoine, gros entretien et réparations, entretien courant.

Ce niveau d'activité répond à la volonté de votre Société de maintenir à un niveau élevé l'entretien et l'amélioration de son patrimoine, mais aussi de mettre en application des engagements figurant dans les 10 conventions ANRU en cours, qui nous engagent encore dans des réhabilitations importantes dans les années à venir (ANRU 1 et ANRU 2).

Au cours de cet exercice, 252 logements ont été vendus à l'unité soit près de 0,4% du patrimoine de 2016.

Les ventes de patrimoine s'inscrivent dans la volonté de votre Société d'accompagner le locataire dans son parcours résidentiel en lui permettant de passer du statut de locataire à celui de propriétaire, et de favoriser la mixité sociale.

Promotion – production locative

Au cours de l'année 2016, Vilogia a livré 3 227 logements et commerces, dont 528 en production interne et 1 533 en VEFA ; Vilogia a également racheté 1 166 logements (dont 306 à Paris, 424 à Marseille et 342 à Nantes).

Le montant de ces investissements représente 236 millions d'euros pour l'exercice 2016.

Activité accession

L'activité enregistrée en 2016 a produit un chiffre d'affaires de 29 millions d'euros, pour un prix de revient de 27,6 millions d'euros. Les ventes correspondent à 125 logements, lots et commerces pour un montant de 24,9 millions d'euros, à la cession du patrimoine de la Convention Public d'Aménagement (CPA) de Bègles pour un montant de 3,1 millions d'euros, ainsi qu'à la cession de commerces à Blanquefort pour 1 million d'euros.

La production stockée de l'année se monte à 22,1 millions d'euros.



Activité accession soumise à la SGA (Société de Garantie de l'Accession HLM)

La convention de garantie signée en date du 18 juillet 2003 s'est poursuivie.

Nous avons versé, au titre de cette convention, un acompte sur cotisation, d'un montant de 7 841 euros TTC pour 2016, minoré de la régularisation de l'année 2015.

Environnement économique et financier

En 2016, la croissance mondiale s'est accélérée, tout en demeurant en dessous du seuil des 3%. Par contre, en France la prévision gouvernementale de croissance du PIB de 1,4% a été revue à 1,2% en octobre dernier, pour s'établir officiellement sur l'année à 1,1% (publication INSEE du 31/01/2017). La faiblesse de notre commerce extérieur, en particulier avec les pays émergents dont la Chine, en est une des principales causes.

Les taux d'intérêt négatifs généralisés resteront une des caractéristiques de 2016 pour les dettes rémunérant les emprunteurs souverains de la zone euro, et même celles du secteur bancaire ou les grandes entreprises pour les taux courts (marché monétaire). Cette situation exceptionnelle est la conséquence des politiques monétaires fortement expansionnistes menées plus particulièrement au Japon et en Europe. Le taux de dépôt de la BCE est resté à -0,4% et la Banque Centrale a poursuivi en 2016 sa politique « non conventionnelle » de rachats massif de titres souverains et du secteur privé. Cette politique d'assouplissement quantitatif a permis de contenir les taux longs en Europe, même s'ils sont orientés à la hausse depuis l'automne 2016, en raison des hausses programmées des taux directeurs de la FED aux Etats Unis et du ralentissement des rachats de titres (politique de « tapering »).

Du côté de l'inflation, la tendance a été à la hausse depuis l'été 2016 en Europe et en France en raison du rebond des prix de l'énergie et des services. Cependant sur l'ensemble de l'année 2016, le taux d'inflation n'aura été que de 0,2%.

L'Indice de Référence des Loyers (IRL) est resté à un niveau très faible en 2016 : 0% pour le 2ème trimestre 2016, 0,06% seulement pour le 3ème trimestre et 0,18% sur le 4ème trimestre. Cette faible évolution de l'indice, inférieure à l'inflation, n'autorise qu'une revalorisation des loyers locatifs très marginale.

L'année 2016 a également été marquée par la stabilité du coût de la dette pour les bailleurs sociaux.

En 2016, le taux du livret A, sur lequel 80% de notre dette est indexée, est resté inchangé à 0,75%, son fixing depuis août 2015. Ce maintien du taux du livret A à 0,75% était de nouveau dérogatoire. En effet, la stricte application de la formule de calcul aurait dû faire baisser l'indice à 0,50%.

Un arrêté fixant une nouvelle formule de calcul du livret A a été publiée au Journal Officiel le 11 novembre 2016. Désormais, la nouvelle formule de calcul pour les fixings de février et d'août retient la moyenne semestrielle de l'EONIA (taux interbancaire au jour le jour), la moyenne semestrielle de l'inflation annuelle glissante, en excluant l'EURIBOR 3 mois. Cela permet de sécuriser et de lisser les variations du livret A en excluant l'index le plus volatile. Cela permet également de mieux corrélérer le taux des livrets réglementés avec la politique monétaire de la BCE. Cette nouvelle règle sera utilisée pour la 1ère fois au fixing du 1er août 2017.

Dans le secteur de la promotion immobilière, on compte 453.200 logements autorisés en 2016, +14,2%, en particulier dans les logements collectifs (+19%). On doit souligner que le logement social participe pleinement à la croissance de l'activité avec près de 140.000 logements lancés en 2016 contre 109.000 en 2015.



Perspectives d'avenir de la Société

Votre Société va continuer son développement national notamment dans les régions Ile-de-France, Rhône-Alpes, PACA, Aquitaine et Grand Est. Elle continuera également à investir dans le cadre du renouvellement urbain dans les communes de WATTRELOS, ROUBAIX, HEM, LILLE, LAMBERSART, MONS-EN-BAROEUL et TOURCOING, soit une prévision d'investissement de 223 millions d'euros sur 2017.

L'activité accession devrait générer un chiffre d'affaires de 19 millions d'euros. Celle de l'activité locative, un chiffre d'affaires de 294 millions d'euros (+ 3,9 % par rapport à 2016).

Evénements post clôture

Néant.

Impact social et environnemental de l'activité

En janvier 2015, Vilogia s'est doté d'un pôle RSE dont la mission est de déployer un modèle économique pérenne au cœur de ses activités et de ses métiers. La stratégie RSE de Vilogia est directement imbriquée dans son projet stratégique. La RSE est une posture qui conduit Vilogia et l'ensemble de ses collaborateurs à s'interroger sur la manière d'exercer ses métiers.

Après avoir consulté ses parties prenantes, Vilogia a défini les 3 piliers de sa démarche RSE autour desquels un ensemble d'actions a été priorisé visant à :

- Renforcer la sobriété énergétique du parc ancien et la qualité environnementale des constructions ;
- Encourager les clients à adopter un comportement responsable en termes d'environnement, de gestion de budget et de vivre ensemble ;
- Adopter un comportement exemplaire au sein même de l'entreprise.

La stratégie RSE s'est concrétisée en 2016 et a pris corps dans l'exercice quotidien des équipes opérationnelles. Celle-ci a également fait l'objet d'une large communication interne afin qu'elle devienne un automatisme dans la mise en place d'actions, de nouveaux critères de décisions ou encore la mise en place de nouveaux indicateurs internes suivis dans les tableaux de bord d'activité.

Réalisation du reporting réglementaire

Dans le cadre des obligations de transparence des entreprises sur ses informations sociales et environnementales, et conformément à l'article 225 de la loi Grenelle-II du 12 juillet 2010, Vilogia SA a publié son premier rapport extra-financier en avril 2016 (sur l'exercice 2015). Suite à l'audit de ses données extra-financières, Vilogia SA a obtenu son attestation de présence, délivrée par un Organisme Tiers Indépendant.

En 2017, Vilogia publie son second rapport et, est accompagné par Ernst&Young et Associés dans l'audit de ses données extra-financières de l'exercice clos le 31 décembre 2016. Les services de l'Organisme Tiers Indépendant ainsi nommé sont réalisés selon les modalités de l'arrêté du 13 mai 2013 et à l'aide d'une méthodologie adaptée à la spécificité des métiers de Vilogia. Cette intervention comprend les analyses préliminaires, les tests et contrôles des données et le rendu des conclusions.

La globalité du rapport réglementaire RSE est annexée au présent rapport de gestion.



Filiales et participations

Opération de rachat des titres de la SEMIB

Suite à la prise de participations au sein de la SEMIB à hauteur de 21 % en décembre 2015 par acquisition des titres de la Ville de Blanquefort, Vilogia a acquis le solde de capital auprès de la Ville en date du 29 février 2016, et est ainsi devenu l'actionnaire majoritaire de la SEMIB, à hauteur de 71 %.

Cette opération avait pour but la réalisation d'une fusion-absorption, entérinée par arrêté préfectoral à effet du 1^{er} octobre 2016.

Opération de transmission universelle de patrimoine de la SCI Les Bureaux de Vilogia

La SCI Les Bureaux de Vilogia était détenue par moitié par votre Société, et par la Société Vilogia Services. Cette société civile, dont l'objet était d'acquérir ou de gérer en location des immeubles à usage de bureaux destinés à accueillir les agences des sociétés du Groupe, a été dissoute sans liquidation par application de l'article 1844-5 du Code Civil au 30 juin 2016.

Préalablement à cette opération, votre Société a acquis les 50 % de titres détenus par Vilogia Services.

Prise de participation au sein de la SEM SORELI

Au 23 septembre 2016, Vilogia SA a acquis 5 104 actions (soit 6,30%) au sein du capital de la Société de Rénovation et de Restauration de Lille (SORELI), dont le siège social est basé à l'Hôtel de Ville de LILLE.

Régularisation de participations croisées

Au 31 décembre 2015, Vilogia Services détenait 90,36 % de votre société, qui détenait elle-même 33,37 % du capital de la société LogiFIM.

Compte tenu de ces liens capitalistiques, la fusion intervenue au 1^{er} octobre 2016 entre Vilogia Services et LogiFIM a eu pour effet de faire naître des participations réciproques entre les sociétés LogiFIM et Vilogia. En conséquence et conformément aux dispositions de l'article L.233-29 du Code de commerce, la société Vilogia a cédé sa participation dans le capital de la société LogiFIM au 26 octobre 2016, en faveur de la COMPAGNIE METROPOLITAINE D'INVESTISSEMENT (CMI), qui avait acquis préalablement la qualité d'actionnaire de la société LogiFIM par l'effet de la fusion précitée.

Constitution de SCCV

Au cours de l'exercice 2016, votre Société a décidé de s'associer à Vilogia Premium aux fins de porter des programmes en accession au sein de Sociétés Civiles de Construction Vente.

Durant l'exercice, la 1^{ère} SCCV a été créée sous le nom de « SCCV 2016 Villeneuve Bouderiez », portée à hauteur de 70 % par votre Société et 30 % par Vilogia Premium.

Cession des titres détenus au sein de l'ESH Le Foyer Rémois

Au 7 novembre 2016, votre Société a cédé la totalité de sa participation au sein de l'ESH Le Foyer Rémois à la société Global Habitat.

Cette cession a mis fin au pacte d'actionnaires qui avait été conclu avec Global Habitat sur Le Foyer Rémois.

Nous vous rappelons par ailleurs que votre Société contrôle au sens de l'article L.233-6 du Code de commerce, ou détient des participations, au sein des entités suivantes :

- Vilogia Maison Familiale Lorraine, détenue à hauteur de 99,66 %. Cette société anonyme coopérative de production d'H.L.M., dont le siège social est à NANCY, exerce une activité locative et d'accession sociale. Cette société a réalisé un résultat bénéficiaire de 464 335,61 euros, au titre de l'exercice 2016 ;



- La SCCV 2016 Villeneuve Bouderiez, (immatriculée au RCS de Lille Métropole en septembre 2016) détenue à hauteur de 70 %. Cette société, dont le siège social est à VILLENEUVE D'ASCQ, clôturera son 1^{er} exercice au 31 décembre 2017 ;
- Vilogia Premium, détenue à hauteur de 37,17 % (+ 18,58 % de titres acquis au cours de l'exercice 2016 auprès de Vilogia Services). Cette société anonyme coopérative de production d'H.L.M., dont le siège social est à VILLENEUVE D'ASCQ, exerce une activité d'accession, de syndic de copro et de commercialisation (neuf et ancien). Cette société a réalisé un résultat bénéficiaire de 288 636.46 euros, au titre de l'exercice 2016 ;
- La SCI Lille Marine, détenue à hauteur de 50 %. Cette société, dont le siège social est à VILLENEUVE D'ASCQ, a réalisé un bénéfice de 0,17 €, au titre de l'exercice 2016.

Ces sociétés ne détiennent aucune participation dans votre Société.

Le tableau des filiales et participations est repris ci-dessous :

8 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

FILIALES ET PARTICIPATIONS (1)	CAPITAL (2)	PARTICIPATION A LA SOCIÉTÉ (3)	COTE DE PARTICIPATION (4)	MONTANT DES PARTICIPATIONS (5)		MONTANT DES PARTICIPATIONS (6)	MONTANT DES PARTICIPATIONS (7)	MONTANT DES PARTICIPATIONS (8)	MONTANT DES PARTICIPATIONS (9)
				NEUF	ANCIEN				
Filiales et participations (2) (6) :									
- Filiales (7)									
BISSONVILLE DE LOUVAIN	4 081 000,00	100,00	100,00	3 772 175,00	3 145 500,00	3 145 500,00		2 280 401,95	401 500,00
SCCV VILLENEUVE BOUDERIEZ	1 000,00		70,00	700,00	700,00	352 775,00			
- Participations (8)									
SCI LILLE MARINE	1 500,00	0,00	50,00	558 585,00	558 585,00	288 341,00			RCS
SEM VILLOPIT	250 000,00	RCS	10,00	1 400 000,00	395 365,00				RCS
CAPIE CHARENTAIS	20 000,00	RCS	49,99	9 999,99	9 999,99				RCS
VILOGIA PREMIUM	77 745,12	5 057 631,12	37,17	31 535,95	31 535,95			21 191 636,35	288 636,46
Autres filiales ou participations (9)									
- Filiales non reprises ci-dessus									
- Participations non reprises ci-dessus									
Total (10)				623 717,85	621 124,95	4 152 120,00	0,00		0,00

Informations relatives au capital social

Conformément aux dispositions de l'article L.233-13 du Code de commerce, nous vous indiquons l'identité des actionnaires possédant une part significative du capital social :

- LogiFIM plus des 18/20ème
- Action Logement Immobilier près d'1/10ème

Plusieurs modifications de la composition du capital social sont intervenues au cours de l'exercice écoulé.

Tout d'abord, suite à la fusion de votre Société avec la SOCIETE D'ETUDES ET DE MONTAGES IMMOBILIERS DE BLANQUEFORT (SEMIB) le 1er octobre 2016, le capital social a été augmenté d'un montant de 50 520 euros pour le porter de 58 708 040 euros à 58 788 560 euros.



Puis par effet de la fusion-absorption de Vilogia Services par LogiFIM, en date du 1^{er} octobre 2016, LogiFIM est devenu l'actionnaire de référence de votre Société, en détenant plus de 90 % de son capital social.

Enfin, au cours du 1^{er} trimestre 2017, Action Logement Immobilier est devenu actionnaire de votre Société, en remplacement des CIL Action Logement Nord et Alliance Territoires, dans le cadre de la réforme des collecteurs 1% Logement.

Participation des salariés au capital social

Conformément aux dispositions de l'article L.225-102 du Code de commerce, nous vous rendons compte de l'état de la participation des salariés (depuis le 1^{er} janvier 2014, date de 1^{ère} embauche par votre Société) au capital au dernier jour de l'exercice, soit le 31 décembre 2016 : aucune participation des salariés au capital social.

Nous vous rappelons qu'en application des dispositions de l'article L.225-129-6 du Code de commerce, lorsque le rapport de gestion à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle fait apparaître que les actions détenues par les salariés représentent moins de 3 % du capital social, le Conseil d'Administration doit convoquer une Assemblée Générale Extraordinaire à l'effet de lui soumettre une résolution tendant à procéder à une augmentation de capital réservée aux salariés.

Nous vous rappelons que cette consultation de l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être renouvelée tous les trois ans aussi longtemps que la participation au capital des salariés restera inférieure à 3%.

Le présent rapport de gestion faisant ressortir qu'aucune action n'est détenue par des salariés, votre Conseil d'Administration vous soumet une résolution à l'effet de décider d'une augmentation de capital réservée aux salariés de la société et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L.225-180 du code de commerce.

Nous vous proposons de déléguer au Conseil d'Administration tous pouvoirs, conformément aux articles L.225-129, L.225-129-2, L.225-129-6 et L.225-138 du Code de commerce, afin qu'il procède, en une ou plusieurs fois dans les conditions prévues aux articles L.3332-18 à L.3332-24 du Code du travail, à une augmentation du capital social en numéraire dans la limite de 3% du montant des actions composant à ce jour le capital social (soit 1 763 656,80 €), réservée aux salariés de la société et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L.225-180 du code de commerce.

La présente autorisation serait consentie pour une durée de 18 mois à compter de la décision de l'assemblée.

Cette augmentation de capital en faveur des salariés ne correspondant pas aux objectifs actuels de votre Société, nous vous invitons à ne pas voter en faveur de cette résolution.



Affectation du résultat

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016, le résultat de votre Société présente un bénéfice après impôts de 58 463 780,13 euros contre 59 791 189,95 euros au titre de l'exercice précédent.

Nous vous proposons d'affecter ce résultat de l'exercice de la manière suivante :

- dotation à la réserve pour plus-values sur cession d'actifs pour 18.838.879,19 euros,
- dotation à la réserve légale pour 8.052,00 euros,
- le solde, soit 39.616.848,94 euros au compte réserve de prévoyance.

Rappel des dividendes distribués

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons qu'il n'a pas été procédé à une distribution de dividendes au titre des trois précédents exercices.

Tableau des résultats des cinq derniers exercices

2B - RESULTAT DE LA SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Fiche n°2

	2012	2013	2014	2015	2016
Opérations & résultats de l'exercice					
- Chiffre d'affaires	253 256 106,37	261 690 295,37	283 679 825,05	316 525 083,67	317 269 614,92
- Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et aux provisions	141 536 875,20	119 117 416,84	155 653 863,97	143 645 042,28	156 739 051,17
- Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et aux provisions	64 865 626,81	83 319 471,94	70 862 019,53	59 791 189,95	58 463 780,13
Personnel					
- Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	0,00	0,00	914,36	906,07	854,99
- Montant de la masse salariale de l'exercice	0,00	0,00	40 750 842,78	37 185 787,51	36 320 001,91
- Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	0,00	0,00	16 581 301,14	17 040 327,14	16 026 561,20

Conditions de paiement des fournisseurs

Les conditions de règlement appliquées depuis le 01/01/2009 sont le paiement à 45 jours fin de mois date de facture.

Les tableaux ci-dessous, reprennent la balance âgée des comptes fournisseurs.



	Dettes au 31/12/15	Moins de 3 Mois	Entre 3 et 6 mois	Entre 6 et 9 mois	Entre 9 et 12 mois	Plus d'un an	Non échues
Fournisseurs d'exploitation	5 912 872,98	554 234,26	-109 480,78	132 513,87	66 289,34	-788 152,25	6 057 468,54
Fournisseurs stocks immobiliers	2 432 981,27	136 985,20	-23 181,44	-63 718,18	15 907,67	272 658,52	2 094 329,50
Fournisseurs d'immobilisations	12 073 813,85	1 053 389,06	29 418,35	-320 551,71	-200 898,43	1 270 384,74	10 242 071,84
Retenue de Garantie sur fournisseurs	2 490 474,81	-28 104,10	-34 119,52	77 923,46	-276 102,63	2 788 515,55	-37 637,95
Fournisseurs, Factures non parvenues	50 222 299,46						50 222 299,46
Total	73 132 442,37	1 716 504,42	-137 363,39	-173 832,56	-394 804,05	3 543 406,56	68 578 531,39

	Dettes au 31/12/16	Moins de 3 Mois	Entre 3 et 6 mois	Entre 6 et 9 mois	Entre 9 et 12 mois	Plus d'un an	Non échues
Fournisseurs d'exploitation	10 577 460,68	66 545,49	-154 843,49	364 050,92	-91 153,10	-731 608,25	11 124 469,11
Fournisseurs stocks immobiliers	1 090 980,48	484 340,63	-188 231,10	169 222,79	33 081,66	112 640,52	479 925,98
Fournisseurs d'immobilisations	11 769 728,27	6 261 009,51	801 842,27	810 594,00	152 377,61	258 481,76	3 485 423,12
Retenue de Garantie sur fournisseurs	2 152 881,48	-2 973,53	39 519,79	-67 783,82	-11 691,24	2 205 507,32	-9 697,04
Fournisseurs, Factures non parvenues	60 188 259,05						60 188 259,05
Total	85 779 309,96	6 808 922,10	498 287,47	1 276 083,89	82 614,93	1 845 021,35	75 268 380,22

Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal.

Contrôle du Commissaire aux comptes

Votre Commissaire aux comptes a établi son rapport sur les comptes annuels et son rapport spécial sur les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de Commerce.

Nous vous indiquons que la liste et l'objet des conventions courantes conclues à des conditions normales ont été communiqués aux administrateurs et au Commissaire aux comptes conformément aux articles L.225-38 et suivants du Code de Commerce lors de la réunion du Conseil d'administration ayant arrêté les comptes de l'exercice.

Ratification de cooptations d'administrateurs

Nous vous proposons de ratifier :

- la nomination faite à titre provisoire par le Conseil d'administration en date du 12 octobre 2016 de M. Dominique WILLEM en qualité d'administrateur, en remplacement de Vilogia Services, démissionnaire, et ce pour une durée équivalente à celle du mandat de l'administrateur démissionnaire, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire de 2017 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2016.



- la nomination faite à titre provisoire par le Conseil d'administration en date du 7 décembre 2016 de Mme Sylvie COURSIERES en qualité d'administrateur, en remplacement de M. André DUPON, démissionnaire, et ce pour une durée équivalente à celle du mandat de l'administrateur démissionnaire, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire de 2017 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2016.
- la nomination faite à titre provisoire par le Conseil d'administration en date du 29 mars 2017 de M. Olivier ASSELIN en qualité d'administrateur, en remplacement de M. Francis CORDELETTE, démissionnaire, et ce pour une durée équivalente à celle du mandat de l'administrateur démissionnaire, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire de 2017 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2016.
- la nomination d'Action Logement Immobilier en qualité d'administrateur, faite à titre provisoire par le Conseil d'administration en date du 1er mars 2017, en remplacement d'Action Logement Nord, et ce pour une durée équivalente à celle du mandat de l'administrateur remplacé, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire 2017 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2016.

Renouvellement de mandat d'administrateurs

Arrivant à échéance, nous vous proposons de renouveler pour une nouvelle période de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2020 qui statuera sur les comptes de l'exercice 2019, les mandats d'administrateur de :

- Mme Sylvie COURSIERES,
- Mme Fabienne DEGRAVE,
- M. Jean-Pierre GUILLON,
- M. Hervé COISNE,
- M. Gilbert HENNIQUE,
- M. Olivier ASSELIN,
- Compagnie Métropolitaine d'Investissement (représentée par M. Thierry LEPERS),
- Conseil Général Département Seine St Denis (représenté par M. Pierre LAPORTE),
- Métropole Européenne de Lille (représentée par Mme Marie TONNERRE),
- Union des Industries du Textile du Nord (représentée par M. Bertrand VANDENHOVE),
- Action Logement Immobilier (représentée par M. Bernard BAEY).

Le mandat d'administrateur de M. Dominique WILLEM n'est pas proposé au renouvellement.

Nomination d'administrateurs

- Il sera proposé à l'Assemblée Générale de nommer Mme Marie-Claudine DEBUIRE, en remplacement de M. Dominique WILLEM, dont le mandat arrive à échéance lors de cette Assemblée, pour une période de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2020 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2019.



- Suite à la démission de M. Henri DELIGNE, constatée lors du CA du 29 mars 2017, un poste d'administrateur est devenu vacant. Il sera proposé à l'assemblée générale de nommer Mme Valérie BLEUZÉ pour une période de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2020 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2019.
- Suite à la démission de M. Valère CARETTE, constatée lors du CA du 29 mars 2017, un poste d'administrateur est devenu vacant. Il sera proposé à l'assemblée générale de nommer Mme Annie GAIN pour une période de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2020 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2019.

A l'issue de l'Assemblée Générale, un Conseil d'administration sera convoqué et invité à se prononcer sur :

- La/le nomination/renouvellement du Président,
- La dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général,
- La/le nomination/renouvellement du Directeur Général,
- La/le nomination/renouvellement des membres du Bureau,
- La/le nomination/renouvellement des membres du Comité des rémunérations.

Informations concernant les mandataires sociaux

Conformément aux dispositions de l'article L.225-102-1, al. 4 du Code de commerce, nous vous communiquons ci-après la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans d'autres sociétés par nos administrateurs selon les déclarations faites par chacun d'eux à votre Société.

M. Jean-Pierre GUILLON est Président de la S.A d'HLM Vilogia, de la S.A.S CMI et de la S.A.S.U Jean-Pierre GUILLON Conseils, administrateur de la S.C.P d'HLM Vilogia Premium et des S.A RESALLIANCE, Résalliance Conseil, Batixia, IRD Nord Pas de Calais, administrateur des S.A.S. Croissance Nord Pas de Calais, Inovam et Finovam ; membre du Conseil de Surveillance de la S.A d'HLM LOGIFIM et Co-gérant de la S.A.R.L. Cité des Echanges.

M. Philippe REMIGNON est Directeur Général de la S.A d'HLM Vilogia, administrateur des S.E.M. Soreli et Ville Renouvelée, administrateur de la SCP d'HLM Vilogia Premium, membre du Conseil de Surveillance de la SA d'HLM LOGIFIM et Président de CLUB GAGNANTS.

M. Bernard BAEY est administrateur de la S.A d'HLM Vilogia, la S.A d'HLM LOGIS 62 et administrateur de la S.C.P d'HLM Vilogia Premium.

M. Valère CARETTE est administrateur de la S.A d'HLM Vilogia et de la S.A.R.L. Groupe VAHE.

M. Hervé COISNE est administrateur des S.A. d'HLM. Vilogia, administrateur de la S.C.P d'HLM Vilogia Premium, administrateur des SA Financière Gaillard, Coisne & Lambert, G.M.T, A.D.I ; PDG de la SAS Theodore Lefebvre et Cie, DG de la SA Textile de Laal et du Vermandois ; Président de la SAS Laboratoires Kisby; Administrateur des SAS Bati Peintre Distribution ; membre du CS de la SAS Theolaur Peintures; gérant des sociétés Cojiprest, Cojitex, Antex, Cojimo, Cojipar, Denancy, Faurou, Fleur De Lys, Pont De Beauvais, Vinage et Sel Developpement ; co-gérant des sociétés 2c Developpement, Energies Developpement, Isola Developpement, Hubert Coisne, Forsca, J.P.S, Ordeco, Sperenza et Theolaur Immo



M. Francis CORDELETTE est administrateur de la S.A d'HLM Vilogia, de la S.A.S CREADEV, administrateur d'ECO SYSTEMES et Directeur Général du Groupe HTM.

Mme Sylvie COURSIERES est administrateur de la S.A d'HLM Vilogia.

Mme Fabienne DEGRAVE est administrateur des S.A d'HLM Vilogia et LOGIFIM, de la SA IRD, Membre du Conseil Consultatif de la SAS Rabot Dutilleul Holding et membre du Collège de l'EPI H3C.

M. Henri DELIGNE est Président de la S.C.P d'HLM Vilogia Premium, de la S.A.S LOGETIM, Vice-Président de LMH, Délégué Général de l'association PLURIENCE, administrateur de la S.A d'HLM Vilogia, administrateur de la S.C.P d'HLM Premium Ile-de-France.

M. Daniel DESPINOY est administrateur de la S.A d'HLM Vilogia.

M. Patrick D'HONTE est Président NPDC de l'association DAL HLM ; administrateur de la S.A d'HLM Vilogia et de l'association DAL.

M. Gilbert HENNIQUE est Président du Conseil de surveillance de la S.A. Nord Financement, administrateur des S.A. PROCIVIS NORD SA, IRD Nord Pas de Calais, Résalliance Conseil, de la S.A d'HLM Vilogia ; Président de l'Association GIPEL ; administrateur des S.A.S. Alliansys, Croissance NPC, Inovam et la C.M.I ; Gérant de la S.C.I. Canaux Métropole ; administrateur de la S.A.S.U. Habitat Privilège et administrateur des Associations COGEFORM et CREATIVALLEE.

M. Pierre LAPORTE est administrateur de la S.A d'HLM Vilogia et Président de La Régie de quartier de Tremblay en France.

M. Thierry LEPERS est Vice-Président du Conseil de surveillance de la S.A d'HLM LOGIFIM, administrateur de la S.A d'HLM Vilogia, de la S.C.P d'HLM Vilogia Maison Familiale Lorraine et de l'OPH LMH.

M. Gérard MEAUXSOONE est administrateur de la S.A. d'HLM Vilogia.
Derniers mandats connus : Membre du Directoire des Cafés Méo-Fichaux.

Mme Jocelyne PÈDE est administrateur de la S.A. d'HLM Vilogia.

Mme Marie TONNERRE est administrateur de la S.A. d'HLM Vilogia SA, de la SEM Ville Renouvelée et administrateur du CH de Tourcoing.

M. Bertrand VANDENHOVE est administrateur de la S.A d'HLM Vilogia et de la S.A d'HLM NOTRE LOGIS, membre du Conseil de surveillance de la S.A d'HLM LOGIFIM, Directeur Général de la SAS VANDENHOVE WERVICQ SUD, Président du Syndicat Patronal Textile d'Armentières, Gérant de la SARL GIRA ARMENTIERES, administrateur du MEDEF Flandres Audomarois, du GIALE HALLUIN et de l'Institut Nicolas Baret, Gérant des SCI VOLTAIRE WERVICQ SUD et Gérant de FINANCIERE VANDENHOVE.

M. Dominique WILLEM est administrateur de la S.A d'HLM Vilogia, de la SASU Habitat Privilège, administrateur des Associations ARELI et de la Société CAPCIL.



Nous espérons que ce qui précède recevra votre agrément et que vous voudrez bien voter les résolutions qui vous sont soumises.

Le Conseil d'administration



BILAN

ACTIF	Exercice 2016			Exercice 2015	
	BRUT	Amortissements et dépréciations	NET	TOTAUX PARTIELS	NET
2	3	4	5	6	7
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				9 153 300,25	15 124 779,61
Frais d'établissement					
Baux long terme et droits d'usufruit	52 009,47	30 145,80	21 863,67		22 617,59
Autres (1)	14 174 630,67	5 043 194,09	9 131 436,58		15 102 162,02
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				3 038 320 246,31	2 688 115 985,09
Terrains nus	95 415 847,38	1 362 527,81	94 053 319,57		76 477 430,73
Terrains aménagés, loués, bâtis	590 065 846,78		590 065 846,78		494 419 944,01
Agencements et aménagements de terrains					
Constructions locatives (sur sol propre)	3 465 240 976,16	1 230 890 614,21	2 234 350 361,95		2 030 577 456,81
Constructions locatives sur sol d'autrui	154 574 367,69	49 713 405,25	104 860 962,44		82 765 016,64
Bâtiments et installations administratifs	22 486 428,41	19 511 467,82	2 974 960,59		857 911,51
Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	20 804 608,14	8 789 813,16	12 014 794,98		3 018 225,39
Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation				213 753 208,30	275 477 072,36
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS					
Terrains	40 088 318,64		40 088 318,64		45 738 553,24
Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	167 728 253,53	61 519,86	167 666 733,67		226 099 502,04
Avances et acomptes	5 998 155,99		5 998 155,99		3 639 017,08
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				14 694 497,31	25 559 708,90
Participations - Apports, avances	6 693 806,73	1 635 863,88	5 057 942,85		8 587 668,40
Créances rattachées à des participations	3 852 779,00		3 852 779,00		9 199 341,00
Titres immobilisés (droits de créances)	4 500 323,20		4 500 323,20		6 514 899,86
Prêts participatifs					
Prêts pour accession et aux SCCC	0,02		0,02		0,02
Autres	1 189 233,80		1 189 233,80		1 179 541,16
Intérêts courus	94 218,44		94 218,44		78 258,46
ACTIF IMMOBILISE	4 202 010 371,77	1 317 050 251,05	2 875 921 282,17	3 274 974 302,17	4 604 272 248,90
STOCKS ET EN-COURS				83 660 000,47	85 477 877,30
Terrains à aménager	26 399 605,99	115 419,00	26 284 186,99		27 783 860,28
Immeubles en cours	33 646 386,92	3 280 276,84	30 366 110,08		21 375 447,68
Immeubles achevés :					
Disponible à la vente	20 273 949,88	3 517 380,91	16 756 568,97		24 357 497,64
Temporairement loués	9 811 660,29		9 811 660,29		11 502 074,99
Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	273 845,68		273 845,68		273 845,68
Approvisionnement	167 628,46		167 628,46		185 151,03
Fournisseurs débiteurs	6 286 358,97		6 286 358,97	6 286 358,97	7 718 639,85
CREANCES D'EXPLOITATION				113 467 841,62	138 457 908,27
Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :					
Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	1 065 155,86		1 065 155,86		21 694 475,89
Créances sur acquéreurs	7 785 882,32	193 044,93	7 592 837,39		4 587 298,42
Clients - autres activités					
Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	1 878 532,96	27 782,61	1 850 750,35		1 702 477,49
Clients douteux ou litigieux	53 506 354,12	29 130 201,54	24 376 152,58		2 839 620,48
Produits non encore facturés	39 638,41		39 638,41		307 147,66
Autres	31 130 868,45		31 130 868,45		39 129 179,83
Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	47 412 438,58		47 412 438,58		68 197 708,50
CREANCES DIVERSES (3)				26 612 584,79	14 285 439,34
Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C					
Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	1 814 058,29		1 814 058,29		1 622 305,24
Opérations pour le compte de tiers	90 368,67		90 368,67		2 480,96
Opérations d'aménagement					
Autres	27 333 184,32	2 625 026,49	24 708 157,83		12 670 653,14
Valeurs Mobilières de placement	118 089 680,91	654 609,00	117 435 071,91	117 435 071,91	112 584 821,90
DISPONIBILITES				421 061 926,70	194 911 336,36
Valeur à l'encaissement	6 252,74		6 252,74		
Intérêts courus					613,74
Banques, établissements financiers et assimilés	421 055 655,52		421 055 655,52		194 910 704,18
Caisse et régies d'avance	18,44		18,44		18,44
Charges constatées d'avance	983 051,94		983 051,94	983 051,94	538 826,17
ACTIF CIRCULANT	604 080 973,73	19 242 741,32	789 506 636,40	789 506 636,40	680 492 816,18
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)					
Primes de remboursement des obligations (IV)					
Différences de conversion Actif (V)					
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	4 806 010 371,77	1 336 292 251,37	3 449 718 120,40	4 059 422 082,57	5 284 262 258,18
(1) Dont droit au bail					
(2) Dont à moins d'un an			654 803,54		
(3) Dont à plus d'un an					



COPIE

CERTIFIÉ COLLECTIF

Le Président

PASSIF	Exercice 2016		Exercice 2015
	DETAIL	TOTAUX PARTIELS	
2	3	4	5
CAPITAL ET RESERVES		640 530 586,67	580 658 876,72
Capital (actions simples) et fonds de dotation	58 788 560,00		58 708 040,00
Capital : actions d'attribution (nouveau régime)			
Capital : actions d'attribution (ancien régime)			
Primes d'émissions, de fusion et d'apport	1 587 547,19		1 587 547,19
Ecarts de réévaluation			
Reserves :			
Réserve légale	5 870 804,00		5 869 902,00
Reserves statutaires ou contractuelles	310 011 487,87		281 304 622,24
Autres réserves	264 272 187,61		233 188 765,29
Report à nouveau (a)	17 976 843,64	17 976 843,64	
Résultat de l'exercice (a)	58 463 780,13	58 463 780,13	59 791 189,95
	Montant brut	Insc. au résultat	
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	392 506 471,80	120 362 312,65	263 810 995,68
PROVISIONS REGLEMENTEES			
Amortissements dérogatoires			
Provision spéciale de réévaluation			
Titres participatifs			
CAPITAUX PROPRES	(6)	609 115 369,59	504 201 082,05
PROVISIONS		40 838 567,85	59 187 459,64
Provisions pour risques	12 430 858,26		8 542 651,10
Provisions pour gros entretien	3 145 248,26		27 763 180,98
Autres provisions pour charges	25 262 461,33		22 881 627,56
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	(7)	40 838 567,85	59 187 459,64
DETTES FINANCIERES (1)		2 839 036 001,46	2 439 290 259,77
Participation des employeurs à l'effort de construction	127 198 106,28		124 510 397,69
Emprunts obligataires		2 388 739 346,60	
Emprunts auprès des Etablissements de Crédit			
Caisse des Dépôts et Consignations	1 922 585 444,26		1 758 640 714,05
C.G.L.L.S			
Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	389 707 238,80		349 279 426,79
Autres établissements de crédit	76 446 663,54		79 421 904,39
Dépôts et cautionnements reçus :		20 678 214,77	
Dépôts de garantie des locataires	19 564 412,23		18 075 085,40
Redevances (location-accession)	159 958,15		69 701,56
Autres dépôts	953 844,39		750 765,65
Emprunts et dettes financières diverses :		302 420 333,81	
Participation - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	1 498 785,45		510 314,30
Emprunts participatifs			
Avances d'organismes HLM			
Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts			
Autres emprunts et dettes assimilées	108 434 758,45		35 741 280,20
Dettes rattachées à des participations			
Concours bancaires courants	173 557 586,11		50 893 712,74
Intérêts courus	18 575 468,45		20 500 469,28
Intérêts compensateurs	353 735,35		896 487,72
Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants			
Droits des locataires attributaires			
Autres droits			
Clients créditeurs		6 820 211,44	9 143 084,23
Locataires - Excédents d'acomptes	2 988 351,37		4 163 709,69
Autres	3 831 860,07		4 979 374,54
DETTES D'EXPLOITATION		77 567 944,82	68 992 562,98
Fournisseurs	37 803 923,16		26 919 042,35
Fournisseurs de stocks immobiliers	7 171 708,30		10 597 371,80
Dettes fiscales, sociales et autres	32 592 313,36		31 476 148,83
DETTES DIVERSES		74 986 270,48	58 662 013,08
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
Fournisseurs d'immobilisations	48 081 582,54		44 713 613,81
versements restant à effectuer sur titres non libérés			
Autres dettes :			
Associés - Versements reçus sur augmentation de capital			
Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	2 635 408,47		1 014 970,46
Opérations pour le compte de tiers	3 394 350,82		3 041 864,11
Opérations d'aménagements			
Autres	20 874 928,65		9 891 564,70
Produits constatés d'avance		17 063 722,93	18 725 953,10
Au titre de l'exploitation et autres	4 033 105,37		4 374 261,26
Produits des ventes sur lots en cours	6 524 715,55		3 316 174,54
Rémunération des frais de gestion PAP	6 505 902,01		11 035 517,30
DETTES	(8)	3 016 074 181,19	2 694 895 875,16
Autres dettes de conversion PAP	(9)		
	TOTAL GENERAL (10+11+12+13)	4 985 428 688,67	4 545 428 688,67
(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
(1) Dont à plus d'un an.	2 468 508 120,00		
(1) Dont à moins d'un an.	370 527 881,46		



COMPTE DE RESULTAT

COPIE
CERTIFIÉE CONFORME
Le Président

PRODUITS	Exercice 2016		Exercice 2015
	DETAIL	TOTAUX PARTIELS	
2	3	4	5
PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		421 442 142,99	412 056 122,61
Produits des activités		375 888 861,85	372 483 717,41
Ventes de terrains lotis	3 149 224,42		4 003 779,35
Ventes d'immeubles bâtis	26 106 468,75		39 719 208,84
Ventes de maisons individuelles (CCMI)			
Ventes d'autres immeubles	70 755,00		400 000,00
Récupération des charges locatives	58 619 246,93		55 958 633,74
Loyers :			
Loyers des logements non conventionnés	13 120 706,34		17 667 756,66
Loyers des logements conventionnés	248 812 117,08		233 639 119,91
Suppléments de loyers	1 300 372,44		896 536,42
Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	7 215 078,11		5 970 691,38
Logements en location - accession et accession invidendus	447 848,04		322 011,77
Autres	11 167 428,15		9 330 374,74
Prestations de services :			
Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)			
Sociétés sous égide			
Prestations de services à personnes physiques et autres produits			
Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	2 844 668,91		1 918 661,62
Syndic de copropriété	1 109 830,16		991 307,26
Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	5 661,26		
Gestion des S.C.C.C			
Gestion des prêts			
Autres prestations de services			
Produits des activités annexes :			
Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM			
Autres	1 919 456,26		1 665 635,72
Production stockée (ou déstockage)		(3 864 058,79)	(17 416 962,24)
Immeubles en cours	6 571 298,39		(31 454 616,19)
Immeubles achevés	(10 435 357,18)		14 037 653,95
Production immobilisée		9 790 629,36	8 672 014,48
Immeubles de rapport (frais financiers externes)	1 595 255,68		1 728 224,94
Autres productions immobilisées	8 195 373,68		6 943 789,54
Subventions d'exploitation		519 217,72	1 380 680,16
Primes à la construction			
Subventions d'exploitation diverses	9 000,00		112 275,19
Subventions pour travaux d'entretien	510 217,72		1 268 404,97
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		28 291 964,97	31 569 736,85
Provisions pour gros entretien	1 017 693,20		14 239 346,32
Dépréciations de créances	11 872 109,87		3 945 950,67
Autres reprises	15 402 161,90		13 384 439,86
Transferts de charges d'exploitation		5 961 571,09	11 699 387,13
Autres transferts de charges d'exploitation			
Autres produits		4 853 956,69	3 667 548,72
Quote-parts de résultat sur opérations faites en commun			
PRODUITS FINANCIERS		3 007 064,04	8 489 145,82
De participations (2)		27 126,17	47 857,67
Revenus des actions	27 126,17		30 140,31
Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes			
Revenus des avances , prêts participatifs et autres			17 717,36
D'autres immobilisations financières (2)		85 838,57	1 596 612,66
Prêts accession			
Autres	85 838,57		1 596 612,66
D'autres créances et valeurs mobilières de placement		5 418 732,67	3 019 030,26
Autres (2)	1 769 190,43		3 039 968,89
Reprises sur dépréciations et provisions		745 337,00	753 240,10
Transfert de charges financières			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		34 859,20	2 436,24
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	34 859,20		2 436,24
PRODUITS EXCEPTIONNELS		62 292 061,01	78 166 347,92
Sur opérations de gestion		19 884 029,60	8 215 475,88
Sur opérations en capital		39 306 119,44	60 540 296,09
Produits des cessions d'éléments d'actif	24 728 748,57		46 553 691,24
Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	7 986 938,86		8 352 280,78
Autres	6 590 432,01		5 634 324,07
Reprises sur dépréciations et provisions		3 102 442,79	1 412 575,95
Transferts de charges exceptionnelles	3 102 442,79		1 412 575,95
TOTAL DES PRODUITS		523 634 177,11	500 692 339,52

(1) Dont produits sur exercices antérieurs

(2) Dont produits concernant les entreprises liées

CERTIFIÉ CONFORME
Le Président

CHARGES	Exercice 2016			Exercice 2015
	CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	
2	3	4	5	6
CHARGES D'EXPLOITATION (1)			363 192 421,22	344 865 118,31
CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			133 986 851,17	135 864 682,85
Achats stockés :				
Terrains		6 234 650,26	6 234 650,26	8 686 897,99
Approvisionnements	5 880 154,43	650 695,53	6 530 849,96	5 464 356,15
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat				
Variation des stocks :				
Terrains		1 604 130,58	1 604 130,58	(630 378,60)
Approvisionnements		17 522,57	17 522,57	14 247,86
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat				
Frais liés à la production de stocks immobiliers		15 314 354,98	15 314 354,98	19 635 200,92
Achats non stockés de matières et fournitures	12 959 880,00	1 591 785,94	14 551 665,94	15 004 978,80
Services extérieurs :				
Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	21 234 567,43	4 314 516,41	25 549 083,84	24 434 062,22
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	1 517 134,50	16 960 250,19	18 477 384,69	17 237 981,38
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs		4 204 043,28	4 204 043,28	6 817 936,66
Maintenance - Autres travaux		2 109 547,26	2 109 547,26	2 086 426,39
Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		300 159,85	300 159,85	265 473,67
Primes d'assurances	(34,00)	2 295 179,68	2 295 145,68	2 275 822,60
Personnel extérieur à la société	860 670,39	291 594,07	1 152 264,46	888 794,24
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	1 264 909,63	7 951 562,46	9 216 472,09	8 540 077,30
Publicité, publications, relations publiques		765 764,24	765 764,24	713 393,30
Déplacements, missions et réceptions		1 220 515,39	1 220 515,39	1 271 844,23
Redevances		2 966 599,67	2 966 599,67	232 856,85
Autres	6 705 844,70	14 770 851,73	21 476 696,43	22 924 710,89
Impôts, taxes et versements assimilés			37 012 050,45	33 909 682,22
Sur rémunérations		4 794 120,47	4 794 120,47	4 387 247,31
Taxes foncières		22 196 862,55	22 196 862,55	20 167 976,67
Autres	8 845 208,75	1 175 858,68	10 021 067,43	9 354 458,24
Charges de personnel			53 192 810,63	55 090 915,42
Salaires et traitements		37 334 014,43	37 334 014,43	38 050 588,28
Charges sociales		15 858 796,20	15 858 796,20	17 040 327,14
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			127 331 405,77	112 454 574,02
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
Immobilisations locatives		86 157 651,88	86 157 651,88	78 261 832,55
Autres immobilisations		5 505 859,70	5 505 859,70	2 504 789,90
Charges d'exploitation à répartir				
Dépréciation des immobilisations		1 893 802,69	1 893 802,69	182 722,47
Dépréciation des stocks et en-cours		835 898,24	835 898,24	87 000,00
Dépréciation des créances		12 308 795,54	12 308 795,54	10 422 779,61
Dotations aux provisions :				
Provisions pour gros entretien		1 576 787,66	1 576 787,66	11 855 664,81
Autres provisions		19 052 610,06	19 052 610,06	9 139 784,68
Autres charges			1 669 303,20	6 765 264,80
Pertes sur créances irrécouvrables		1 625 854,01	1 625 854,01	1 316 990,49
Redevances et charges diverses de gestion courante		43 449,19	43 449,19	5 448 274,31
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
CHARGES FINANCIÈRES			62 862 046,02	49 487 497,48
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		1 707 946,00	1 707 946,00	28 322,74
Charges d'intérêts (2) :				
Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances				
Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		36 539 511,59	36 539 511,59	38 168 936,96
Intérêts compensateurs				
Intérêts de préfinancements consolidables				
Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers				
Gestion de prêts Accession		423 189,19	423 189,19	485 434,78
Intérêts sur autres opérations		2 063 217,57	2 063 217,57	1 979 021,49
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		27,75	27,75	93 554,79
Autres charges financières		11 288 156,72	11 288 156,72	8 882 236,84
CHARGES D'EXPLOITATION			47 199 473,65	37 149 794,39
Sur opérations de gestion		10 672 886,75	10 672 886,75	10 891 215,49
Sur opérations en capital :				
Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		7 712 566,32	7 712 566,32	16 475 714,90
Autres		8 376 451,49	8 376 451,49	4 696 360,53
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :				
Dotations aux amortissements et dépréciations		763 174,03	763 174,03	1 301 366,47
Dotations aux provisions réglementées				
Dotations aux provisions		25 500,00	25 500,00	3 805 142,00
IMPOSITION DES SALAIRES AUX FINLANDAIS				
IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES ET ASSIMILÉS			508 908,00	399 808,00
TOTAL DES CHARGES	69 284 315,21	174 082 102,02	402 252 022,62	408 992 492,36
SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			58 463 780,13	59 791 189,95
			TOTAL GENERAL	399 495 212,75

(1) Dont charges sur exercices antérieurs
(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées



ANNEXES AU BILAN

Avant répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2016, le total de l'actif est de 4 045 428 088,57 euros et le compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de tableau dégage un résultat bénéficiaire de 58 463 780,13 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 1er janvier 2016 au 31 décembre 2016.

Les notes et tableaux présentés ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

NOTES SUR LES ETATS FINANCIERS

NOTE 1 : METHODES GENERALES DE PRESENTATION ET D'EVALUATION

CONVENTIONS GENERALES

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence conformément aux hypothèses de bases :

- Continuité d'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels des Sociétés Anonymes et aux dispositions particulières applicables aux Sociétés Anonymes d'HLM (instruction N° 92/10 du 27 Novembre 1992 ainsi que les avenants 95/8, 98/5 et celui du 18 décembre 2007).

La Société Vilogia ayant choisi d'appliquer le Règlement ANC n°2015-04 à compter de l'exercice 2016, les méthodes comptables et d'évaluation appliquées au titre de l'exercice 2016 sont en conformité avec celui-ci.

Aucune modification n'a été apportée aux comptes des exercices antérieurs présentés.

Les comptes annuels de la Société Vilogia sont présentés en conformité avec l'annexe 3 de l'arrêté du 7 octobre 2015.

DEROGATIONS AUX PRINCIPES COMPTABLES GENERAUX

Les règles spécifiques aux sociétés d'HLM ont été appliquées conformément à l'instruction 92/10 du 27 novembre 1992 et aux avenants 95/8, 98/5 et celui du 18 décembre 2007.

CHANGEMENT DE METHODES

Les impacts et changements des méthodes comptables issus de l'application du règlement ANC n°2015-04 ont été comptabilisés dans le compte « Report à nouveau » à l'ouverture de l'exercice.

Au titre des provisions créances douteuses, un montant de 1.464.433,54 euros a été imputé en déduction des capitaux propres au 01-01-2016 dans le compte report à nouveau.

Au titre de la PGE, un montant de 19 441 277,19 euros a été imputé au 01-01-2016, dans le compte report à nouveau, en augmentation des capitaux propres.



FAITS SIGNIFICATIFS

Durant l'exercice 2016, votre société a poursuivi son activité de bailleur social.

Votre société a poursuivi son développement dans plusieurs domaines : De nouvelles acquisitions (1 166 logements) principalement dans les régions PACA, Ile de France et Grand Ouest ; 1533 logements neufs en VEFA ont été livrés et 528 ont été produits en interne soit 2 061 nouveaux logements.

Dans le même temps une politique active de réhabilitation de parc existant s'est poursuivie.

Le montant de ces investissements représente 236 millions d'euros pour l'exercice 2016.

Opération de rachat des titres de la SEMIB

Vilogia a acquis le solde du capital de la SEMIB qui était détenu par la Ville de Blanquefort en date du 29 février 2016, et est ainsi devenu l'actionnaire majoritaire de la SEMIB, à hauteur de 71 %.

Cette opération avait pour but la réalisation d'une fusion-absorption, entérinée par arrêté préfectoral à effet du 1^{er} octobre 2016 et avec un effet comptable rétroactif au 1^{er} janvier 2016.

Rachat de patrimoine Maison familiale Lorraine

Vilogia a racheté, au cours de l'exercice, le patrimoine (309 logements) détenu par sa filiale.

La prise en jouissance a eu lieu au 1er janvier 2016.

Note sur l'activité d'aménagement

Dans le cadre du rachat de la SAEMCIB en 2014, Vilogia a repris la gestion de la concession d'aménagement « Yves Farges-Terres neuves ».

Cette concession (concédant Ville de Bègles) s'est juridiquement terminée le 31 décembre 2014. Néanmoins, d'un point de vue pratique, l'opération d'aménagement n'est pas clôturée à ce jour compte tenu des opérations restant à réaliser (rétrocessions des voiries et espaces publics, finalisation dossier ANRU...).

La gestion de cette opération s'est poursuivie sur le logiciel Estia en place à Bègles jusqu'en septembre 2016. Toutefois, il a été décidé d'intégrer cette opération dans les outils de Vilogia SA au 1/01/2016. En conséquence, une mission a été confiée au cabinet SEMAPHORES pour « arrêter » les comptes de la CPA au 31/12/2015 et permettre une intégration dès l'année 2016.

La mission SEMAPHORES avait également pour but de déterminer la valeur de chaque bien constitutif de la CPA afin de créer les opérations correspondantes dans Gesprojet. Les recettes prévisionnelles sont retenues en fonction des accords sur les prix de cession arrêtés lors du CENG du 8 décembre 2016, elles intègrent également les recettes locatives constatées en 2016.

Il convient de noter que cette opération présente un bilan de dépenses global estimé à 52 998 K€. Les recettes intègrent une participation du concédant (Ville de Bègles) de 5 795 K€ intégralement versée au 31 décembre 2015.

Le bilan fait apparaître une perte résiduelle à charge de Vilogia d'un montant équivalent à celui au 31 décembre 2015 soit 7 687 K€.

Dans ces conditions, les comptes 2016 de l'opération ont été présentés en appliquant les règles comptables applicables aux opérations d'aménagement au risque du concessionnaire conformément à l'Avis CNC n° 99-05 relatif au traitement comptable des concessions d'aménagement.

Le résultat a ainsi été constaté sur la base de l'avancement de l'opération calculé sur la base du rapport entre les recettes cumulées réalisées au 31 décembre 2016 sur les recettes totales de l'opération (hors participation du concédant de 5 974 634 €).



Ce rapport s'établit à 78,11 % au 31 décembre 2016.

NOTE 2 : PRINCIPALES METHODES D'EVALUATION DES POSTES DE L'ACTIF

(Article 24 – paragraphe 1 du Décret du 29 novembre 1983)

Les immobilisations sont évaluées à leur cout d'acquisition.

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, constitué de leur prix d'achat, des coûts directement attribuables à ces immobilisations en vue de leurs utilisations envisagées.

Certaines d'entre elles, dont la création a été réalisée par les collaborateurs du service DSI (phase de conception et de développement), ont été immobilisées.

L'amortissement des dépenses de création de logiciels ne peut débuter qu'à compter de la mise en production du projet, et par l'inscription de celles-ci au compte 205. La durée est de 3 à 5 ans selon les durées d'usage estimées des différents projets.

Sont à comprendre dans le coût de production du logiciel créé, destiné à l'usage commercial ou aux besoins propres de l'entreprise, les seuls coûts liés (PCG art. 331-3) :

- A la conception détaillée de l'application (analyse organique) ;
- A la programmation
- A la réalisation de tests et jeux d'essais
- A l'élaboration de la documentation technique destinée à l'usage interne ou externe.

En revanche, sont généralement exclus les frais d'analyse fonctionnelle et les frais postérieurs à la phase de production, comme les dépenses de formation.

Une production immobilisée a été comptabilisée au titre de ces projets à hauteur de 590 299 € en 2016.

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur économique réelle des projets est inférieure à la valeur comptable. La société a estimé qu'une dépréciation de la valeur au bilan du projet de mise en place du logiciel de copropriétés devait être comptabilisée pour un montant de 654 milliers d'€.

Mali technique :

Le mali technique de fusion n'étant, d'une part, pas un élément d'actif prévu par la directive comptable européenne, et ne répondant pas, d'autre part, toujours strictement à la définition d'un fonds commercial, l'ANC a été contrainte d'en revoir son traitement. Le règlement n° 2015-06 (homologué par arrêté du 4 décembre 2015) modifiant le PCG modifie ainsi la présentation au bilan et les règles d'amortissement du mali. Ces nouvelles règles sont applicables pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2016.

Ce nouveau règlement prévoit :

- la comptabilisation du mali de fusion au bilan selon les catégories d'actifs auxquels il est affecté.
- des règles d'amortissement et de dépréciation du mali de fusion identiques à celles applicables aux actifs sous-jacents auxquels il est affecté. Par exemple, la quote-part de mali affectée à un terrain ou à des titres ne sera pas amortissable. En revanche, la quote-part de mali affectée à une construction amortissable le sera.



Pour la 1ère application, le mali figurant au bilan à la date de première application du règlement (1/01/2016 pour les clôtures 31/12) de 8 066 534,56 € a été réaffecté selon les nouvelles règles. Pour cette affectation, Vilogia SA a retenu l'affectation extra-comptable antérieure : le mali a été affecté à des immobilisations amortissables sur leur durée résiduelle comme détaillé dans le tableau ci-dessous :

Composants	Valeur brute	Dotations	VNC
Structure	5 336 631,40	502 170,28	4 834 461,12
Menuiserie	1 841 431,56	147 757,09	1 693 674,47
Chauffage individuel	41 552,92	5 908,18	35 644,74
Chauffage collectif	2 621,93	110,74	2 511,19
Etanchéité	14 180,37	2 024,41	12 155,96
Ravallement	647 098,02	144 321,63	502 776,39
Electricité	131 092,25	8 711,75	122 380,50
Plomberie	44 409,11	2 936,08	41 473,03
Ascenseurs	7 517,00	913,54	6 603,46
Total	8 066 534,56	814 853,70	7 251 680,86

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

TERRAINS

Leur coût d'acquisition correspond à leur coût d'achat majoré notamment des frais suivants :

- Indemnités d'évictions
- Honoraires de géomètres
- Frais de démolitions et de murages
- Frais de cadastre
- Frais de sondages

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur économique réelle des terrains est inférieure à la valeur comptable. La société a estimé qu'une dépréciation de la valeur au bilan des terrains nus immobilisés, devait être comptabilisée pour un montant de 1 363 milliers d'€.

IMMEUBLES DE RAPPORT ET BATIMENTS ADMINISTRATIFS

Leur valeur brute correspond à leur prix de revient y compris les frais d'acquisition (notaires, enregistrement et géomètres), frais de maîtrise d'ouvrage, de conduite d'opérations, et éventuellement frais financiers.

Depuis la nouvelle instruction comptable HLM, les primes d'assurance obligatoire dommage construction ne peuvent plus être incorporées dans le prix de revient des constructions et peuvent être étalés sur la durée décennale de garantie via un compte de charges constatées d'avance. C'est l'option retenue par Vilogia à compter du 1^{er} janvier 2016. Les assurances obligatoires dommage construction sont imputées directement dans le compte 6162 et font l'objet ensuite d'un étalement en charges constatées d'avance (compte 4862 pour 223 273,65 € sur 2016). .

Au titre de l'exercice 2016, les coûts internes de conduite d'opération et de montage d'opération représentent 7 605 074,04 € (compte 7221) et les intérêts de préfinancement se sont élevés à 1 595 255,68 € immobilisables (compte 7222).



TRAVAUX D'AMELIORATION

Ils font l'objet d'un traitement par composants qui implique la sortie du composant.

AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Elles représentent essentiellement le mobilier et matériel de bureau, matériel informatique, matériel et outillage et matériel de transport pour lesquels les amortissements sont pratiqués linéairement à des taux variant de 5 à 33 % selon la nature des immobilisations.

IMMOBILISATIONS GREVEES DE DROIT

Néant

IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS

Ce sont celles non encore mises en location. Elles sont comptabilisées selon les mémoires reçus à la date de clôture des comptes.

CONDUITE D'OPERATIONS ET MAITRISE D'OUVRAGES (COMO)

Les travaux faits par la Société pour elle-même sont valorisés comme suit : il s'agit de la conduite d'opérations et maîtrise d'ouvrage dont le coût réel est réparti sur les opérations à raison d'un pourcentage (voir tableau ci-dessous) sur la masse des achats comptabilisés (foncier + travaux) pour les opérations neuves et de réhabilitation.

Le taux appliqué fait l'objet chaque année d'une comparaison avec les coûts réels supportés.

Par contre, les acquisitions d'immeubles collectifs déjà loués (achat en bloc à des ESH) ne font pas l'objet d'une COMO.

Types d'opérations	Taux de COMO correspondant
Opérations de constructions Neuves et de Réhabilitation	3.3%
Opérations de Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)	2%
Achats en bloc à des ESH	0%

Le taux de COMO réel moyen recalculé sur l'ensemble de nos opérations (locative ou accession) laisse apparaître un taux de 3.07% des investissements pilotés en 2016 par nos équipes.



3 - TABLEAU DES MOUVEMENTS
DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE DES IMMOBILISATIONS AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE DES IMMOBILISATIONS A LA FIN DE L'EXERCICE 7 (2 + 3 + 4 - 5 - 6)
		Acquisitions Créances, Avances (1)	Virements de stocks à poste (4)	Virements de stocks à poste acquisition de stocks, revalorisations anticipées	Sorties d'actif (ventes, démolitions, et remplacement courant des parts) (5)	
1	2	3	4	5	6	7
INCORPORELLES	Frais d'établissement Baux long terme et droits d'usufruit Autres immobilisations incorporelles Total I	52 009,47 17 689 867,08 17 741 876,55	4 467 511,80		7 982 748,21	52 009,47 14 174 630,57 14 226 640,14
CORPORELLES	Terrains					
	Terrains nus Terrains aménagés, loués, bâtis Agencements - Aménagements de terrains Total II	77 946 168,70 495 332 575,78 573 278 744,48	98 798 442,29 642 861,19 99 441 303,48	94 939 031,22	80 647 352,98 681 410,63 80 647 352,98	95 415 847,38 590 065 846,78 685 481 694,16
	Constructions					
	Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A [dont Additions et remplacements de composants] (1)	3 208 671 426,76 734 314 152,62	-896,34 -10 208,93	273 103 776,60 32 216 595,37	138,80 5 250 771,55	3 465 240 976,16 761 269 767,41
	Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B [dont Additions et remplacements de composants] (1)	137 877 256,27 38 086 345,37	570,78 15,53	16 974 871,21 7 258 563,44	278 330,57 103 861,74	154 574 367,59 45 243 062,60
	Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C Total III [A+B+C]	20 148 957,12 3 366 697 640,15	-30,52 -356,08	2 407 265,06 292 485 914,87	2 407 265,06 138,80	22 486 428,41 3 642 301 772,25
	Instal. techniques - Matériel - Outillage Total IV	337 483,06	7 064,39			344 547,45
	Divers					
	Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181) Matériel de transport Matériel de bureau et matériel informatique Mobiler Diverses Total V	5 238 433,62 163 573,89 1 943 271,62 2 041 084,57 9 388 363,70	235 946,74 114,66 396 195,53 110 556,22 732 698,48	2 262 315,80 114,66 17 137,78 8 066 534,56 10 346 102,80	5 104,30	7 736 696,16 158 469,59 2 329 581,81 2 168 778,57 8 066 534,56 20 480 060,69
	Immeubles en location verte, location-attribution, affectation Total VI					
	Immobilisations corporelles en cours					
	Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure Constructions et autres immobilisations corporelles Construction et acquisition-amélioration Additions et remplacements de composants (1) Avances et comptes Total VII	45 738 553,24 214 619 038,06 24 050 988,82 3 639 017,08 288 047 597,20	3 510 318,43 190 321 589,31 46 094 287,14 -3 862 637,00 236 063 557,88	6 221 775,91	9 160 426,53 263 646 466,29 43 088 502,55 622 807,46	126,50 140 671 480,12 27 056 773,41 5 998 155,99 213 814 728,16
	Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)	4 237 747 828,59	336 244 268,16	403 992 824,80	396 542 887,15	19 039 231,68
FINANCIERES	Participations, apport, avances (261-266-2675-2676) Créances rattachées à des participations (2671-2674) Titres immobilisés (droit de créance) Prêts participatifs Prêts complémentaires pour accession Prêts aux S.C.C.C. Autres Intérêts courus Total IX	4 568 655,78 8 900 000,00 6 514 899,86 0,02 1 193 119,29 78 258,46 21 254 933,41	3 390 232,15 352 779,00 623 020,00 115 093,16 15 959,98 4 497 064,29		1 265 081,20 5 400 000,00 2 637 596,66 118 978,65	6 693 806,73 3 852 773,00 4 500 323,20 94 218,44 1 189 233,80 94 218,44 16 330 361,19
	TOTAL GENERAL (I + VIII + IX (2))	4 978 746 698,38	342 204 684,25	403 992 824,80	404 508 695,26	28 486 268,16

(1) Ces lignes recensent les travaux immobilisés au titre des interventions sur le parc existant (hors travaux d'acquisition-amélioration).
 (2) Total général colonne 7 = Total I colonne 3 de l'actif bilan.
 (3) Y compris la production immobilisée (compte 72 sauf 7232).
 (4) Y compris les virements de stocks en immobilisations.
 (5) Les sorties d'actif concernent les ventes et démolitions, les sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

La colonne « valeur brute des immobilisations au début de l'exercice » comprend le montant de 55 491 136.84€ au titre de la fusion avec la SEMIB à effet rétroactif au 1^{er} janvier 2016.

AMORTISSEMENT DES IMMOBILISATIONS (article 25 paragraphe 2 du Décret du 29 novembre 1993).

Méthodes et durées d'amortissements des immobilisations

METHODE D'AMORTISSEMENT	DUREE D'AMORTISSEMENT
Immobilisations incorporelles Technique linéaire	Sur la durée du bail
Immeubles de rapport et Bâtiment Administratif Technique linéaire	Voir tableaux ci-dessus (décomposition par famille de composants)
Anciennes réhabilitations Technique linéaire	15 ans
Matériel de transport Technique linéaire	5 ans
Matériel et Mobilier de bureau Technique linéaire	1 à 5 ans



Toutes les immobilisations corporelles sont amorties par composants linéairement sur leur durée d'utilisation.

Décomposition et durées d'amortissement retenues pour le NEUF et les acquisitions en VEFA.

Equipements	Collectif		Individuel	
	%	Durée	%	Durée
Gros Œuvre Bâtiment	75,20	50	78,30	50
Gros Œuvre Toiture	2,50	50	2,50	50
Ascenseur	2,80	15	0,00	Néant
Electricité Intérieur	4,20	25	4,20	25
Electricité Parties Communes	1,00	25	0,00	Néant
Plomberie	4,60	25	3,70	25
Etanchéité	1,10	15	0,00	Néant
Ravalement	2,10	15	2,70	15
Menuiserie Extérieure	2,00	25	4,10	25
Menuiserie Annexe	0,30	25	0,30	25
Menuiserie Garage	0,50	25	0,50	25
Menuiserie Porte	0,50	25	0,50	25
Chauffage Collectif ou Individuel	3,20	25	3,20	15
Pourcentage et durée moyenne	100,00	43,83	100,00	44,61

Décomposition et durées d'amortissement retenues pour les acquisitions de patrimoine sans travaux prévus

Equipements	Collectif		Individuel	
	%	Durée	%	Durée
Gros Œuvre Bâtiment	75,20	40	78,30	40
Gros Œuvre Toiture	2,50	40	2,50	40
Ascenseur	2,80	15	0,00	Néant
Electricité Intérieur	4,20	25	4,20	25
Electricité Parties Communes	1,00	25	0,00	Néant
Plomberie	4,60	25	3,70	25
Etanchéité	1,10	15	0,00	Néant
Ravalement	2,10	15	2,70	15
Menuiserie Extérieure	2,00	25	4,10	25
Menuiserie Annexe	0,30	25	0,30	25
Menuiserie Garage	0,50	25	0,50	25
Menuiserie Porte	0,50	25	0,50	25
Chauffage Collectif ou Individuel	3,20	25	3,20	15
Pourcentage et durée moyenne	100,00	36,06	100,00	36,5



Décomposition et durées d'amortissement retenues pour les acquisitions améliorées de patrimoine avec travaux prévus sous 3 à 5 ans

Equipements	Collectif		Individuel	
	%	Durée	%	Durée
Gros Œuvre Bâtiment	90,20	40	91,00	40
Gros Œuvre Toiture	4,10	40	4,10	40
Ascenseur	0,70	3	0,00	Néant
Electricité Intérieur	1,05	5	1,10	5
Electricité Parties Communes	0,25	5	0,00	Néant
Plomberie	1,15	5	0,90	5
Etanchéité	0,30	3	0,00	Néant
Ravalement	0,55	3	0,70	3
Menuiserie Extérieure	0,50	5	1,00	5
Menuiserie Annexe	0,10	5	0,10	5
Menuiserie Garage	0,15	5	0,15	5
Menuiserie Porte	0,15	5	0,15	5
Chauffage Collectif ou Individuel	0,80	5	0,80	3
Pourcentage et durée moyenne	100,00	37,97	100,00	38,26



**4 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (A)
SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE**

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES		MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DÉBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS - DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS - AMORTISSEMENT DES ÉLÉMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPOSÉS (2)	MONTANT DES AMORTISSEMENTS À LA FIN DE L'EXERCICE
			Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
1		2	3	4	5	6 (2 + 3 + 4 - 5)
INCORPORELLES	Frais d'établissement					
	Baux long terme et droits d'usufruits	29 391,88	753,92			30 145,80
	Autres postes d'immobilisations incorporelles	2 585 487,89	1 803 845,14			4 389 333,03
Total I		2 614 879,77	1 804 599,06			4 419 478,83
CORPORELLES	Agencements - Aménagements de terrains					
	Constructions					
	Constructions locatives (sur sol propre)	1 157 974 938,45	82 575 526,32	763 174,03	12 391 935,94	1 228 921 702,86
	Constructions locatives sur sol d'autrui	44 984 797,75	4 886 482,95		157 875,45	49 713 405,25
	Bâtiments et installations administratifs	19 291 045,61	289 341,44		68 919,23	19 511 467,82
	Total III	1 222 250 781,81	87 751 350,71	763 174,03	12 618 730,62	1 298 146 575,93
	Install. techniques - Matériel - Outillage					
	Autres immobilisations corporelles					
	Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	3 604 681,13	534 939,53			4 139 620,66
	Matériel de transport	155 532,88	2 210,62		2 552,16	155 191,34
	Matériel de bureau et matériel informatique	1 317 154,11	527 780,86			1 844 934,97
	Mobilier	1 325 562,67	211 127,42			1 536 690,09
	Diverses		814 853,70			814 853,70
	Total V	6 402 930,79	2 090 912,13		2 552,16	8 491 290,76
	Travaux sur immeubles reçus en affectation					
Total VI						
TOTAL GÉNÉRAL (3)		1 261 560 495,59	91 563 511,59	763 174,03	12 401 282,78	1 311 360 587,92

(1) Notamment : amortissement exceptionnel, progressif, (Rappel : l'amortissement progressif n'est pas admis pour les immobilisations locatives).

(2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 4-B.

(3) Le total général des colonnes 3 et 4 est égal aux comptes 6811 + 6871.

Amortissement des constructions (extrait de la partie littéraire de l'annexe) : indiquer la (les) durée(s) d'amortissement retenue(s) pour le composant "Structure" des constructions: **50 ans**

La colonne « Montant des amortissements au début de l'exercice » comprend le montant de 16 805 600.38 € au titre de la fusion avec la SEMIB à effet rétroactif au 1^{er} janvier 2016.

La colonne « Autres Méthodes » comprend le montant de 763 174.03€ correspondant aux amortissements accélérés passés suite à la programmation de démolition future.

Démolitions programmées

Pour les immobilisations dont la démolition est programmée, nous utilisons les méthodes suivantes :

- Constatation d'un amortissement accéléré pour obtenir, à la date prévue de la démolition, une valeur nette comptable du bâtiment égale à zéro.

Sur l'exercice 2016, un complément d'amortissement a été comptabilisé pour 763 milliers d'€.

- Constatation d'une provision des coûts estimés de démolitions nets des subventions, notifiées ou pour lesquelles nous avons obtenu une décision attributive de subvention (DAS pour démolitions faites dans le cadre de l'ANRU).

Sur l'exercice 2016, la provision comptabilisée se monte à 9 365 milliers d'€.

- Constatation en produit exceptionnel, sur la base de la libération des logements, des subventions relatives aux démolitions pour perte de CAF pour 2 767 milliers d'€ au 31/12/2016.
- Constatation en produit exceptionnel, sur la base des démolitions livrées, des subventions relatives aux coûts de démolition pour 2 526 milliers d'€ au 31/12/2016.
- Constatation en charges exceptionnelles des coûts de démolitions relatifs aux opérations livrées pour un montant de 3 117 milliers d'€ au 31/12/2016.



IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Elles sont comptabilisées à leur coût historique et représentent les titres de participations, les dépôts et cautionnements, les titres nantis, ainsi que les prêts accordés par VILOGIA pour l'accession à la propriété et les foyers.

Une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure au coût d'acquisition.

Cette valeur est déterminée en tenant compte de la quote-part de la situation nette détenue mais elle peut également tenir compte des perspectives de rendement et d'évolution générale.

La Société a estimé nécessaire de déprécier les titres détenues dans Maison Familiale Lorraine pour un montant de 627 milliers d'€ ainsi que les 10% détenues dans la SEM de Villerupt à hauteur de 1 007 milliers d'euros.

COMPTE DE STOCKS

Les opérations accession sont valorisées selon la méthode de l'achèvement. Les frais de maîtrise d'ouvrage et de conduite d'opérations incorporés se montent au titre de l'exercice 2016 à 626 milliers d'€.

Le coût des lots achevés et vendus est sorti du stock (il s'agit des lots livrés aux clients pour lesquels le contrat a été signé devant notaire).

La Société a estimé nécessaire de déprécier les terrains et travaux en cours en stock pour un montant de 3 517 milliers d'€. Les approvisionnements figurant dans les comptes de stock ont été valorisés à leur coût unitaire moyen pondéré.

Au titre de l'exercice 2016, les coûts internes de conduite d'opération et de montage d'opération représentent 626 079.24 € (compte 7133001) sur la base du taux de 3.3% des investissements pilotés par les équipes.

COMPTE LOCATAIRES ET PROVISIONS SUR LOCATAIRES

Les créances sont évaluées à leur coût historique.

La valeur brute des clients douteux comprend les échéances quittancées pour le mois de Décembre 2016 pour 22 607 milliers d'euros. En 2015, les échéances quittancées pour le mois de Décembre n'étaient pas comptabilisées en clients douteux et représentaient 21 498 milliers d'euros.

Les impacts et changements des méthodes comptables issus de cette nouvelle réglementation ont été comptabilisés dans le compte « Report à nouveau » à l'ouverture de l'exercice.

L'impact du changement se monte à 1 464 milliers d'€, il a été comptabilisé au compte report à nouveau en diminution des capitaux propres.

Les provisions sur locataires sont constituées selon les résultats de l'étude statistique réalisée par l'union sociale pour l'habitat auprès de ses adhérents (étude PRIMEXIS). Vilogia SA se situe en zone 3, les tranches retenues pour les provisions créances douteuses sont les suivantes :



- Locataires partis : 100 %
- Locataires en place dont les impayés représentent plus de 12 mois d'un quittance normatif : 100%
- Locataires en place dont les impayés représentent entre 6 mois et – de 12 mois d'un quittance normatif : 50%
- Locataires en place dont les impayés représentent entre 3 mois et – de 6 mois d'un quittance normatif : 30%
- Locataires en place dont les impayés représentent entre - 3 mois d'un quittance normatif : 6%

La provision pour créances douteuses s'élève à 29 351 milliers d'€.

En 2016, la société a enregistré 1 626 milliers d'€ de pertes sur créances irrécouvrables.

AUTRES CREANCES DIVERSES

Elles correspondent principalement à la TVA récupérable, aux subventions à recevoir (47 412 milliers d'€ au 31/12/2016 – 68 198 milliers d'€ au 31/12/2015), à la créance OCEA pour 3 354 milliers d'euros, à des charges financières sur SWAPS pour 13 385 milliers d'euros, à divers produits à recevoir pour 3 535 milliers d'euros et aux créances liées à la vente de patrimoine.

Une provision pour dépréciation des autres créances a été comptabilisée pour 2 625 milliers d'euros. Elle couvre la part irrécouvrable de subventions et la créance OCEA pour les sommes prescrites .

VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

Les titres de placement sont comptabilisés à leur coût historique.

Une provision pour dépréciation est constatée dès lors que la valeur probable de réalisation des titres est inférieure à leur valeur comptable. La dépréciation est calculée au niveau de chaque titre. La dépréciation cumulée à fin 2016 s'élève à 655 milliers d'€.

NOTE 3 : PRINCIPALES METHODES D'EVALUATION DES POSTES DU PASSIF

LES SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT

Elles sont affectées au financement d'immobilisations amortissables et font l'objet d'une reprise au compte de résultat calculée sur la durée résiduelle de vie des immobilisations auxquelles elles sont affectées (composant structure et ouvrage).

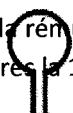
ETATS DES PROVISIONS

Depuis le transfert des salariés de l'Association de Gestion vers Vilogia SA en 2014, une provision pour indemnités de fin de carrière a été calculée et comptabilisée selon les modalités ci-dessous :

« A condition de bénéficier d'une retraite à taux plein, le (la) salarié(e) percevra au jour de son départ effectif, une indemnité de départ en retraite dont le montant est calculé comme suit :

- 1,5/12ème de la rémunération totale perçue au cours des 12 derniers mois, après 10 ans révolus d'ancienneté ;

L'indemnité est majorée de 0,3/12ème de la rémunération totale perçue au cours des 12 derniers mois par année supplémentaire d'ancienneté après la 10ème année ;



- Le calcul de l'ancienneté s'apprécie en tenant compte de l'ancienneté continue acquise au sein des anciennes entités juridiques constituant le Groupe VILOGIA. »

La provision pour indemnités de départ en retraite est basée sur un départ à 63 ans à l'initiative du salarié. Elle est calculée, selon la méthode prospective, en fonction de l'âge du salarié, de son ancienneté, des modalités de calcul prévues dans l'Accord d'adaptation Vilogia SA du 29 juillet 2015. Elle tient compte également des charges sociales à verser sur cette indemnité, d'un taux d'actualisation de 1.75%, d'un taux annuel de progression des salaires de 1% et un turn-over, limité aux seules démissions sur 3 ans, de 1.8%.

Elle s'élève à 9 868 187 € au 31 décembre 2016.

La provision pour médailles du travail s'élève à 629 078 € au 31 décembre 2016.

Cette provision est calculée en fonction de l'ancienneté de chaque salarié et d'un âge de départ à la retraite fixé à 63 ans. Elle est actualisée au taux de 1.75% et le montant de la prime progresse de 1% l'an. Le résultat de ce calcul donne la répartition suivante par médaille au 31 décembre 2016 :

Argent	(20 ans)	87 206 €
Vermeil	(30 ans)	153 924 €
Or	(35 ans)	179 681 €
Grand or	(40 ans)	208 267 €

Une reprise de provision pour risques a été comptabilisée en 2016 pour un montant de 40 879 euros, celle-ci se monte ainsi à 1 070 164 euros à la fin de l'exercice. Elle couvre les départs de salariés ayant fait l'objet d'un contentieux.

PROVISIONS	AU DEBUT DE L'EXERCICE	DOTATIONS	REPRISES		EN FIN D'EXERCICE
			UTILISEES	SANS OBJET	
AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES	1 111 043	296 056	49 000	287 935	1 070 164
INDEMNITE DE DEPART EN RETRAITE	9 867 162	* 9 868 187	546 693	* 9 320 469	9 868 187
MEDAILLES DU TRAVAIL	568 299	629 078	52 325	515 974	629 078
PROVISIONS POUR CHARGES	11 546 504	10 793 321	648 018	10 124 378	11 567 429

*les reprises sans objet sont compensées par les dotations de l'exercice



PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN SUR 3 ANS

1° - Principes

Les travaux de gros entretien programmés représentent une opération d'importance concernant l'ensemble de l'immeuble ou une partie significative de l'immeuble et/ou d'un composant préalablement identifié. Elles doivent, par leur importance et leur finalité, excéder la notion d'entretien habituel nécessité par l'usage courant de l'immeuble.

La nouvelle instruction comptable précise les modalités de constitution de cette PGE :

- existence d'un PPE (plan pluriannuel d'entretien) **fiable**.
- les dépenses doivent, par leur importance et leur finalité, excéder la notion d'entretien habituel nécessité par l'usage courant de l'immeuble,
- les dépenses doivent être identifiées dans un programme pluriannuel, **immeuble par immeuble**.

La part du programme pluriannuel d'entretien repris en Provision GE doit comporter trois éléments :

- l'identification de l'immobilisation objet des travaux d'entretien ;
- le **positionnement dans le temps** des travaux d'entretien ;
- l'**estimation de leur montant**.

La liste des composants entrant dans le périmètre de la Provision GE est devenue extrêmement réduite (**3+1 typologies**) :

- Travaux de peintures des façades, traitement, nettoyage (ravalement sans amélioration),
- Travaux de peintures des parties communes et des menuiseries, réfection des sols,
- Travaux de gros entretien et de remplacement concernant de petits équipements non identifiés comme des composants (chauffe-eau, portes palières, boîtes aux lettres, interphonie...),
- Travaux d'entretien des couvertures et traitement des charpentes.

La méthode de calcul change, auparavant 100% de la dépense prévisionnelle était provisionnée dès qu'elle entrait dans le scope (3 ans chez nous) désormais, **c'est au prorata du nombre d'années restant sur la durée résiduelle de l'équipement remplacé**.

Vilogia constate que dorénavant, seuls 4 composants de classe 6 peuvent faire l'objet d'une nouvelle PGE :

1BL – Boîtes aux lettres (intérieur logement)

2PU – Peinture (parties communes)

3PU – Peinture (extérieur Bâtiments)

4PU – Peinture (clos et couvert = façades)

La fédération des ESH préconise d'immobiliser la part GE des réhabilitations si les équipements classe 6 représentent en moyenne moins de 20% de la réhabilitation globale. Actuellement, le poids du GE (composants classe 6) dans une réhabilitation est en moyenne de 10% chez Vilogia.

Vilogia immobilisera dorénavant la partie « accessoire » du GE au sein des réhabilitations dès 2016.

Le fait d'immobiliser 100% des réhabilitations amène à ne plus calculer de PGE dessus comme la majorité des ESH. Dans le futur, lors de la mise en service des réhabilitations, il sera examiné la part GE classe 6 et le respect des 20%.

Synthèse des calculs pour reconstituer le pro-forma 2015 :

Vilogia SA	2016	2017	2018	TOTAL 2015	Pro-forma 2015
PGE réhabilitations	3 375 586,91	6 746 740,67	6 860 032,41	16 982 359,99	0,00
PGE Risque Amiante	1 188 500,00	1 909 250,00	2 638 000,00	5 735 750,00	5 735 750,00
PGE Détecteurs de fumé	110 650,00			110 650,00	110 650,00
PGE Composants classe 6 pilotés CMT	1 456 885,00	1 522 981,00	1 954 555,00	4 934 421,00	2 475 503,80
Total Provision	6 131 621,91	10 178 971,67	11 452 587,41	27 763 180,99	8 321 903,80
			Impact capitaux propres		19 441 277,19

Le changement méthode se traduirait par une augmentation des capitaux propres de 19.4 M€ et une Provision GE et risque amiante de 8.3 M€ en données 2015.

Décomposition de la PGE et de la provision amiante Vilogia SA

INTITULE	15720000	15720000	Affectation en réserves	6825000	7825210	7825200	15720000	Ecart
	PGE	PGE PRO FORMA		DOTATION	Repr.PGE Justifiée	Repr.PGE Ajustement & travaux non justifiés	PGE	
	au 01/01/2016	au 01/01/2016		2016	2016	2016	au 31/12/2016	
Remplacements	4 934 421,00	2 475 503,80	2 458 917,20	1 576 787,66	140 485,92	766 557,28	3 145 248,26	669 744,46
PGE/Réhab	16 982 359,99	0,00	16 982 359,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Risque amiante	5 735 750,00	5 735 750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 735 750,00	0,00
Détecteurs de fumée	110 650,00	110 650,00	0,00	0,00	110 650,00	0,00	0,00	-110 650,00
	27 763 180,99	8 321 903,80	19 441 277,19	1 576 787,66	251 135,92	766 557,28	8 880 998,26	559 094,46

Au 31/12/2016, la provision pro forma a progressé de 559 094.46 €.

Le changement de méthode amène à augmenter les réserves de 19 441 277.19 €.

Gestion du risque amiante chez Vilogia

Contexte :

Même si l'amiante est interdit en France depuis 1997, ce minéral est présent dans de nombreux bâtiments et équipements. Près de 80% des logements en France sont potentiellement concernés par sa présence (contre 76.32% pour Vilogia SA).

Les enjeux :

Patrimoine concerné par la législation Amiante :

	Individuels	Collectifs	Total Patrimoine	Individuels2	Collectifs2	Total sous législation amiante	% sous législation amiante
Nord	11 879	31 179	43 058	9 351	25 582	34 933	81,13%
Paris	288	9 127	9 415	191	6 543	6 734	71,52%
Lyon	20	1 580	1 600	0	1 282	1 282	80,13%
Bordeaux	88	1 280	1 368	39	896	935	68,35%
Nancy	188	967	1 155	37	303	340	29,44%
Nantes	77	888	965	0	0	0	0,00%
Marseille	8	437	445	0	48	48	10,79%
Total	12 548	45 458	58 006	9 618	34 654	44 272	76,32%

Les obligations réglementaires reposent sur les immeubles dont le permis de construire a été délivré antérieurement au 1^{er} juillet 1997.

Le décret 2011-829 du 3 juin 2011 impose au propriétaire d'immeuble bâti de :

1. Faire réaliser des repérages de matériaux et de produits contenant de l'amiante ;
2. Faire réaliser, si nécessaire, des travaux de mise en sécurité ou un suivi de l'état des matériaux en place ;
3. Elaborer des documents rassemblant les informations relatives à la présence de ces matériaux et produits ;
4. Communiquer des informations aux occupants, aux entreprises amenées à réaliser des travaux et aux représentants de l'Etat.



1 - Le Dossier Technique Amiante (DTA)

En 2001 (décret 2001-840 du 13 septembre 2001), le **Dossier Technique Amiante (DTA)** a été créé, regroupant l'ensemble des informations relatives à la présence d'amiante, et décrivant les consignes de sécurité pour toute personne devant intervenir sur les immeubles où l'amiante aurait été repéré.

2 - Décomposition PRC - Amiante 2016

PRC Amiante - Diagnostics - GE et Réhabilitations	cumul
DTA (parties communes)	641 853,00

2 - Le Dossier Amiante des Parties Privatives ou DA-PP (décret du 3 juin 2011)

La constitution du DA-PP des immeubles collectifs d'habitation (personnes publiques, privées, personnes morales ou physiques) est obligatoire depuis le 1^{er} février 2012.

Le DA-PP concerne toute **partie privative des immeubles collectifs** d'habitation.

Prévisions : néant

3 - Le futur repérage amiante issu de la loi ALUR ou diagnostic à la relocation

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR a introduit un nouveau repérage amiante.

Il prend la suite du DA – PP à compter du 1^{er} juillet 2017 avec un périmètre plus large et des contrôles plus lourds. Il s'agit du futur repérage amiante issu de la loi ALUR à la relocation.

L'actualisation du Plan Stratégique de Patrimoine a été présentée au conseil d'administration du 7 décembre 2016. Il a servi à repérer la part des logements dont le diagnostic ne sera pas nécessaire à provisionner car celui-ci peut être démolit ou réhabilité (et pris en charge par ailleurs).

Provision : **3 233 424 €.**

4 - Entretien courant et amiante

Sans objet car en dehors de la PGE.

5 - Travaux ciblés suite découvertes récentes :

Prévisions fin 2016 :

2 - Décomposition PRC - Amiante 2016

PRC Amiante - Diagnostics - GE et Réhabilitations	cumul
Travaux ciblés découverts au fil de l'eau - GE GR spécifique amiante	1 440 000,00

L'ensemble de la démarche de prise en compte du risque amiante au travers de la provision s'élève au total à 5 315 277 €, soit une reprise de 420 473 € en 2016.



1 - Décomposition Risque Amiante 2015

PGE Amiante - Diagnostics - GE et Réhabilitations	cumul
DTA (parties communes)	272 000,00
DA-PP fait à la relocation, valable jusqu'au 30/06/2017	231 750,00
Diagnostic relocation (prend la suite du DAPP au 01/07/2017)	2 232 000,00
Travaux à la relocation (pilotage par CMT)	3 000 000,00
Total	5 735 750,00

2 - Décomposition PRC - Amiante 2016

Ref	PGE Amiante - Diagnostics - GE et Réhabilitations	cumul
1	DTA (parties communes)	641 853,00
2	DA-PP fait à la relocation, valable jusqu'au 30/06/2017	0,00
3	Diagnostic relocation (prend la suite du DAPP au 01/07/2018)	3 233 424,00
5	Travaux à la relocation (pilotage par CMT)	0,00
6	Travaux ciblés découverts au fil de l'eau - GE GR spécifique amiante	1 440 000,00
	Total	5 315 277,00

Variation provision **-420 473,00**

L'état ci-dessous résume les mouvements en matière de provisions pour l'exercice 2016.



NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRIS DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires				
Provision spéciale de réévaluation				
TOTAL I				
PROVISIONS				
Pour litiges	3 191 386,85	2 272 116,22	951 959,86	4 511 543,21
Pour amendes et pénalités	1 402 348,34	158 590,47	259 348,23	1 301 590,58
Pour pertes sur contrats	181 124,91	9 868,33	45 103,58	145 889,66
Pour pensions et obligations similaires	10 520 100,61	10 497 265,23	10 435 461,00	10 581 904,84
Pour gros entretien	2 586 153,78	1 576 787,66	1 017 693,20	3 145 248,26
Pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges	21 949 707,56	6 114 769,81	6 912 086,07	21 152 391,30
TOTAL II	39 830 822,05	20 629 397,72	19 621 651,94	40 838 567,85
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles		653 861,06		653 861,06
Corporelles	2 228 498,16	1 239 941,63	75 480,77	3 392 959,02
Financières	2 592,88	1 633 271,00		1 635 863,88
TOTAL III	2 231 091,04	3 527 073,69	75 480,77	5 682 663,96
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	607 000,00	75 399,00	566 980,00	115 419,00
Immeubles en cours	2 519 777,60	760 499,24		3 280 276,84
Immeubles achevés	3 517 380,91			3 517 380,91
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat				
Approvisionnement				
TOTAL IV	6 644 158,51	835 898,24	566 980,00	6 913 076,75
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	28 211 104,45	10 674 504,03	9 755 406,94	29 130 201,54
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	253 760,27		32 932,73	220 827,54
Autres créances	3 049 005,18	1 659 791,51	2 083 770,20	2 625 026,49
Valeurs mobilières de placement	579 934,00	74 675,00		654 609,00
TOTAL V	32 093 803,90	12 408 970,54	11 872 109,87	32 630 664,57
TOTAL VI (III + IV + V)	40 969 053,45	16 771 942,47	12 514 570,64	45 226 425,28
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	80 799 874,50	37 421 340,19	32 138 222,58	88 064 993,11

RENOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	35 667 894,19	28 288 442,79
	Financières	1 707 946,00	745 337,00
	Exceptionnelles	25 500,00	3 102 442,79
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		978 562,25
	de provisions non utilisées (*)		18 646 090,68
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médailles du travail			10 581 904,84

La colonne « Montant au début de l'exercice » comprend le montant de 703 411,58 euros au titre de la fusion avec la Sem de Blanquefort à effet rétroactif au 1^{er} janvier 2016 ainsi que les impacts liés aux changements de méthodes de calcul de la provision gros entretien pour 19 441 277,20 euros et des créances douteuses pour 1 464 433,54 euros.

Des provisions pour indemnité de fin de carrière calculées du personnel repris lors d'un rachat de patrimoine a aussi été intégré pour un montant de 84 639,61 euros.

CLIENTS CREDITEURS

Représentent d'une part l'excédent des provisions pour charges locatives à ristourner aux locataires, et d'autre part les loyers versés à l'avance par les clients et les emprunteurs.

DETTES D'EXPLOITATION

Elles comprennent les factures, mémoires d'architectes ou d'entrepreneurs se rapportant aux prestations ou travaux effectués jusqu'à la clôture de l'exercice d'une part, et l'évaluation des montants à payer compte-tenu de l'avancement de ces mêmes travaux ou prestations d'autre part.

Ces dernières valorisations ont été effectuées conformément aux principes de séparation des exercices.

Dans le compte « produits constatés d'avance » figure pour un montant de 6 525 milliers d'€ le produit hors taxes des ventes sur les lots en cours non encore livrés, mais dont l'acte a été signé devant notaire, ainsi qu'un montant de 6 245 milliers d'€ (inclus dans les 6 505 milliers d'€) concernant des subventions pour les opérations de démolitions dans le cadre de l'ANRU.



NATURE, MONTANT ET TRAITEMENT COMPTABLE DES ECARTS DE CONVERSION EN MONNAIE NATIONALE
D'ELEMENTS EXPRIMES EN MONNAIE ETRANGERE

(Article 24 – paragraphe 5 du Décret du 29 novembre 1983).

Néant.

METHODES UTILISEES EN CAS DE REEVALUATION

(Article 24 – paragraphe 6 du Décret du 29 novembre 1983).

Néant.

CREANCES ET DETTES CLASSEES SELON LA DUREE RESTANT A COURIR

(Article 24- paragraphe 7 du Décret du 29 novembre 1983).

CREANCES	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
1	2	3	4 (2-3)
EN ACTIF IMMOBILISE			
Créances rattachées à des participations	4 152 120,00		4 152 120,00
Prêts principaux accession	0,02	0,02	
Prêts complémentaires accession			
Prêts aux S.C.C.C.			
Autres prêts	623 257,84	560 324,92	62 932,92
Autres immobilisations financières	660 194,40	94 478,60	565 715,80
TOTAL I	5 435 572,26	654 803,54	4 780 768,72
EN ACTIF CIRCULANT			
Fournisseurs débiteurs	6 286 358,97	6 286 358,97	
Clients douteux ou litigieux	53 506 354,12	53 506 354,12	
Créances sur acquéreurs	7 785 882,32	7 785 882,32	
Autres créances clients	2 983 327,23	2 983 327,23	
Personnel et comptes rattachés	10 978,82	10 978,82	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	159 630,86	159 630,86	
Etat et collectivités publiques :	78 370 266,72	55 735 935,19	22 634 331,53
443 Opérations particulières			
44 sauf 443 Autres (1)	78 370 266,72	55 735 935,19	22 634 331,53
Groupe et associés et opération de coopération	1 837 543,26	1 837 543,26	
451 Groupe			
454 Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.			
455 Associés - comptes courants	23 484,97	23 484,97	
4562 Capital souscrit et appelé, non versé			
458 Opérations faites en commun et en G.I.E.	1 814 058,29	1 814 058,29	
Débiteurs divers :	27 402 498,65	16 807 754,87	10 594 743,78
461 Opérations pour le compte de tiers	90 368,67	90 368,67	
46 sauf 461 Autres créances (1)	27 312 129,98	16 717 386,20	10 594 743,78
TOTAL II	178 342 840,95	145 113 765,64	33 229 075,31
Charges constatées d'avances	983 051,94	784 586,47	198 465,47
Différence de conversion (actif)			
TOTAL III	983 051,94	784 586,47	198 465,47
TOTAL GENERAL (I + II + III)	184 751 465,15	146 593 155,65	33 209 349,50

Dont	
subventions d'investissement à recevoir	41 075 188,87
subventions d'exploitation à recevoir	6 337 269,67
TVA	28 958 104,10



DETTES	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES
2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	127 198 106,28	7 477 036,22	31 777 644,85	87 943 425,21	
Autres emprunts obligataires (1)					
Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	2 388 739 346,60	75 415 581,44	343 785 339,89	1 969 538 425,27	
Dépôts et cautionnement reçus	20 518 256,82	Non ventilable (3)		20 518 256,82	
Redevances location - accession	159 958,15		159 958,15		
Participation des salariés aux résultats					
Emprunts participatifs (1)					
Autres emprunts et dettes (1)	109 933 543,90	85 329 129,20	2 723 004,41	11 881 410,29	
Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)					
Concours bancaires courants (5)	173 557 586,11	173 557 586,11			
Intérêts courus non échus	18 575 468,45	18 575 468,45			
Intérêts compensateurs	353 735,35	173 080,04	180 655,31		
TOTAL I dettes financières	2 839 036 001,46	370 527 881,46	378 626 602,61	2 089 881 517,39	
dont emprunts remboursables <i>in fine</i>	238 585 247,56	193 054 220,58	40 350 084,48	5 180 942,50	
Droits sur immobilisations					
Versements restant à effectuer sur titres non libérés					
Fournisseurs et comptes rattachés	93 057 214,00	91 212 192,66	1 845 021,35	(0,00)	
Clients créditeurs	6 820 211,44	6 820 211,44		(0,00)	
Personnel et comptes rattachés	8 809 654,89	8 809 654,89			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	7 502 958,84	7 502 958,84			
Etats et autres collectivités publiques :					
443 Opérations particulières	16 279 699,63	15 915 753,49	2 966,05	360 980,09	
44 sauf 443 Autres	16 279 699,63	15 915 753,49	2 966,05	360 980,09	
Groupe et associés :					
451 Groupe	2 764 619,30	2 764 619,30		(0,00)	
454 Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C					
455/456/457 Associés	129 210,83	129 210,83			
458 Membres - Opérations faites en commun et en GIE	2 635 408,47	2 636 408,47		(0,00)	
Créditeurs divers :					
461 Opérations pour le compte de tiers	24 140 068,64	10 067 288,24	8 366 619,85	5 706 160,55	
Autres 46 (sauf 461) Autres dettes	3 394 350,82	3 394 350,82			
	20 745 717,82	6 672 937,42	8 366 619,85	5 706 160,55	
TOTAL II	159 374 426,74	143 092 678,85	10 214 607,25	6 067 140,64	
Produits constatés d'avance :					
4871 Sur exploitation	17 063 722,93	17 063 722,93			
4872 Sur vente de lots en cours	4 033 105,37	4 033 105,37			
4873 Rémunération des frais de gestion P.A.P	6 524 715,55	6 624 715,55			
4878 Autres produits constatés d'avance	6 505 902,01	6 505 902,01			
Différences de conversion (passif)					
TOTAL III	17 063 722,93	17 063 722,93			
TOTAL GENERAL (I+II+III) (6)	3 015 474 151,13	520 684 283,24	388 841 209,86	2 096 948 658,03	

(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	1 023 590 963,16
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	618 199 941,12
(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine	

Les dettes comptabilisées en 4873000 pour 6,2 M€ ont été, par hypothèse, classées en échéance à moins d'un an, la ventilation exacte de ces produits constatés d'avance sur subventions ANRU n'étant pas connue à ce jour mais la perspective de la fin des opérations de l'ANRU 1 est très proche.

EVALUATION AU PRIX DE MARCHÉ DES ÉLÉMENTS FONGIBLES

(Article 24 – paragraphe 10 du Décret du 29 novembre 1983).

Les titres de placement en valeur d'achat s'élevaient au 31 décembre 2016 à 116 665 milliers d'€ (avant provision pour dépréciation titres et hors intérêts courus).

Une provision cumulée d'un montant de 655 milliers d'€ a été constituée à fin 2016.

NOMBRE ET VALEUR NOMINALE DES ACTIONS

(Article 24 – paragraphe 12 du Décret du 29 novembre 1983).



Depuis la fusion de Villogia SA avec la SEMI de Blanquefort et l'augmentation qui en a découlée, le capital se décompose dorénavant comme suit : 2 939 428 actions de 20 € de valeur nominale.



CREANCES ET DETTES AVEC ENTREPRISES LIEES (en euros)

Entités	Créances	Dettes
AG VILOGIA	1 056 114	
ACTION LOGEMENT NORD		105 075 066
LOGIFIM	608 603	
SCI MARINE	299 341	
MAISON FAMILIALE DE LORRAINE	3 500 000	
SCCV BOUDERIEZ	352 779	
VILOGIA PREMIUM	132 719	

DETTES ASSORTIES DE GARANTIES HYPOTHECAIRES

(Article 24 – paragraphe 8 du Décret du 29 novembre 1983)

C.D.C, Crédit Foncier de France, Caisse d'Epargne , CIC, Crédit Agricole et Société Générale
84 Emprunts pour 116 556 milliers d'€

Opérations de SWAP de couverture avec capital engagé au 31/12/2016
CALYON, Natixis, HSBC, CIC, LCL, ARKEA et Société Générale pour 446 300 milliers d'€

ENGAGEMENTS FINANCIERS DONNES

Titres nantis 4 500 milliers d'€

ENGAGEMENTS FINANCIERS RECUS ET DONNES

(Article 24 – paragraphe 9 du Décret du 29 novembre 1983)

COMPROMIS DE VENTES SIGNES AU 31/12/2016	Nombre	Montant estimé en milliers d'€
Programmes appartements & maisons	208	33 960
Lots libres de constructeurs	5	582

ACTIVITE ACCESSION SOUMISE A LA SGA

Nous avons versé, au titre de cette convention, un acompte sur cotisation, d'un montant de 11 992.50 euros TTC pour 2016.

Un avoir sur la cotisation a été reçu pour un montant de 4 348,74 euros au titre de l'exercice 2015.



MONTANT DES AVANCES ET CREDITS ALLOUES AUX DIRIGEANTS SOCIAUX

(Article 24 – paragraphe 17 du Décret du 29 novembre 1983)

Néant.

MONTANT DES REMUNERATIONS ALLOUEES AUX ORGANES DIRIGEANTS

(Article 24 – paragraphe 18 du Décret du 29 novembre 1983)

- D'administration (administrateurs) : Néant
- De Direction : Néant
- De surveillance : non applicable.

OBLIGATIONS CONVERTIBLES

(Article 24 – paragraphe 19 du Décret du 29 novembre 1983)

Néant.

VENTILATION DE L'IMPOT

(Article 24 – paragraphe 20 du Décret du 29 novembre 1983)

Depuis 2006, VILOGIA est partiellement soumis à l'impôt sur les sociétés.

Au 31/12/2016, le montant de l'impôt enregistré dans les comptes est de 592 005 euros.

Un crédit d'impôt famille a aussi été comptabilisé pour 5 015 euros.

VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

(Article 24 – paragraphe 21 du Décret du 29 novembre 1983)

a) Par secteurs d'activités (en milliers d'€)

Ventes d'immeubles et terrains	Loyers	Charges locatives facturées aux clients	Trésorerie prestations de services et activités annexes	Total
29 326	282 064	58 619	5 880	375 889
8%	75%	16%	2%	100%
44 123	267 826	55 959	4 576	372 484
12%	72%	15%	1%	100%

b) Par secteurs géographiques

Le chiffre d'affaires est principalement réalisé sur la région Nord/Pas-de-Calais et sur la région parisienne.



Il est à noter dans les charges et produits exceptionnels, les éléments suivants :

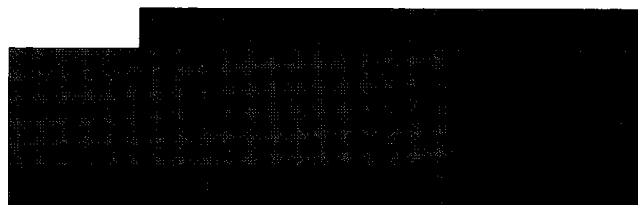
- Plus-values sur cession d'actifs : + 18 839 milliers d'€ se décomposant
 - Produits de cessions + 25 193 milliers d'€
 - VNC immobilisations cédées - 6 354 milliers d'€

- VNC immobilisations remplacées : - 1 093 milliers d'€
- Subventions pour perte de CAF : 2 767 milliers d'€
- Coût des démolitions livrées : - 3 117 milliers d'€
- Subventions pour coûts de démolition : 2 526 milliers d'€
- Reprises de provision pour démolitions : 3 081 milliers d'€
- Amortissement accéléré relatif aux démolitions programmées : + 763 milliers d'€
- Quote-part des subventions d'investissement virées au résultat au titre de l'exercice 2016 pour un montant de + 7 987 milliers d'€
- Dépenses couvertes par assurances : - 1 575 milliers d'€,
 - compensées par les indemnités : + 1 202 milliers d'€
- Dégrèvement d'impôt : + 7 195 milliers d'€
- Régularisations comptes locataires - 2 145 milliers d'€
- Régularisations des opérations de construction - 3 644 milliers d'€

VENTILATION PAR CATEGORIE D'EFFECTIF

(Article 24 – paragraphe 22 du Décret du 29 novembre 1983)

L'effectif de Vilogia se décompose de la façon suivante :



AFFECTATION DU RESULTAT PAR L'APPLICATION DES DISPOSITIONS FISCALES

(Article 24 – paragraphe 23 du Décret du 29 novembre 1983).

Néant

DETTES FUTURES D'IMPOT

(Article 24-paragraphe 24 du Décret du 29 novembre 1983).

Il reste un déficit reportable sur les exercices futurs d'un montant de 5 726 530 euros au 31 décembre 2016.



TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Solde au 01/01/16	Résultat de l'exercice	Autres mouvements	Solde au 31/12/2016
Capital social	58 708 040		80 520	58 788 560
Primes d'émission, de fusion	1 587 547			1 587 547
Réserve légale	5 869 902		902	5 870 804
Réserves statutaires et contractuelles	281 304 622		28 706 866	310 011 488
Réserves réglementées	0			0
Autres réserves	233 188 765		31 083 422	264 272 188
Report à nouveau	0		17 976 844	17 976 844
Résultat exercice précédent	59 791 190		-59 791 190	0
Résultat exercice	0	58 463 780		58 463 780
Subventions d'investissement	263 810 996		8 333 163	272 144 159
Provisions réglementées	0			0
Total	904 261 062	58 463 780	26 390 527	989 115 369

NOTE 4 : INSTRUMENTS FINANCIERS À TERME ET OPÉRATIONS DE COUVERTURE

Le règlement n°2015-05 du 2 juillet 2015 relatif aux instruments financiers à terme et aux opérations de couverture, homologué et publié au JO du 30/12/2015, est venu compléter et préciser la comptabilisation des couvertures de dette et notamment les opérations de réaménagement des SWAPS.

Pour les opérations de réaménagements de SWAP faites en 2016 pour VILOGIA, les écritures conformes à ces précisions ont donc été comptabilisées.

Celles-ci consistent à passer au bilan, le montant de la juste valeur, d'étaler cette juste valeur dans le temps en fonction de la durée de vie initiale de la couverture (charges financières en contrepartie du compte d'actif) et de reprendre cette juste valeur (produits financiers en contrepartie du compte de passif) en fonction de la durée de la nouvelle couverture mise en place.

Le montant des justes valeurs comptabilisées aux comptes 47 du bilan en 2016 est donc de 15 725 K€ avec un impact résultat en 2016 de 1 014 K€ en charges financières.

L'impact sur le résultat financier sera neutralisé au niveau de la CAF puisqu'il s'agit de charges et produits calculés.

	A date des opérations en K€	2016
Bilan Actif (4786)	15 727	13 837
Bilan Passif (4787)	-15 727	-14 852
Impact de l'étalement sur Résultat (variation 6681/76881)		1 014

IDENTITE DE LA SOCIETE MERE CONSOLIDANTE

Vilogia SA est consolidée par intégration globale par Logifim, 187 boulevard Faidherbes à Armentières (59280), au 31 décembre 2016.





Vilogia
74 rue Jean Jaurès
CS 10430
59664 Villeneuve d'Ascq

www.vilogia.fr



PROCES-VERBAL

DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 15 JUIN 2017

L'an deux mille dix-sept, le neuf juin à quinze heures.

Les actionnaires de la Société Anonyme d'H.L.M. Vilogia ayant son siège à VILLENEUVE D'ASCQ - 74, rue Jean Jaurès, et immatriculée au RCS de Lille Métropole sous le n° 475 680 815, se sont réunis en assemblée générale mixte audit siège sur convocation écrite du Président du Conseil d'administration.

Chaque actionnaire a été convoqué par lettre en date du 31 mai 2017.

Il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par chaque membre de l'assemblée en entrant en séance.

Sont annexés à la feuille de présence les pouvoirs des actionnaires.

Mme Emilie POISSONNIE et Monsieur Antoine MOITTIE représentant le Cabinet ERNST & YOUNG et Autres, Commissaire aux comptes, régulièrement convoqué, sont présents.

Monsieur Jean-Pierre GUILLON préside la séance en sa qualité de Président du Conseil d'administration.

Mme TONNERRE représentant la MEL et M. DEHOUVE représentant LogiFIM, présents et acceptants, représentant les associés disposant tant par eux-mêmes que comme mandataires du plus grand nombre de voix, sont appelés comme scrutateurs.

Madame Marie-Claude CIROT est désignée comme secrétaire de séance.

Le Président dépose sur le bureau et met à la disposition de l'assemblée :

- un exemplaire de la lettre de convocation des actionnaires,
- la copie de la lettre de convocation adressée au Commissaire aux comptes avec l'avis de réception,
- la feuille de présence de l'assemblée,
- le rapport financier reprenant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016, y compris le rapport du Conseil sur les opérations de l'exercice clos le 31 décembre 2016,
- le rapport sur les conventions,
- les rapports du Commissaire aux comptes,
- les statuts de notre société,
- le texte des résolutions présentées à l'assemblée.

Puis le Président déclare que tous les documents et renseignements prévus par la loi et les règlements, devant être communiqués aux actionnaires, ont été tenus à leur disposition, au siège social, à compter de la convocation de l'assemblée.

L'assemblée lui donne acte de ces déclarations.

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable par les membres du bureau, permet de constater que les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent au total 2 656 044 actions (deux millions six cent cinquante-six mille quarante-quatre actions) sur un total de 2 939 428 actions (deux millions neuf cent trente-neuf mille quatre cent vingt-huit actions), soit plus du quart des actions ayant droit de vote en assemblée générale ordinaire.

En conséquence, l'assemblée est régulièrement constituée et peut valablement délibérer.

Le Président rappelle ensuite que l'assemblée est appelée à statuer sur l'ordre du jour suivant :

- Rapport de gestion du Conseil d'administration ; Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016 ; Examen et approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2016 et quitus aux administrateurs ;
- Affectation du résultat ;
- Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de Commerce ; approbation de ces conventions ;
- Ratification de cooptations d'administrateurs et renouvellement de mandats d'administrateurs ;
- Nomination d'administrateurs ;
- Pouvoirs.

Lecture est ensuite donnée du rapport de gestion du Conseil d'administration et des rapports du Commissaire aux comptes, à savoir le rapport général et le rapport spécial sur les conventions réglementées.

Personne ne demandant la parole, le Président met successivement aux voix les résolutions inscrites à l'ordre du jour.

Première résolution

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Conseil d'administration et du rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2016 tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

En conséquence, elle donne aux administrateurs quitus entier et sans réserve de l'exécution de leur mandat pour ledit exercice.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Deuxième résolution

L'assemblée générale ordinaire décide d'affecter le bénéfice après impôts de 58 463 780,13 euros de la manière suivante :

- dotation à la réserve pour plus-values sur cession d'actifs pour 18 838 879,19 euros,
- dotation à la réserve légale pour 8 052,00 euros,
- le solde, soit 39 616 848,94 euros au compte réserve de prévoyance.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Troisième résolution

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées aux articles L 225-38 et suivants du Code de Commerce, approuve les conclusions dudit rapport et les conventions qui y sont mentionnées.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Quatrième résolution

L'assemblée générale ordinaire décide de ratifier la nomination de M. Dominique WILLEM en qualité d'administrateur, faite à titre provisoire par le Conseil d'administration en date du 12 octobre 2016, en remplacement de Vilogia Services, démissionnaire, pour une durée équivalente à celle du mandat de l'administrateur démissionnaire, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2017 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2016.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Cinquième résolution

L'assemblée générale ordinaire décide de ratifier la nomination de Mme Sylvie COURSIERES en qualité d'administrateur, faite à titre provisoire par le Conseil d'administration en date du 7 décembre 2016, en remplacement de M. André DUPON, démissionnaire, pour une durée équivalente à celle du mandat de l'administrateur démissionnaire, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire 2017 qui statuera sur les comptes de l'exercice 2016.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Sixième résolution

L'assemblée générale ordinaire décide de ratifier la nomination de M. Olivier ASSELIN, en qualité d'administrateur, faite à titre provisoire par le Conseil d'administration en date du 29 mars 2017, en remplacement de M. Francis CORDELETTE, démissionnaire, pour une durée équivalente à celle du mandat de l'administrateur démissionnaire, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2017 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2016.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Septième résolution

L'assemblée générale ordinaire décide de ratifier la nomination d'Action Logement Immobilier en qualité d'administrateur, faite à titre provisoire par le Conseil d'administration en date du 1er mars 2017, en remplacement d'Action Logement Nord, pour une durée équivalente à celle du mandat de l'administrateur remplacé, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire 2017 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2016.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Huitième résolution

L'assemblée générale ordinaire, constatant que le mandat d'administrateur de Mme Sylvie COURSIERES, est arrivé à son terme, décide de le renouveler pour une nouvelle période de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2020 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2019.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Neuvième résolution

L'assemblée générale ordinaire, constatant que le mandat d'administrateur de Mme Fabienne DEGRAVE, est arrivé à son terme, décide de le renouveler pour une nouvelle période de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2020 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2019.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Dixième résolution

L'assemblée générale ordinaire, constatant que le mandat d'administrateur de M. Jean-Pierre GUILLON, est arrivé à son terme, décide de le renouveler pour une nouvelle période de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2020 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2019.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Onzième résolution

L'assemblée générale ordinaire, constatant que le mandat d'administrateur de M. Olivier ASSELIN, est arrivé à son terme, décide de le renouveler pour une nouvelle période de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2020 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2019.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Douzième résolution

L'assemblée générale ordinaire, constatant que le mandat d'administrateur de M. Hervé COISNE, est arrivé à son terme, décide de le renouveler pour une nouvelle période de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2020 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2019.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Treizième résolution

L'assemblée générale ordinaire, constatant que le mandat d'administrateur de M. Gilbert HENNIQUE, est arrivé à son terme, décide de le renouveler pour une nouvelle période de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2020 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2019.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Quatorzième résolution

L'assemblée générale ordinaire, constatant que le mandat d'administrateur d'Action Logement Immobilier est arrivé à son terme, décide de le renouveler pour une nouvelle période de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2020 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2019.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Quinzième résolution

L'assemblée générale ordinaire, constatant que le mandat d'administrateur de la COMPAGNIE METROPOLITAINE D'INVESTISSEMENT (CMI), est arrivé à son terme, décide de le renouveler pour une nouvelle période de trois années, soit

jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2020 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2019.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Seizième résolution

L'assemblée générale ordinaire, constatant que le mandat d'administrateur du Conseil Général Département Seine St Denis, est arrivé à son terme, décide de le renouveler pour une nouvelle période de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2020 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2019.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Dix-septième résolution

L'assemblée générale ordinaire, constatant que le mandat d'administrateur de la METROPOLE EUROPEENNE DE LILLE (MEL), est arrivé à son terme, décide de le renouveler pour une nouvelle période de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2020 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2019.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Dix-huitième résolution

L'assemblée générale ordinaire, constatant que le mandat d'administrateur d'UIT Nord, est arrivé à son terme, décide de le renouveler pour une nouvelle période de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2020 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2019.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Dix-neuvième résolution

L'assemblée générale ordinaire décide de nommer Mme Marie-Claudine DEBUIRE demeurant au 43 rue du Bois de Canlers à VERCHIN (62310) en remplacement de M. Dominique WILLEM, dont le mandat arrivait à échéance à l'occasion de la présente Assemblée, pour une période de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2020 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2019.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité.

Vingtième résolution

Suite à la démission de M. Henri DELIGNE, constatée lors du Conseil d'administration du 29 mars 2017, un poste d'administrateur est devenu vacant.

L'assemblée générale ordinaire décide de nommer Mme Valérie BLEUZÉ demeurant au 35 Boulevard de La Liberté à LILLE (59000) pour une période de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2020 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2019.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Vingt-et-unième résolution

Suite à la démission de M. Valère CARETTE, constatée lors du Conseil d'administration du 29 mars 2017, un poste d'administrateur est devenu vacant.

L'assemblée générale ordinaire décide de nommer Mme Annie GAIN demeurant au 36 rue Norbert Segard à BONDUES (59910) pour une période de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2020 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2019.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Vingt-deuxième résolution

L'assemblée générale ordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée pour accomplir toutes formalités qui seront nécessaires.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable par les membres du bureau, permet de constater que les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent au total 2 656 044 actions (deux millions six cent cinquante-six mille quarante-quatre actions) sur un total de 2 939 428 actions (deux millions neuf cent trente-neuf mille quatre cent vingt-huit actions), soit plus du tiers des actions ayant droit de vote en assemblée générale extraordinaire.

En conséquence, l'assemblée est régulièrement constituée et peut valablement délibérer.

Le Président rappelle ensuite que l'assemblée est appelée à statuer sur l'ordre du jour suivant :

- Augmentation du capital social de la Société au profit des salariés, dans le cadre de la consultation périodique des actionnaires, conformément à l'article L. 225-129-6 du Code de commerce ;
- Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités légales.

Lecture est ensuite donnée du rapport du Commissaire aux comptes sur l'augmentation de capital réservée aux adhérents d'un plan d'épargne entreprise.

Personne ne demandant la parole, le Président met successivement aux voix les résolutions inscrites à l'ordre du jour.

Première résolution

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'administration, et du rapport spécial du Commissaire aux comptes, et constatant que les actions détenues par les salariés de la Société et des Sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L.225-180 du Code de commerce représentent moins de 3 % du capital social de la Société, décide, conformément aux dispositions des articles L.225-129-6 et L.225-138 du Code de commerce, ainsi que L.3332-18 du Code du travail :

- de réserver au profit des salariés de la Société et des Sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L.225-180 du Code de commerce, une augmentation de capital en numéraire dans les conditions prévues aux articles L.3332-18 à L.3332-24 du Code du travail ;
- délègue au Conseil d'administration, les pouvoirs nécessaires pour augmenter le capital social en une ou plusieurs fois dans la limite de 3% du montant des actions composant à ce jour le capital social (soit 1 763 656,80 €), par émission

d'actions nouvelles de numéraire réservées aux salariés de la société et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L.225-180 du Code de commerce.

A ce titre, le Conseil d'administration est autorisé notamment à :

- arrêter l'ensemble des modalités de la ou des opérations à intervenir en conformité avec les dispositions légales et réglementaires ;
- constater le nombre d'actions émises ;
- apporter aux statuts les modifications corrélatives ;
- et d'une manière générale, prendre toutes mesures et effectuer toutes les formalités utiles dans les limites de la présente autorisation.

L'autorisation précitée est valable pour une durée de 18 mois à compter de la présente Assemblée Générale.

Cette résolution, mise aux voix, est rejetée à la majorité.

Deuxième résolution

L'assemblée générale extraordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée pour accomplir toutes formalités qui seront nécessaires.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par les membres du bureau.

EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

Le Président du Conseil d'administration,



Jean-Pierre GUILLON

COPIE
CERTIFIÉE CONFORME

Le Président

M. GUY LUCAS

RAPPORT DE GESTION



Villogia

RESPONSABILITE SOCIALE DES ENTREPRISES

Exercice 2016
Villogia SA



Préambule

En janvier 2015, Vilogia s'est doté d'un pôle RSE dont la mission est de déployer un modèle économique pérenne au cœur de ses activités et de ses métiers. La stratégie RSE de Vilogia est directement imbriquée dans son projet stratégique. La RSE est une posture qui conduit Vilogia et l'ensemble de ses collaborateurs à s'interroger sur la manière d'exercer ses métiers.

Après avoir consulté ses parties prenantes, Vilogia a défini les 3 piliers de sa démarche RSE autour desquels un ensemble d'actions a été priorisé visant à :

- Renforcer la sobriété énergétique du parc ancien et la qualité environnementale des constructions ;
- Encourager les clients à adopter un comportement responsable en termes d'environnement, de gestion de budget et de vivre ensemble ;
- Adopter un comportement exemplaire au sein même de l'entreprise.

La stratégie RSE s'est concrétisée en 2016 et a pris corps dans l'exercice quotidien des équipes opérationnelles. Celle-ci a également fait l'objet d'une large communication interne afin qu'elle devienne un automatisme dans la mise en place d'actions, de nouveaux critères de décisions ou encore la mise en place de nouveaux indicateurs internes suivis dans les tableaux de bord d'activité.

Réalisation du reporting réglementaire

Dans le cadre des obligations de transparence des entreprises sur ses informations sociales et environnementales, et conformément à l'article 225 de la loi Grenelle-II du 12 juillet 2010, Vilogia SA a publié son premier rapport extra-financier en avril 2016 (sur l'exercice 2015). Suite à l'audit de ses données extra-financières, Vilogia SA a obtenu son attestation de présence, délivrée par un Organisme Tiers Indépendant.

En 2017, Vilogia publie son second rapport et, est accompagné par Ernst&Young et Associés dans l'audit de ses données extra-financières de l'exercice clos le 31 décembre 2016. Les services de l'Organisme Tiers Indépendant ainsi nommé sont réalisés selon les modalités de l'arrêté du 13 mai 2013 et à l'aide d'une méthodologie adaptée à la spécificité des métiers de Vilogia. Cette intervention comprend les analyses préliminaires, les tests et contrôles des données et le rendu des conclusions.

Exclusion : Vilogia n'est pas concerné par la publication des données « déchets issus du gaspillage alimentaire ».





Renforcer la sobriété énergétique du parc ancien et la qualité environnementale des constructions

Au cœur des réflexions pour lutter contre le réchauffement climatique, le secteur du logement peut contribuer à l'atteinte des objectifs de limitation de la hausse des températures à 2°C. De la sobriété énergétique des bâtiments à l'accompagnement des clients aux comportements économes, Vilogia a ainsi fondé sa stratégie sur plusieurs leviers qui font partie intégrante de la démarche RSE.

LA CONSTRUCTION NEUVE

Dès 2015, Vilogia s'est activement engagé dans le déploiement des logements certifiés PassivHaus, c'est-à-dire des logements qui produisent autant d'énergie qu'ils n'en consomment. En outre, Vilogia déploie une démarche de certification de ses bâtiments. Dans ce cadre, Vilogia a travaillé en 2016 avec l'organisme Cerqual un protocole d'accord relatif au déploiement de la certification NF Habitat.

LA RÉHABILITATION

La consommation énergétique du parc locatif de Vilogia représente 99,9% de la consommation énergétique totale de l'entreprise. Un renversement de la tendance pourra s'effectuer par les réhabilitations. Dans cette dynamique, Vilogia s'est engagé à réduire l'étiquette énergétique moyenne de son patrimoine. Les réhabilitations sont priorisées avec un objectif de traiter 75% de logements en étiquettes E,F,G pour les ramener en étiquette C. Ainsi, les équipes traitent en priorité l'enveloppe du bâtiment, le remplacement des menuiseries extérieures et le renforcement de la ventilation. Dans le cadre de son projet stratégique, Vilogia mène par ailleurs des études pour réduire le coût du volet thermique des réhabilitations.

LE GROS ENTRETIEN ET GROSSE RÉNOVATION (GE/GR)

2 millions d'euros sont consacrés chaque année à l'amélioration énergétique sur les travaux de réparation. Les équipes opérationnelles ont été formées en 2016 à la connaissance des équipements économes en énergie.





Renforcer la sobriété énergétique du parc ancien et la qualité environnementale des constructions

ENV.1. POLITIQUE ENVIRONNEMENTALE

ENV.1.1. Démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement

Nombre de logements construits en maîtrise d'ouvrage directe ayant fait l'objet d'une certification environnementale	291 logements livrés certifiés H&E Réhabilitation : Sur 719 logements réceptionnés en 2016 → 122 logements certifiés H&E ou NF Habitat HQE (17%)
Nombre de logements lancés ayant fait l'objet d'une certification environnementale Passiv Haus	89 logements lancés en Passiv Haus
Nombre de logements faisant l'objet d'une certification environnementale (stock)	900 logements certifiés + 45 logements Passiv Haus

ENV.1.2. Formation et information des salariés en matière de protection de l'environnement

Nombre de collaborateurs sensibilisés à l'environnement	130
Montant consacré à l'amélioration du patrimoine	19 132 k€

ENV.2. POLLUTION ET GESTION DES DECHETS

Part des chantiers respectant les principes du chantier propre	Cf. rapport
Tonnage déchets collectés (périmètre restreint de la MEL)	751,25 tonnes
Kilos de déchets recyclés par l'association Elise dans les locaux administratifs	10 543 kg de papier 11,5 kg de gobelets





Renforcer la sobriété énergétique du parc ancien et la qualité environnementale des constructions

ENV.3. UTILISATION DURABLE DES RESSOURCES

ENV.3.1. Consommation d'eau

Nombre de compteurs individuels équipant les logements collectifs	Télérelève:
	17751 compteurs eau chaude 29160 compteurs eau froide
	Relève visuelle:
	1697 compteurs eau chaude 1697 compteurs eau froide

ENV.3.2. Consommation de matières premières

Nombre d'exemplaires de feuilles consommées	5543705 exemplaires
---	---------------------

ENV. 3.3. Consommation d'énergie

Classement énergétique du patrimoine sur la base des DPE connus (50 893 logements sur 61 128 logements – 83% du patrimoine)	Etiquette A : 0%
	Etiquette B : 3%
	Etiquette C : 24%
	Etiquette D : 37%
	Etiquette E : 24%
	Etiquette F : 9%
	Etiquette G : 3%

ENV. 3.4. Mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique

% du volume des réhabilitations lancées en 2016 consacré aux logements en étiquette E,F et G pour les ramener à l'étiquette C (Ordres de services 2016)	64,3%
Nombre de logements dont les sous stations sont raccordées à un réseau vertueux (plus de 50% en ENR)	5292 logements
Nombre de logements collectifs avec contrat à intéressement	+ de 12 000 logements

ENV.3.5. Mesures prises pour améliorer le recours aux énergies renouvelables

Nombre de logements du parc équipés en énergies renouvelables	1645 logements
Nombre de logements livrés dans l'année équipés en énergie renouvelable Périmètre restreint (livraisons entre janvier et juillet 2016)	225
Emissions Co2 énergie patrimoine	183 945 tCO2
Emissions CO2 énergie administratif	220 tCO2
Emissions liées à la consommation de papier	34 t CO2
Emissions CO2 des déplacements des collaborateurs	2 666 tCO2





Renforcer la sobriété énergétique du parc ancien et la qualité environnementale des constructions

ENV.1. POLITIQUE ENVIRONNEMENTALE

Déploiement des certifications environnementales

Vilogia a formalisé avec Cerqual un protocole d'accord relatif à la certification NF Habitat. À travers cette convention, Vilogia s'engage dans une démarche de certification **NF Habitat**, pour l'ensemble de sa **production de logements neufs construits en Maîtrise d'ouvrage directe ou acquis en VEFA** auprès de promoteurs ainsi que pour la **réhabilitation de son patrimoine**.

Vilogia s'engage par ailleurs à tout mettre en œuvre pour obtenir la certification NF Habitat HQE (performance environnementale) pour au moins 25% de ses opérations de construction et de réhabilitation.

Cette certification est une nouvelle génération de certification plus visible et plus simple. Elle repose sur 4 piliers liés au management de l'opération, à la qualité de vie des habitants, au respect de l'environnement et à la performance économique.

- **NF Habitat** est un repère de confiance qui garantit les qualités techniques essentielles du logement (logement sain, sûr et confortable) ainsi qu'une qualité des services et de l'information au particulier.
- **NF Habitat HQE** est un repère de performance pour un habitat durable. Cette certification repose sur un logement offrant une bonne qualité de vie, en interaction avec son territoire, énergétiquement et économiquement performant, dans le respect de l'environnement.





Renforcer la sobriété énergétique du parc ancien et la qualité environnementale des constructions

ENV.2. POLLUTION ET GESTION DES DECHETS

Chantiers propres

Vilogia s'attache à reprendre dans la liste des documents contractuels les chartes « Chantier Propre » des collectivités territoriales sur lesquelles l'entreprise intervient (Ville de Lille, Roubaix, Métropole Européenne de Lille...). Vilogia impose, par l'intermédiaire de ses clauses d'exécution des marchés, une bonne tenue de ses chantiers, avec, au besoin des mesures coercitives.

"A – Tous les gravats, déchets et emballages divers seront évacués du chantier de façon continue selon leur nature en conformité avec les prescriptions réglementaires en vigueur notamment pour ce qui concerne les lieux de décharge. Les bennes éventuellement prévues à cet effet seront efficacement protégées et bâchées.

B - Par dérogation à l'article 16.1.1 du CCAG, il est précisé que les évacuations, lorsqu'elles ne sont pas prévues au calendrier d'exécution, doivent se réaliser tout au long du chantier de telle sorte qu'aucun dépôt de matériels ou de matériaux ne peut avoir lieu sur chantier en dehors des besoins de celui-ci. En tout état de cause, le chantier doit être évacué, et les installations repliées au plus tard au jour fixé pour la réception des ouvrages.

Dans le cas où il serait constaté que le nettoyage n'est pas suffisant, le maître d'œuvre pourra proposer qu'il soit effectué par une entreprise de nettoyage aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant et, si celui-ci n'est pas connu, les frais seront imputés au compte prorata."

Une attention particulière est portée au dossier de réhabilitation notamment en site occupé :

"En réhabilitation, lorsque les travaux se réalisent en milieu habité, l'attention de l'entrepreneur est appelée sur les points suivants : -Avant toute intervention, les sols, parois, mobiliers seront protégés par des bâches ou tout système équivalent afin d'éviter les tâches, poussières et brûlures.

-Après toute intervention, les lieux seront soigneusement nettoyés. Le nettoyage doit être effectué après toute intervention de moins d'une demie journée et à la fin de chaque matinée et/ou après midi, alors même que les travaux ne seraient pas terminés."

Au-delà des clauses d'exécution, il est notifié dans tous les marchés de travaux neufs, en réhabilitation et démolition, un critère d'exécution pour, a minima : "[...] indiquer les moyens de préventions envisagés pour assurer la sécurité et l'hygiène sur le chantier, pour limiter les nuisances identifiées par l'entreprise comme étant susceptibles d'affecter la qualité de l'environnement lors de l'exécution des travaux». Ce critère peut être accentué en fonction du dossier.





Renforcer la sobriété énergétique du parc ancien et la qualité environnementale des constructions

ENV.3. UTILISATION DURABLE DES RESSOURCES

Exploitation de chauffage avec intéressement

En généralisant les contrats d'exploitation de chauffage avec intéressement, Vilogia responsabilise les exploitants aux gains énergétiques en permettant un confort maîtrisé pour le client. La télégestion des chaufferies permet le pilotage et un contrôle à distance des installations. Via cet outil, les collaborateurs de la régie de chauffe sont avertis des dysfonctionnements en temps réel d'une chaufferie. Ce dispositif permet ainsi d'optimiser les délais d'intervention et d'être réactif afin de limiter les appels des locataires, notamment, par une prise en main à distance ou une identification du dysfonctionnement. La supervision permet de remonter les indicateurs et d'optimiser le fonctionnement des installations sur l'ensemble des sites exploités par la régie de chauffe.





Encourager les clients à adopter un comportement responsable en termes d'environnement, de gestion et de vivre ensemble

L'énergie représente un poids financier de plus en plus important pour les ménages et plus particulièrement pour les ménages modestes que Vilogia accompagne au quotidien. La sensibilisation des clients devient une démarche essentielle pour que chacun d'entre eux, par des actions quotidiennes et par un usage efficient des équipements du logement, puisse maîtriser sa consommation et son pouvoir d'achat.

Une proximité, socle de la sensibilisation des clients

La sensibilisation est une démarche intégrée dans les échanges quotidiens entre les clients et les collaborateurs. Par ailleurs, de nombreux projets sont portés par les acteurs de terrain. En 2016, de nombreuses actions ont été menées telles que des ateliers de création de produits ménagers écologiques, du coaching énergétique, de recyclage de meubles, de gestion des déchets ou encore des événements pour découvrir la biodiversité.

Des outils de communication tournés vers l'accompagnement des clients

Outre les actions de proximité menées sur le terrain, des outils de communication sont régulièrement remis et expliqués aux clients.

Un livret explicatif des équipements du logement et des gestes à accomplir pour économiser l'énergie est remis au locataire lors de son entrée dans son nouveau logement. La pédagogie passe également par le web avec des informations dédiées et ciblées sur l'espace en ligne et personnalisé du locataire. La newsletter dédiée aux locataires ainsi que son journal trimestriel comportent systématiquement des conseils pour consommer moins d'énergie.



Tonnage déchets collectés (périmètre restreint - MEL)	751,25 tonnes
Sensibilisation des locataires aux éco-gestes et comportements économes	Cf. rapport
Projet "bâtiment connecté »	Cf. rapport
Nombre d'ambassadeurs de l'énergie	8





Encourager les clients à adopter un comportement responsable en termes d'environnement, de gestion et de vivre ensemble

Sensibilisation clients - Ambassadeurs de l'énergie

Vilogia a lancé le projet européen TRIME sur 4 sites de la métropole lilloise afin d'aider les locataires à réduire leur facture énergétique tout en vivant confortablement.

Des ambassadeurs, habitants du quartier, ont reçu une formation complète. Ils ont ensuite sensibilisé leurs voisins aux gestes éco-citoyens ainsi qu'à la lecture de leurs factures énergétiques. Les familles suivies profitent d'un diagnostic complet de leur logement réalisé par l'ambassadeur de l'énergie et certains d'entre eux pourront suivre leur consommation d'énergie en temps réel.

8 ambassadeurs ont suivi **41 familles** en 2016 sur 4 sites: le quartier Belencontre à Tourcoing, l'avenue Gustave Delory à Croix, la résidence Auriol à Wattrelos et la résidence de la Plaine à Cysaing.

- À l'occasion de la semaine nationale des HLM, les équipes de Vilogia Lyon Métropole ont organisé en juin 2016 une émission de radio spéciale, au pied de la résidence Jean Zay dans le 9e arrondissement. En partenariat avec la radio BRUME et les Espaces Info Énergie de Rhône-Alpes, ce rendez-vous avait pour thème les économies d'énergie. Pendant plus d'une demi-heure, l'enregistrement a permis de tester les connaissances de trente locataires présents, petits et grands, et de fournir des conseils pratiques pour maîtriser ses charges au quotidien.
- Vilogia a mis en service en 2016 ses premiers logements labellisés PassivHaus à Carquefou dans l'un des plus grands « quartiers passifs » de France. Le programme Soléo, qui comptera à terme 110 logements, est construit avec des procédés et des équipements performants en termes d'économies d'énergie et d'écologie. Cependant, optimiser le fonctionnement de ces logements nécessite d'en connaître les subtilités. C'est pour cela que Vilogia, par le biais de l'agence de conseils en ingénierie environnementale Wigwam, accompagne pendant 2 ans tous les résidents, propriétaires et locataires, à travers un parcours pédagogique complet pour leur permettre de prendre en main les équipements et comprendre l'usage qu'implique un logement de très haute performance énergétique.





Encourager les clients à adopter un comportement responsable en termes d'environnement, de gestion et de vivre ensemble

Bâtiment connecté

La volonté d'innover en matière de bâtiment intelligent vise à faire bénéficier à nos clients d'économies énergétiques et de lieux de vie innovants. Les thermostats connectés sont des outils qui permettent de réduire les consommations de chauffage tout en assurant une température confortable.

Dans ce cadre, Vilogia a lancé plusieurs expérimentations et a équipé **127 logements tant en collectif qu'en individuel**:

- Rhin et Danube à Mons (17 logements collectifs et 13 individuels),
- La Chesnay à Villeneuve d'Ascq (18 logements neufs),
- L'Hôtel des Postes à Lille (47 logements collectifs),
- Euclide à Tourcoing (20 logements collectifs),
- Soléo à Nantes (12 logements).

Vilogia a par ailleurs lancé un test de déploiement de **14 générateurs connectés** dans un programme de Marcq-en-Baroeul, donnant la possibilité au fournisseur d'énergie de disposer de la consommation en temps réel.

Cette « connectivité », permet aussi de piloter à distance l'installation de chauffage avec un Smartphone ou une tablette.

2016 a également été marquée par le lancement d'une étude sur l'analyse des thermostats connectés pour chaudières au gaz naturel avec l'ADEME (Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie) et GrDF (Gaz Réseau Distribution France).

Dans ce cadre, le CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment) et le COSTIC (Comité scientifique et technique des industries climatiques), sont missionnés pour installer des thermostats connectés de différents constructeurs sur un panel de logements équipés de chaudière individuelle au gaz naturel, afin d'analyser leur fonctionnement.

L'étude prévoit un suivi du fonctionnement et des consommations de gaz. Une analyse sur la perception et l'appropriation des fonctions du thermostat par l'utilisateur sera également menée.

12 logements de Vilogia à Neuville-en-Ferrain seront ainsi connectés dans le but de connaître les performances globales des thermostats connectés en situation réelle.

**127 logements
équipés de
thermostats
connectés**





Adopter un comportement exemplaire au sein même de l'entreprise

Le comportement exemplaire et l'éthique sont les priorités de Vilogia et sont déclinées dans les objectifs et actions quotidiennes de l'ensemble des collaborateurs, quel que soit leur niveau hiérarchique et de responsabilité. L'éthique est au cœur même de l'engagement de Vilogia SA à faire ce qui est juste et elle représente une composante essentielle des valeurs de l'entreprise. Véritable socle de la confiance qu'accordent les clients et les partenaires de l'entreprise, l'exemplarité est traitée de manière concrète dans l'entreprise à travers la mise en place d'une charte éthique communiquée à l'ensemble des collaborateurs, le respect d'engagements vis-à-vis de ses clients, la définition d'une politique d'achats responsables, la politique ressources humaines et les actions pour réduire l'impact sur l'environnement.

LOYAUTE DES PRATIQUES : Actions engagées pour prévenir la corruption Mise en place d'une charte éthique

Aux côtés du règlement intérieur, la Charte éthique de Vilogia constitue un document de référence pour tous les collaborateurs. La démarche d'écriture de la charte éthique s'inscrit directement dans le prolongement de la politique RSE de Vilogia pour faire appliquer les règles en interne et affirmer l'exemplarité de l'entreprise auprès de l'ensemble de ses parties prenantes. Désormais, si le règlement intérieur fixe les règles relevant de la discipline, la charte éthique détermine elle les comportements à adopter, notamment avec les tiers.

La charte s'articule autour de 3 grands chapitres :

- Le comportement au travail vis-à-vis des collègues et des clients ;
- La conduite éthique des affaires et l'utilisation des actifs ;
- La non-diffusion/divulgence de données confidentielles.

A ces documents sont également joints des règles d'usage qui entreront en vigueur dès lors que du matériel d'entreprise est mis à disposition des collaborateurs (ordinateur, voiture, téléphone....).

La charte éthique a été soumise pour avis au Comité d'Entreprise (CE). Le document a été adressé en deux exemplaires à l'Inspecteur du Travail, accompagnés du procès-verbal de consultation du Comité d'Entreprise. Elle a également été remise en un exemplaire au secrétariat du greffe du Conseil des Prud'hommes de Lannoy.

Le document est affiché et déposé conformément aux articles L1321-4 et suivants et R1321-1 et suivants du Code du travail. Il est entré en vigueur le 1er décembre 2016, soit un mois après l'accomplissement des dernières formalités de dépôt et de publicité.





Adopter un comportement exemplaire au sein même de l'entreprise

Acteur majeur du logement social, Vilogia dispose de solutions-logement adaptées aux situations sociales et familiales de l'ensemble de ses clients et, notamment, des ménages les plus modestes. Dans les zones tendues, Vilogia développe des solutions-logement variées pour accompagner ses clients à chaque étape de leur parcours résidentiel :

- locations conventionnées,
- logements (neufs ou anciens) en accession sociale, dont la location-accession, et en accession libre,
- logements spécifiques pour jeunes actifs, étudiants et personnes âgées, résidences-services, publics fragilisés.

SOC 1.1. EN MATIÈRE D'EMPLOI ET DE DÉVELOPPEMENT RÉGIONAL ET SUR LES POPULATIONS RIVERAINES OU LOCALES

Croissance de l'offre

Nombre de logements du parc en propriété (hors produits spécifiques)	61128
Dont l'offre nouvelle de logements neufs	2830
Dont les logements acquis (rachat de patrimoine)	1244
Répartition du patrimoine par catégorie d'offre	
<i>familial</i>	88,4%
<i>intermédiaire</i>	9,5%
<i>spécifique</i>	2,1%

Profils sociaux économiques des ménages

Situation professionnelle des locataires

<i>Agriculteurs Exploitants</i>	0,17%
<i>Apprentis</i>	0,08%
<i>Artisans commerçants</i>	0,89%
<i>Cadres, professions supérieures</i>	1,74%
<i>CDD, stages, interim</i>	1,29%
<i>CDI ou fonctionnaires</i>	4,20%
<i>Demandeurs d'emploi</i>	9,99%
<i>Employés</i>	27,36%
<i>Ouvriers</i>	9,51%
<i>Professions intermédiaires</i>	2,01%
<i>Retraités</i>	20,80%
<i>Sans activité professionnelle</i>	12,42%
<i>Non renseignés</i>	9,56%

Loyers

Positionnement par rapport aux plafonds HLM

<i>PLAI</i>	57,73%
<i>PLUS</i>	27,02%
<i>PLS</i>	6,60%
<i>PLI</i>	3,86%
<i>Non Renseigné</i>	4,79%

Evolution globale du montant du loyer 0%

Soutien à l'accès à la propriété

Ventes dans le neuf 167

Aménagement urbain

Nombre de concours de projets d'aménagement immobilier auxquels l'entreprise a candidaté



Adopter un comportement exemplaire au sein même de l'entreprise

SOC 2. RELATIONS ENTRETENUES AVEC LES PERSONNES INTÉRESSÉES PAR L'ACTIVITÉ DE VILOGIA

Méthodologie d'enquête satisfaction client

Le questionnaire, qui comprend un total de 50 questions, passe en revue 12 thématiques de la satisfaction clients :

- L'environnement de la résidence ;
- La propreté des espaces verts et abords ;
- Le fonctionnement et l'état des équipements collectifs ;
- Le fonctionnement et l'état des équipements du logement ;
- Les conditions d'entrée dans le nouveau logement ;
- Les conditions d'entrée dans un logement neuf ;
- Le traitement des demandes administratives ;
- Le traitement de la demande d'intervention technique ;
- L'intervention technique dans le logement ;
- La réhabilitation du logement/ de l'immeuble ;
- La qualité de l'accueil réservé lors des contacts ;
- Les moyens mis en œuvre pour communiquer et informer.

Le questionnaire a été administré par téléphone par l'entreprise Règle de Trois (plateau présent dans la Métropole lilloise) entre le 18 avril 2016 et le 14 janvier 2017 auprès d'un échantillon de 8670 clients sélectionnés aléatoirement selon la méthode des quotas. Elle respecte la répartition du patrimoine réel en fonction des groupes de logements mais aussi les tailles des résidences. Le terrain s'est déroulé en 4 vagues trimestrielles afin d'éviter les phénomènes de saisonnalité.

Les résultats de l'enquête sont présentés chaque année à l'intégralité des collaborateurs afin de les sensibiliser à la culture client. L'étude des résultats donne lieu à des plans d'actions visant l'amélioration de l'intervention du Groupe auprès de ses clients.





Adopter un comportement exemplaire au sein même de l'entreprise

SOC 2. RELATIONS ENTRETENUES AVEC LES PERSONNES INTÉRESSÉES PAR L'ACTIVITÉ DE VILOGIA

SOC 2.1. Conditions du dialogue avec ces personnes ou organisations

Méthodologie d'enquête

Cf. Rapport

SOC 2.2. Actions de partenariat ou de mécénat

Budget alloué au mécénat

121 150€

SOC 2. RELATIONS ENTRETENUES AVEC LES PERSONNES INTÉRESSÉES PAR L'ACTIVITÉ DE VILOGIA

Mécénat

Depuis 2007, Vilogia a formalisé et développé sa politique de mécénat en soutenant des institutions qui valorisent ses territoires d'origine. Deux grands axes sont développés : l'accès à la culture et l'accès des jeunes à l'emploi.

Vilogia organise des événements festifs et culturels à l'attention de ses locataires. Vilogia a par ailleurs mis en place une démarche de mécénat de compétences et soutient des actions qui participent au développement des compétences et à l'insertion par l'emploi. Les collaborateurs s'engagent auprès des institutions partenaires sur leur temps de travail avec l'accord de leur manager.

SOC 3. SOUS-TRAITANCE ET FOURNISSEURS

SOC 3.1. Prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux

Part des fournisseurs évalués

96%





Adopter un comportement exemplaire au sein même de l'entreprise

SOC 3. SOUS-TRAITANCE ET FOURNISSEURS : Evaluation des fournisseurs

Vilogia fait de la qualité de la relation avec ses fournisseurs un enjeu majeur, indispensable à la réalisation des objectifs de satisfaction client. Vilogia a généralisé en 2016 une démarche de pilotage de la performance des fournisseurs en notant la qualité des programmes livrés l'année précédente.

Lors de la campagne d'évaluation de 2016, 240 fournisseurs ont été évalués (entreprises de travaux et maîtrise d'œuvre) sur les chantiers réceptionnés en 2015. Cette évaluation est menée en collaboration avec le service des achats et les acteurs de la Maîtrise d'ouvrage qui œuvrent au quotidien avec les fournisseurs.

Les résultats permettent d'identifier clairement, pour chacun des fournisseurs évalué, les critères de performance ainsi que les points critiques en deçà desquels le niveau de qualité ne sera pas

acceptable pour les clients.

- Lorsque la note du fournisseur est comprise entre 13 à 20, Vilogia encourage le fournisseur dans la poursuite de cette relation de confiance.
- Lorsque la note du fournisseur est comprise entre 10 et 13, Vilogia reçoit le fournisseur pour lui présenter les critères et résultats ayant conduit au résultat de l'évaluation et construit avec lui un plan de progrès.
- Lorsque la note est comprise entre 0 et 10 et que l'intervention du fournisseur est défailante, Vilogia informe ce dernier de son souhait de voir cesser leur collaboration.

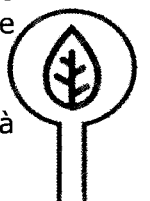
240 fournisseurs évalués

SOC.3. DEPLOIEMENT D'UNE POLITIQUE D'ACHATS RESPONSABLES

Vilogia a défini en 2016 sa politique en termes d'achats responsables. Construite en collaboration avec les collaborateurs de Vilogia, elle vise à :

- Développer le pilotage de la performance des fournisseurs en développant des relations partenariales avec les fournisseurs et à créer un rapport gagnant/gagnant ;
- Professionnaliser les acheteurs afin qu'ils soient force de proposition auprès de leurs prescripteurs et qu'ils travaillent avec une approche multicritères en coût global ;
- Favoriser l'achat de produits durables en intégrant l'analyse du cycle de vie dans l'acte d'achat et accompagner les stratégies en terme d'économie circulaire.

Cette politique est déclinée en plan d'actions concrètes pour les deux années à venir.





Adopter un comportement exemplaire au sein même de l'entreprise

Vilogia développe, à travers ses politiques, des outils qui visent à respecter des engagements d'accompagnement et de développement des collaborateurs.

RH.1. EMPLOI

RH.1.1. Effectif total

Nombre total de salariés au 31/12/2016 921

Répartition des collaborateurs par contrat

<i>CDI</i>	860
<i>CDD</i>	51
<i>Contrat de professionnalisation / alternance</i>	7
<i>Stagiaires</i>	3

RH.1.2. Répartition des salaires

Répartition Hommes/femmes

<i>Hommes</i>	45%
<i>Femmes</i>	55%

Répartition des effectifs

<i>Femmes</i>	Agent de maîtrise : 243 Cadre : 99 Employé : 164 Stagiaire : 2
---------------	---

<i>Hommes</i>	Agent de maîtrise : 142 Cadre : 151 Employé : 116 Mandataire : 3 Stagiaire : 1
---------------	--

Répartition des effectifs par âge

<i>< 30 ans</i>	10%
<i>entre 30 et 50 ans</i>	58%
<i>> 50 ans</i>	32%

Ancienneté moyenne 12 ans

Répartition géographique

<i>Lille Métropole</i>	677
<i>Paris Métropole</i>	131
<i>Bordeaux Métropole</i>	36
<i>Lyon Métropole</i>	26
<i>Nantes Métropole</i>	24
<i>Grand Est</i>	18
<i>Grand Sud</i>	9





Adopter un comportement exemplaire au sein même de l'entreprise

RH.1.3. Embauches

Recrutements externes

<i>CDI</i>	64
<i>CDD</i>	98

RH.1.4. Départs

Départs

<i>CDI</i>	78
<i>CDD</i>	73

Nombre de licenciements 25

RH.1.5. Rémunérations

Rémunération moyenne brute mensuelle 2390,3 euros

Hommes 2611,9 euros

Femmes 2208,9 euros

Nombre de comités salaires 5

Montant net moyen de l'intéressement distribués aux salariés (CSG CRDS 18) 3643 euros

Evolution de la masse salariale brute (déclaration annuelle des données sociales) 7,56%





Adopter un comportement exemplaire au sein même de l'entreprise

RH.2. ORGANISATION DU TRAVAIL

RH. 2.1. Organisation du temps de travail

Nombre de collaborateurs en temps partiel 61 (85% de femmes)

RH. 3. RELATIONS SOCIALES

RH.3.1. Organisation du dialogue social, procédures d'information, de négociation et de consultation du personnel

Nombre de réunions avec les IRP	Comité d'entreprise : 14 Délégués du personnel : 10 Délégués syndicaux : 20 CHSCT : 8
Nombre de réunions de CHSCT dans l'année	8
Nombre d'accords signés	8

RH.4. SANTE ET SECURITE

RH.4.1. Conditions de santé et sécurité au travail

Nombre de salariés formés à la sécurité	186
Montant alloué à la formation sécurité	82 748,80 euros
Accords signés avec les représentants syndicaux ou représentants du personnel concernant l'hygiène et la sécurité	3





Adopter un comportement exemplaire au sein même de l'entreprise

RH.5. ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE DE FORMATION

Afin d'accompagner la mise en œuvre du plan stratégique CAP 2017, un plan cadre établi sur deux années a été proposé.

Ce plan est décliné selon les axes suivants :

- Décliner les formations en accompagnant les collaborateurs dans la réalisation de leurs objectifs qui découlent des trois axes de la stratégie
- Harmoniser et développer les compétences en fonction des évolutions afin de maintenir l'employabilité des collaborateurs.
- Assurer l'intégration des nouveaux collaborateurs
- Accompagner les seniors par des actions de formations spécifiques

RH.5. FORMATION

RH.5.1. Politiques mises en œuvre en matière de formation et de développement des compétences

% des collaborateurs arrivés en CDI et dont le parcours d'intégration a été lancé ou réalisé	100%
Nombre de mobilités professionnelles et géographiques	40
Nombre de comités carrières réalisés	5

RH.5.2. Nombre d'heures de formation

Nombre de collaborateurs formés	750
Nombre total d'heures de formation	13 520 heures
Part consacrée au financement de la formation professionnelle	4,20% de la masse salariale

RH.6. EGALITE DE TRAITEMENT

RH.6.1. Mesures prises en faveur de l'égalité hommes/femmes

Ecart salarial hommes-femmes	18%
------------------------------	-----

RH.6.2. Mesures prises en faveur de l'insertion des personnes handicapées

Nombre de travailleurs handicapés employés durant l'année	54
Montant de la compensation versée à l'AGEFIPH	0

RH.6.3. Mesures prises en faveur de l'emploi

Nombre d'alternances signés dans l'année	7
Nombre de stagiaires accueillis	66





Société Anonyme d'HLM Vilogia

Exercice clos le 31 décembre 2016

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

ERNST & YOUNG et Autres



Société Anonyme d'HLM Vilogia

Exercice clos le 31 décembre 2016

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Anonyme d'HLM Vilogia, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.



Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les points suivants exposés dans les notes 1 « Méthodes générales de présentation et d'évaluation » et 2 « Principales méthodes d'évaluation des postes de l'actif » de l'annexe concernant les changements de méthodes comptables résultant de l'application :

- du règlement ANC 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social tel que précisé dans le paragraphe « Changement de méthodes » de la note 1 ;
- du règlement ANC 2015-06 relatif au plan comptable général comme indiqué dans le paragraphe « mali technique » des immobilisations incorporelles de la note 2.

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Règles et principes comptables

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, tels que décrits dans l'annexe, nous avons vérifié la correcte application des principes comptables et des dispositions particulières prévues par l'instruction comptable applicable aux sociétés anonymes d'H.L.M., dans le cadre de l'établissement des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Comme mentionné dans la première partie du présent rapport, les notes 1 « Méthodes générales de présentation et d'évaluation » et 2 « Principales méthodes d'évaluation des postes de l'actif » de l'annexe exposent les changements de méthodes comptables résultant de l'application des nouvelles réglementations comptables relatives aux comptes annuels des organismes de logement social et au plan comptable général. Dans le cadre de notre appréciation des règles et des principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié la correcte application des changements de réglementations comptables et de la présentation qui en est faite.

Estimations comptables

- Les modalités de constitution des provision pour gros entretien et amiante, d'un montant de K€ 8.881, et de la provision pour indemnités de départ à la retraite, d'un montant de K€ 9.868, sont détaillées dans la note « Etat des provisions » de l'annexe. Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nous avons vérifié la correcte application et le caractère raisonnable des hypothèses retenues et des évaluations justifiant les écritures enregistrées au cours de l'exercice 2016.
- Les modalités de détermination des impacts comptables relatifs aux immobilisations dont la démolition est programmée sont détaillées dans la note « Démolitions programmées » de l'annexe. Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nous avons vérifié la correcte application et le caractère raisonnable des hypothèses retenues et des évaluations justifiant les écritures enregistrées au cours de l'exercice 2016.



Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Lille, le 31 mai 2017

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG et Autres

Antoine Moitié

CERTIFIÉ
CERTIFIÉ EN FORME
Le Président

BILAN

COPIE
CERTIFIÉE CONFORME

Le Président
H. Guillon

ACTIF	Exercice 2016			Exercice 2015	
	BRUT	Amortissements et dépréciations	NET	TOTALS PARTIELS	NET
2	3	4	5	6	7
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				9 153 300,25	15 124 779,61
Frais d'établissement					
Baux long terme et droits d'usufruit	52 009,47	30 145,80	21 863,67		22 617,59
Autres (1)	14 174 630,67	5 043 194,09	9 131 436,58		15 102 162,02
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				3 038 320 246,31	2 688 115 985,09
Terrains nus	95 415 847,38	1 362 527,81	94 053 319,57		76 477 430,73
Terrains aménagés, loués, bâtis	590 065 846,78		590 065 846,78		494 419 944,01
Agencements et aménagements de terrains					
Constructions locatives (sur sol propre)	3 465 240 976,16	1 230 890 614,21	2 234 350 361,95		2 030 577 456,81
Constructions locatives sur sol d'autrui	154 574 367,69	49 713 405,25	104 860 962,44		82 765 016,64
Bâtiments et installations administratifs	22 486 428,41	19 511 467,82	2 974 960,59		857 911,51
Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	20 804 608,14	8 789 813,16	12 014 794,98		3 018 225,39
Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation				213 753 208,30	275 477 072,36
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS					
Terrains	40 088 318,64		40 088 318,64		45 738 553,24
Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	167 728 253,53	61 519,86	167 666 733,67		226 099 502,04
Avances et acomptes	5 998 155,99		5 998 155,99		3 639 017,08
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				14 694 497,31	25 559 708,90
Participations - Apports, avances	6 693 806,73	1 635 863,88	5 057 942,85		8 587 668,40
Créances rattachées à des participations	3 852 779,00		3 852 779,00		9 199 341,00
Titres immobilisés (droits de créances)	4 500 323,20		4 500 323,20		6 514 899,86
Prêts participatifs					
Prêts pour accession et aux SCCC	0,02		0,02		0,02
Autres	1 189 233,80		1 189 233,80		1 179 541,16
Intérêts courus	94 218,44		94 218,44		78 258,46
II	4 402 345 604,41	1 917 038 641,88	3 275 306 962,53	3 215 191 826,11	3 305 171 171,02
STOCKS ET EN-COURS				83 660 000,47	85 477 877,30
Terrains à aménager	26 399 605,99	115 419,00	26 284 186,99		27 783 860,28
Immeubles en cours	33 646 386,92	3 280 276,84	30 366 110,08		21 375 447,68
Immeubles achevés :					
Disponible à la vente	20 273 949,88	3 517 380,91	16 756 568,97		24 357 497,64
Temporairement loués	9 811 660,29		9 811 660,29		11 502 074,99
Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	273 845,68		273 845,68		273 845,68
Approvisionnement	167 628,46		167 628,46		185 151,03
Fournisseurs débiteurs	6 286 358,97		6 286 358,97	6 286 358,97	7 718 358,85
CREANCES D'EXPLOITATION				113 467 841,62	138 457 908,27
Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :					
Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	1 065 155,86		1 065 155,86		21 694 475,89
Créances sur acquéreurs	7 785 882,32	193 044,93	7 592 837,39		4 587 298,42
Clients - autres activités					
Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	1 878 532,96	27 782,61	1 850 750,35		1 702 477,49
Clients douteux ou litigieux	53 506 354,12	29 130 201,54	24 376 152,58		2 839 620,48
Produits non encore facturés	39 638,41		39 638,41		307 147,66
Autres	31 130 868,45		31 130 868,45		39 129 179,83
Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	47 412 438,58		47 412 438,58		68 197 708,50
CREANCES DIVERSES (3)				26 612 584,79	14 295 439,34
Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C					
Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	1 814 058,29		1 814 058,29		1 622 305,24
Opérations pour le compte de tiers	90 368,67		90 368,67		2 480,96
Opérations d'aménagement					
Autres	27 333 184,32	2 625 026,49	24 708 157,83		12 670 653,14
Valeurs Mobilières de placement	118 089 680,91	654 609,00	117 435 071,91	117 435 071,91	112 584 821,90
DISPONIBILITES				421 061 926,70	194 911 336,36
Valeur à l'encaissement	6 252,74		6 252,74		
Intérêts courus					613,74
Banques, établissements financiers et assimilés	421 055 655,52		421 055 655,52		194 910 704,18
Caisse et régies d'avance	18,44		18,44		18,44
Charges constatées d'avance	983 051,94		983 051,94	983 051,94	538 826,17
ACTIF CIRCULANT (II)	405 350 871,72	38 645 741,33	789 506 613,05	759 506 613,05	585 164 835,19
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)					
Primes de remboursement des obligations (IV)					
Différences de conversion Actif (V)					
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	5 400 019 893,47	1 986 042 203,20	4 044 429 690,27	4 044 429 690,27	3 304 289 301,02
(1) Dont droit au bail					
(2) Dont à moins d'un an			654 863,54		
(3) Dont à plus d'un an					

PASSIF	Exercice 2016		Exercice 2015
	DETAIL	TOTAUX PARTIELS	
	3	4	
2			5
CAPITAL ET RESERVES			
Capital (actions simples) et fonds de dotation	58 788 560,00	640 530 586,67	580 658 876,72
Capital : actions d'attribution (nouveau régime)			58 708 040,00
Capital : actions d'attribution (ancien régime)			
Primes d'émissions, de fusion et d'apport	1 587 547,19		1 587 547,19
Ecarts de réévaluation			
Réserves :			
Réserve légale	5 870 804,00		5 869 902,00
Réserves statutaires ou contractuelles	310 011 487,87		281 304 622,24
Autres réserves	264 272 187,61		233 188 765,29
Report à nouveau (a)	17 976 843,64	17 976 843,64	
Résultat de l'exercice (a)	58 463 780,13	58 463 780,13	59 791 189,95
	Montant brut	Insc. au résultat	
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	392 506 471,80	120 362 312,65	272 144 159,15
PROVISIONS REGLEMENTEES			
Amortissements dérogatoires			
Provision spéciale de réévaluation			
Titres participatifs			
CAPITAUX PROPRES	(b)	889 715 369,89	889 170 950,60
PROVISIONS		40 838 567,85	59 187 459,64
Provisions pour risques	12 430 858,26		8 542 651,10
Provisions pour gros entretien	3 145 248,26		27 763 180,98
Autres provisions pour charges	25 262 461,33		22 881 627,56
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	(b)	40 838 567,85	59 187 459,64
DETTES FINANCIERES (1)		2 839 036 001,46	2 439 290 259,77
Participation des employeurs à l'effort de construction	127 198 106,28		124 510 397,69
Emprunts obligataires		2 388 739 346,60	
Emprunts auprès des Etablissements de Crédit			1 758 640 714,05
Caisse des Dépôts et Consignations	1 922 585 444,26		
C.G.L.L.S			
Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	389 707 238,80		349 279 426,79
Autres établissements de crédit	76 446 663,54		79 421 904,39
Dépôts et cautionnements reçus :		20 678 214,77	
Dépôts de garantie des locataires	19 564 412,23		18 075 085,40
Redevances (location-accession)	159 958,15		69 701,56
Autres dépôts	953 844,39		750 765,65
Emprunts et dettes financières diverses :		302 420 333,81	
Participation - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	1 498 785,45		510 314,30
Emprunts participatifs			
Avances d'organismes HLM			
Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts			
Autres emprunts et dettes assimilées	108 434 758,45		35 741 280,20
Dettes rattachées à des participations			
Concours bancaires courants	173 557 586,11		50 893 712,74
Intérêts courus	18 575 468,45		20 500 469,28
Intérêts compensateurs	353 735,35		896 487,72
Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants			
Droits des locataires attributaires			
Autres droits			
Clients créditeurs		6 820 211,44	9 143 084,23
Locataires - Excédents d'acomptes	2 988 351,37		4 163 709,69
Autres	3 831 860,07		4 979 374,54
DETTES D'EXPLOITATION		77 567 944,82	68 992 562,98
Fournisseurs	37 803 923,16		26 919 042,35
Fournisseurs de stocks immobiliers	7 171 708,30		10 597 371,80
Dettes fiscales, sociales et autres	32 592 313,36		31 476 148,83
DETTES DIVERSES		74 986 270,48	58 662 013,08
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
Fournisseurs d'immobilisations	48 081 582,54		44 713 613,81
versements restant à effectuer sur titres non libérés			
Autres dettes :			
Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	2 635 408,47		1 014 970,46
Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	3 394 350,82		3 041 864,11
Opérations pour le compte de tiers			
Opérations d'aménagements			
Autres	20 874 928,65		9 891 564,70
Produits constatés d'avance		17 063 722,93	18 725 953,10
Au titre de l'exploitation et autres	4 033 105,37		4 374 261,26
Produits des ventes sur lots en cours	6 524 715,55		3 316 174,54
Rémunération des frais de gestion PAP	6 505 902,01		11 035 517,30
NET	(b)	3 319 674 183,33	3 319 674 183,33
DIFFERENTS DE TRAVAIL EN COURS	(b)		
TOTAL GENERAL (+/-) (a+b+c)		4 009 408 089,87	4 009 408 089,87
(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
(1) Dont à plus d'un an.	2 488 608 120,00		
(1) Dont à moins d'un an.	370 527 881,46		

COPIE
CERTIFIÉ VÉRIDIQUE
 Le Président
 N. Gilbon

COMPTE DE RESULTAT

COPIE
CERTIFIÉE CONFORME
Le Président
P. Guillon

PRODUITS	Exercice 2018		Exercice 2017
	DETAIL	TOTAUX PARTIELS	
2	3	4	5
PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		421 442 142,89	412 060 122,51
Produits des activités		375 888 861,85	372 483 717,41
Ventes de terrains lotis	3 149 224,42		4 003 779,35
Ventes d'immeubles bâtis	26 106 468,75		39 719 208,84
Ventes de maisons individuelles (CCMI)			
Ventes d'autres immeubles	70 755,00		400 000,00
Récupération des charges locatives	58 619 246,93		55 958 633,74
Loyers :			
Loyers des logements non conventionnés	13 120 706,34		17 667 756,66
Loyers des logements conventionnés	248 812 117,08		233 639 119,91
Suppléments de loyers	1 300 372,44		896 536,42
Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	7 215 078,11		5 970 691,38
Logements en location - accession et accession invidus	447 848,04		322 011,77
Autres	11 167 428,15		9 330 374,74
Prestations de services :			
Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)			
Sociétés sous égide			
Prestations de services à personnes physiques et autres produits			
Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	2 844 668,91		1 918 661,62
Syndic de copropriété	1 109 830,16		991 307,26
Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	5 661,26		
Gestion des S.C.C.C			
Gestion des prêts			
Autres prestations de services			
Produits des activités annexes :			
Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM			
Autres	1 919 456,26		1 665 635,72
Production stockée (ou déstockage)		(3 864 058,79)	(17 416 962,24)
Immeubles en cours	6 571 298,39		(31 454 616,19)
Immeubles achevés	(10 435 357,18)		14 037 653,95
Production immobilisée		9 790 629,36	8 672 014,48
Immeubles de rapport (frais financiers externes)	1 595 255,68		1 728 224,94
Autres productions immobilisées	8 195 373,68		6 943 789,54
Subventions d'exploitation		519 217,72	1 380 680,16
Primes à la construction			
Subventions d'exploitation diverses	9 000,00		112 275,19
Subventions pour travaux d'entretien	510 217,72		1 268 404,97
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		28 291 964,97	31 569 736,85
Provisions pour gros entretien	1 017 693,20		14 239 346,32
Dépréciations de créances	11 872 109,87		3 945 950,67
Autres reprises	15 402 161,90		13 384 439,86
Transferts de charges d'exploitation		5 961 571,09	11 699 387,13
Autres transferts de charges d'exploitation			
Autres produits		4 853 956,69	3 667 548,72
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			
PRODUITS FINANCIERS		5 081 634,04	5 488 146,62
De participations (2)		27 126,17	47 857,67
Revenus des actions	27 126,17		30 140,31
Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes			
Revenus des avances , prêts participatifs et autres			17 717,36
D'autres immobilisations financières (2)		85 838,57	1 596 612,66
Prêts accession			
Autres	85 838,57		1 596 612,66
D'autres créances et valeurs mobilières de placement		5 418 732,67	3 019 030,26
Autres (2)	1 769 190,43		3 039 968,89
Reprises sur dépréciations et provisions	745 337,00		763 240,10
Transfert de charges financières			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		34 859,20	2 436,24
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	34 859,20		2 436,24
PRODUITS EXCEPTIONNELS		19 884 029,60	19 884 029,60
Sur opérations de gestion		19 884 029,60	8 215 475,86
Sur opérations en capital		39 306 119,44	60 540 296,09
Produits des cessions d'éléments d'actif	24 728 748,57		46 553 691,24
Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	7 986 938,86		8 352 280,78
Autres	6 590 432,01		5 634 324,07
Reprises sur dépréciations et provisions	3 102 442,79		1 412 575,95
Transferts de charges exceptionnelles			
TOTAUX		491 016 675,76	490 948 616,24
		491 016 675,76	490 948 616,24

(1) Dont produits sur exercices antérieurs
(2) Dont produits concernant les entreprises liées

CHARGES	Exercice 2018			Exercice 2017
	CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	
2	3	4	5	6
CHARGES D'EXPLOITATION (1)			363 192 421,22	344 065 119,31
CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			133 986 851,17	135 864 682,85
Achats stockés :				
Terrains		6 234 650,26	6 234 650,26	8 686 897,99
Approvisionnement	5 880 154,43	650 695,53	6 530 849,96	5 464 356,15
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat				
Variation des stocks :				
Terrains		1 604 130,58	1 604 130,58	(630 378,60)
Approvisionnement		17 522,57	17 522,57	14 247,86
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat				
Frais liés à la production de stocks immobiliers		15 314 354,98	15 314 354,98	19 635 200,92
Achats non stockés de matières et fournitures	12 959 880,00	1 591 785,94	14 551 665,94	15 004 978,80
Services extérieurs :				
Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	21 234 567,43	4 314 516,41	25 549 083,84	24 434 062,22
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	1 517 134,50	16 960 250,19	18 477 384,69	17 237 981,38
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs		4 204 043,28	4 204 043,28	6 817 936,66
Maintenance - Autres travaux		2 109 547,26	2 109 547,26	2 086 426,39
Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		300 159,85	300 159,85	265 473,67
Primes d'assurances	(34,00)	2 295 179,68	2 295 145,68	2 275 822,60
Personnel extérieur à la société	860 670,39	291 594,07	1 152 264,46	888 794,24
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	1 264 909,63	7 951 562,46	9 216 472,09	8 540 077,30
Publicité, publications, relations publiques		765 764,24	765 764,24	713 393,30
Déplacements, missions et réceptions		1 220 515,39	1 220 515,39	1 271 844,23
Redevances		2 966 599,67	2 966 599,67	232 856,85
Autres	6 705 844,70	14 770 851,73	21 476 696,43	22 924 710,89
Impôts, taxes et versements assimilés			37 012 050,45	33 909 682,22
Sur rémunérations		4 794 120,47	4 794 120,47	4 387 247,31
Taxes foncières		22 196 862,55	22 196 862,55	20 167 976,67
Autres	8 845 208,75	1 175 858,68	10 021 067,43	9 354 458,24
Charges de personnel			53 192 810,63	55 090 915,42
Salaires et traitements		37 334 014,43	37 334 014,43	38 050 588,28
Charges sociales		15 858 796,20	15 858 796,20	17 040 327,14
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			127 331 405,77	112 464 674,02
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
Immobilisations locatives		86 157 651,88	86 157 651,88	78 261 832,55
Autres immobilisations		5 505 859,70	5 505 859,70	2 504 789,90
Charges d'exploitation à répartir				
Dépréciation des immobilisations		1 893 802,69	1 893 802,69	182 722,47
Dépréciation des stocks et en-cours		835 898,24	835 898,24	87 000,00
Dépréciation des créances		12 308 795,54	12 308 795,54	10 422 779,61
Dotations aux provisions :				
Provisions pour gros entretien		1 576 787,66	1 576 787,66	11 855 664,81
Autres provisions		19 052 610,06	19 052 610,06	9 139 784,68
Autres charges			1 669 303,20	6 765 264,80
Pertes sur créances irrécouvrables		1 625 854,01	1 625 854,01	1 316 990,49
Redevances et charges diverses de gestion courante		43 449,19	43 449,19	5 448 274,31
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
CHARGES FINANCIERES			82 022 046,52	40 557 507,59
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		1 707 946,00	1 707 946,00	28 322,74
Charges d'intérêts (2) :				
Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances				
Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		36 539 511,59	36 539 511,59	38 168 936,96
Intérêts compensateurs				
Intérêts de préfinancements consolidables				
Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers				
Gestion de prêts Accession		423 189,19	423 189,19	485 434,78
Intérêts sur autres opérations		2 063 217,57	2 063 217,57	1 979 021,49
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		27,75	27,75	93 554,79
Autres charges financières		11 288 156,72	11 288 156,72	8 882 236,84
CHARGES EXCEPTIONNELLES			27 180 076,49	27 180 789,33
Sur opérations de gestion		10 672 886,75	10 672 886,75	10 891 215,49
Sur opérations en capital :				
Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		7 712 566,32	7 712 566,32	16 475 714,90
Autres		8 376 451,49	8 376 451,49	4 696 360,53
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :				
Dotations aux amortissements et dépréciations		763 174,03	763 174,03	1 301 366,47
Dotations aux provisions réglementées				
Dotations aux provisions		25 500,00	25 500,00	3 805 142,00
PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS				
IMPOTS SUR LES ENTIRES ET ASSIMILES				
TOTAL DES CHARGES	59 480 326,63	374 089 703,30	433 362 036,03	434 309 426,30
SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			58 463 780,13	59 791 189,95
TOTAL GENERAL			481 815 816,70	488 549 416,73

COPIE
CERTIFIEE CONFORME

Le Président
J. Guillon

(1) Dont charges sur exercices antérieurs
(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées

ANNEXES AU BILAN

Avant répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2016, le total de l'actif est de 4 045 428 088,57 euros et le compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de tableau dégage un résultat bénéficiaire de 58 463 780,13 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 1er janvier 2016 au 31 décembre 2016.

Les notes et tableaux présentés ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

NOTES SUR LES ETATS FINANCIERS

NOTE 1 : METHODES GENERALES DE PRESENTATION ET D'EVALUATION

CONVENTIONS GENERALES

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence conformément aux hypothèses de bases :

- Continuité d'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels des Sociétés Anonymes et aux dispositions particulières applicables aux Sociétés Anonymes d'HLM (instruction N° 92/10 du 27 Novembre 1992 ainsi que les avenants 95/8, 98/5 et celui du 18 décembre 2007).

La Société Vilogia ayant choisi d'appliquer le Règlement ANC n°2015-04 à compter de l'exercice 2016, les méthodes comptables et d'évaluation appliquées au titre de l'exercice 2016 sont en conformité avec celui-ci.

Aucune modification n'a été apportée aux comptes des exercices antérieurs présentés.

Les comptes annuels de la Société Vilogia sont présentés en conformité avec l'annexe 3 de l'arrêté du 7 octobre 2015.

DEROGATIONS AUX PRINCIPES COMPTABLES GENERAUX

Les règles spécifiques aux sociétés d'HLM ont été appliquées conformément à l'instruction 92/10 du 27 novembre 1992 et aux avenants 95/8, 98/5 et celui du 18 décembre 2007.

CHANGEMENT DE METHODES

Les impacts et changements des méthodes comptables issus de l'application du règlement ANC n°2015-04 ont été comptabilisés dans le compte « Report à nouveau » à l'ouverture de l'exercice.

Au titre des provisions créances douteuses, un montant de 1.464.433,54 euros a été imputé en déduction des capitaux propres au 01-01-2016 dans le compte report à nouveau.

Au titre de la PGE, un montant de 19 441 277,19 euros a été imputé au 01-01-2016, dans le compte report à nouveau, en augmentation des capitaux propres.

FAITS SIGNIFICATIFS

Durant l'exercice 2016, votre société a poursuivi son activité de bailleur social.

Votre société a poursuivi son développement dans plusieurs domaines : De nouvelles acquisitions (1 166 logements) principalement dans les régions PACA, Ile de France et Grand Ouest ; 1533 logements neufs en VEFA ont été livrés et 528 ont été produits en interne soit 2 061 nouveaux logements.

Dans le même temps une politique active de réhabilitation de parc existant s'est poursuivie.

Le montant de ces investissements représente 236 millions d'euros pour l'exercice 2016.

Opération de rachat des titres de la SEMIB

Vilogia a acquis le solde du capital de la SEMIB qui était détenu par la Ville de Blanquefort en date du 29 février 2016, et est ainsi devenu l'actionnaire majoritaire de la SEMIB, à hauteur de 71 %.

Cette opération avait pour but la réalisation d'une fusion-absorption, entérinée par arrêté préfectoral à effet du 1^{er} octobre 2016 et avec un effet comptable rétroactif au 1^{er} janvier 2016.

Rachat de patrimoine Maison familiale Lorraine

Vilogia a racheté, au cours de l'exercice, le patrimoine (309 logements) détenu par sa filiale.

La prise en jouissance a eu lieu au 1er janvier 2016.

Note sur l'activité d'aménagement

Dans le cadre du rachat de la SAEMCIB en 2014, Vilogia a repris la gestion de la concession d'aménagement « Yves Farges-Terres neuves ».

Cette concession (concédant Ville de Bègles) s'est juridiquement terminée le 31 décembre 2014. Néanmoins, d'un point de vue pratique, l'opération d'aménagement n'est pas clôturée à ce jour compte tenu des opérations restant à réaliser (rétrocessions des voiries et espaces publics, finalisation dossier ANRU...).

La gestion de cette opération s'est poursuivie sur le logiciel Estia en place à Bègles jusqu'en septembre 2016. Toutefois, il a été décidé d'intégrer cette opération dans les outils de Vilogia SA au 1/01/2016. En conséquence, une mission a été confiée au cabinet SEMAPHORES pour « arrêter » les comptes de la CPA au 31/12/2015 et permettre une intégration dès l'année 2016.

La mission SEMAPHORES avait également pour but de déterminer la valeur de chaque bien constitutif de la CPA afin de créer les opérations correspondantes dans Gesprojet. Les recettes prévisionnelles sont retenues en fonction des accords sur les prix de cession arrêtés lors du CENG du 8 décembre 2016, elles intègrent également les recettes locatives constatées en 2016.

Il convient de noter que cette opération présente un bilan de dépenses global estimé à 52 998 K€. Les recettes intègrent une participation du concédant (Ville de Bègles) de 5 795 K€ intégralement versée au 31 décembre 2015.

Le bilan fait apparaître une perte résiduelle à charge de Vilogia d'un montant équivalent à celui au 31 décembre 2015 soit 7 687 K€.

Dans ces conditions, les comptes 2016 de l'opération ont été présentés en appliquant les règles comptables applicables aux opérations d'aménagement au risque du concessionnaire conformément à l'Avis CNC n° 99-05 relatif au traitement comptable des concessions d'aménagement.

Le résultat a ainsi été constaté sur la base de l'avancement de l'opération calculé sur la base du rapport entre les recettes cumulées réalisées au 31 décembre 2016 sur les recettes totales de l'opération (hors participation du concédant de 5 974 634 €).

Ce rapport s'établit à 78,11 % au 31 décembre 2016.

NOTE 2 : PRINCIPALES METHODES D'EVALUATION DES POSTES DE L'ACTIF

(Article 24 – paragraphe 1 du Décret du 29 novembre 1983)

Les immobilisations sont évaluées à leur cout d'acquisition.

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, constitué de leur prix d'achat, des coûts directement attribuables à ces immobilisations en vue de leurs utilisations envisagées.

Certaines d'entre elles, dont la création a été réalisée par les collaborateurs du service DSI (phase de conception et de développement), ont été immobilisées.

L'amortissement des dépenses de création de logiciels ne peut débuter qu'à compter de la mise en production du projet, et par l'inscription de celles-ci au compte 205. La durée est de 3 à 5 ans selon les durées d'usage estimées des différents projets.

Sont à comprendre dans le coût de production du logiciel créé, destiné à l'usage commercial ou aux besoins propres de l'entreprise, les seuls coûts liés (PCG art. 331-3) :

- A la conception détaillée de l'application (analyse organique) ;
- A la programmation
- A la réalisation de tests et jeux d'essais
- A l'élaboration de la documentation technique destinée à l'usage interne ou externe.

En revanche, sont généralement exclus les frais d'analyse fonctionnelle et les frais postérieurs à la phase de production, comme les dépenses de formation.

Une production immobilisée a été comptabilisée au titre de ces projets à hauteur de 590 299 € en 2016.

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur économique réelle des projets est inférieure à la valeur comptable. La société a estimé qu'une dépréciation de la valeur au bilan du projet de mise en place du logiciel de copropriétés devait être comptabilisée pour un montant de 654 milliers d'€.

Mali technique :

Le mali technique de fusion n'étant, d'une part, pas un élément d'actif prévu par la directive comptable européenne, et ne répondant pas, d'autre part, toujours strictement à la définition d'un fonds commercial, l'ANC a été contrainte d'en revoir son traitement. Le règlement n° 2015-06 (homologué par arrêté du 4 décembre 2015) modifiant le PCG modifie ainsi la présentation au bilan et les règles d'amortissement du mali. Ces nouvelles règles sont applicables pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2016.

Ce nouveau règlement prévoit :

- la comptabilisation du mali de fusion au bilan selon les catégories d'actifs auxquels il est affecté.
- des règles d'amortissement et de dépréciation du mali de fusion identiques à celles applicables aux actifs sous-jacents auxquels il est affecté. Par exemple, la quote-part de mali affectée à un terrain ou à des titres

ne sera pas amortissable. En revanche, la quote-part de mali affectée à une construction amortissable le sera.

Pour la 1ère application, le mali figurant au bilan à la date de première application du règlement (1/01/2016 pour les clôtures 31/12) de 8 066 534,56 € a été réaffecté selon les nouvelles règles. Pour cette affectation, Vilogia SA a retenu l'affectation extra-comptable antérieure : le mali a été affecté à des immobilisations amortissables sur leur durée résiduelle comme détaillé dans le tableau ci-dessous :

Composants	Valeur brute	Dotations	VNC
Structure	5 336 631,40	502 170,28	4 834 461,12
Menuiserie	1 841 431,56	147 757,09	1 693 674,47
Chauffage individuel	41 552,92	5 908,18	35 644,74
Chauffage collectif	2 621,93	110,74	2 511,19
Etanchéité	14 180,37	2 024,41	12 155,96
Ravalement	647 098,02	144 321,63	502 776,39
Electricité	131 092,25	8 711,75	122 380,50
Plomberie	44 409,11	2 936,08	41 473,03
Ascenseurs	7 517,00	913,54	6 603,46
Total	8 066 534,56	814 853,70	7 251 680,86

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

TERRAINS

Leur coût d'acquisition correspond à leur coût d'achat majoré notamment des frais suivants :

- Indemnités d'évictions
- Honoraires de géomètres
- Frais de démolitions et de murages
- Frais de cadastre
- Frais de sondages

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur économique réelle des terrains est inférieure à la valeur comptable. La société a estimé qu'une dépréciation de la valeur au bilan des terrains nus immobilisés, devait être comptabilisée pour un montant de 1 363 milliers d'€.

IMMEUBLES DE RAPPORT ET BATIMENTS ADMINISTRATIFS

Leur valeur brute correspond à leur prix de revient y compris les frais d'acquisition (notaires, enregistrement et géomètres), frais de maîtrise d'ouvrage, de conduite d'opérations, et éventuellement frais financiers.

Depuis la nouvelle instruction comptable HLM, les primes d'assurance obligatoire dommage construction ne peuvent plus être incorporées dans le prix de revient des constructions et peuvent être étalés sur la durée décennale de garantie via un compte de charges constatées d'avance. C'est l'option retenue par Vilogia à compter du 1^{er} janvier 2016. Les assurances obligatoires dommage construction sont imputées directement dans le compte 6162 et font l'objet ensuite d'un étalement en charges constatées d'avance (compte 4862 pour 223 273.65 € sur 2016).

Au titre de l'exercice 2016, les coûts internes de conduite d'opération et de montage d'opération représentent 7 605 074,04 € (compte 7221) et les intérêts de préfinancement se sont élevés à 1 595 255,68 € immobilisables (compte 7222).

TRAVAUX D'AMELIORATION

Ils font l'objet d'un traitement par composants qui implique la sortie du composant.

AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Elles représentent essentiellement le mobilier et matériel de bureau, matériel informatique, matériel et outillage et matériel de transport pour lesquels les amortissements sont pratiqués linéairement à des taux variant de 5 à 33 % selon la nature des immobilisations.

IMMOBILISATIONS GREVEES DE DROIT

Néant

IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS

Ce sont celles non encore mises en location. Elles sont comptabilisées selon les mémoires reçus à la date de clôture des comptes.

CONDUITE D'OPERATIONS ET MAITRISE D'OUVRAGES (COMO)

Les travaux faits par la Société pour elle-même sont valorisés comme suit : il s'agit de la conduite d'opérations et maîtrise d'ouvrage dont le coût réel est réparti sur les opérations à raison d'un pourcentage (voir tableau ci-dessous) sur la masse des achats comptabilisés (foncier + travaux) pour les opérations neuves et de réhabilitation.

Le taux appliqué fait l'objet chaque année d'une comparaison avec les coûts réels supportés.

Par contre, les acquisitions d'immeubles collectifs déjà loués (achat en bloc à des ESH) ne font pas l'objet d'une COMO.

Types d'opérations	Taux de COMO correspondant
Opérations de constructions Neuves et de Réhabilitation	3.3%
Opérations de Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)	2%
Achats en bloc à des ESH	0%

Le taux de COMO réel moyen recalculé sur l'ensemble de nos opérations (locative ou accession) laisse apparaître un taux de 3.07% des investissements pilotés en 2016 par nos équipes.

ETAT DES IMMOBILISATIONS

3 - TABLEAU DES MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE DES IMMOBILISATIONS AU DÉBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE DES IMMOBILISATIONS A LA FIN DE L'EXERCICE	
		Acquisitions Créations, Apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements de poste à poste éliminant des postes, remboursements anticipés	Sorties d'actif pour déstockage, ventes, ou remplacements opérés au gré (5)		
1	2	3	4	5	6	7 (2+3+4-5-6)	
INCORPORELLES	Frais d'établissement Baux long terme et droits d'usufruit Autres immobilisations incorporelles Total I	52 009,47 17 689 867,08 17 741 876,55	4 467 511,80 4 467 511,80		7 982 748,21 7 982 748,21	52 009,47 14 174 630,67 14 226 640,14	
CORPORELLES	Terrains Terrains nus Terrains aménagés, loués, bâtis Agencements - Aménagements de terrains Total II	77 946 168,70 495 332 575,78 573 278 744,48	98 798 442,29 642 861,19 99 441 303,48	94 939 031,22	80 647 352,98 80 647 352,98	681 410,63 848 621,41 685 481 694,16	
	Constructions Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A [dont Additions et remplacements de composants] (1) Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B [dont Additions et remplacements de composants] (1) Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C Total III [A+B+C]	3 208 671 426,76 734 314 152,52 137 877 256,27 38 088 345,37 20 148 957,12 3 366 697 640,15	-896,34 -10 208,93 570,78 75,53 -30,52 -396,08	273 103 778,60 32 216 595,37 16 974 871,21 7 258 563,44 2 407 265,06 292 485 914,87	138,80 5 250 771,56 278 330,57 103 861,74 69 763,25 138,80	16 533 194,06 761 269 767,41 154 574 367,69 45 243 062,60 22 486 428,41 3 642 301 772,26	
	Install. techniques - Matériel - Outillage Divers Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181) Matériel de transport Matériel de bureau et matériel informatique Mobilier Diverses Total V	337 483,06 5 238 433,62 163 573,89 1 943 271,62 2 041 084,57 9 388 363,70	7 064,39 235 946,74 386 195,53 110 556,22 17 137,78 732 698,49	2 262 315,80 114,66 17 137,78 8 066 534,56 10 346 102,80		5 104,30 7 736 696,16 158 469,59 2 329 581,81 2 168 778,57 8 066 534,56 20 460 060,69	
	Immeubles en location vente, location-attribution, affectation Immobilisations corporelles en cours Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure Constructions et autres immobilisations corporelles : Construction et acquisition-amélioration Additions et remplacements de composants (1) Avances et acomptes Total VII	45 738 553,24 214 619 038,06 24 050 988,82 3 639 017,08 288 047 597,20	3 510 318,43 190 321 589,31 46 094 287,14 -3 862 637,00 236 063 557,88	6 221 775,91	9 160 426,53 263 646 466,29 43 088 502,55 315 895 395,37	126,50 622 680,96 140 671 480,12 27 056 773,41 5 998 155,99 622 807,46	
	Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)	4 237 747 828,59	338 244 268,16	403 992 824,80	306 542 887,15	19 030 231,68	
FINANCIERES	Participations, apport, avances (261-266-2675-2676) Créances rattachées à des participations (2671-2674) Titres immobilisés (droit de créance) Prêts participatifs Prêts complémentaires pour accession Prêts aux S.C.C.C. Autres Intérêts courus Total IX	4 568 655,78 8 900 000,00 6 514 899,86 0,02 1 193 119,29 78 258,46 21 254 933,41	3 390 232,15 352 779,00 623 020,00 0,02 115 093,16 15 959,98 4 497 084,29			1 265 081,20 5 400 000,00 2 637 596,66 0,02 118 978,65	6 693 806,73 3 852 779,00 4 500 323,20 0,02 1 189 233,80 94 218,44 16 330 381,19
	TOTAL GÉNÉRAL (I+VIII+IX)	4 279 748 656,89	346 308 856,28	403 992 824,80	406 426 878,56	20 460 393,19	

(1) Ces lignes recensent les travaux immobilisés au titre des interventions sur le parc existant (hors travaux d'acquisition-amélioration).

(2) Total général colonne 7 = Total I colonne 3 de l'actif bilan.

(3) Y compris la production immobilisée (compte 72 sauf 72232).

(4) Y compris les virements de stocks en immobilisations.

(5) Les sorties d'actif concernent les ventes et démolitions, les sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

La colonne « valeur brute des immobilisations au début de l'exercice » comprend le montant de 55 491 136.84€ au titre de la fusion avec la SEMIB à effet rétroactif au 1^{er} janvier 2016.

AMORTISSEMENT DES IMMOBILISATIONS (article 25 paragraphe 2 du Décret du 29 novembre 1993).

Méthodes et durées d'amortissements des immobilisations

METHODE D'AMORTISSEMENT	DUREE D'AMORTISSEMENT
Immobilisations incorporelles Technique linéaire	Sur la durée du bail
Immeubles de rapport et Bâtiment Administratif Technique linéaire	Voir tableaux ci-dessus (décomposition par famille de composants)
Anciennes réhabilitations Technique linéaire	15 ans
Matériel de transport Technique linéaire	5 ans
Matériel et Mobilier de bureau Technique linéaire	1 à 5 ans

Toutes les immobilisations corporelles sont amorties par composants linéairement sur leur durée d'utilisation.

Décomposition et durées d'amortissement retenues pour le NEUF et les acquisitions en VEFA.

Equipements	Collectif		Individuel	
	%	Durée	%	Durée
Gros Œuvre Bâtiment	75,20	50	78,30	50
Gros Œuvre Toiture	2,50	50	2,50	50
Ascenseur	2,80	15	0,00	Néant
Electricité Intérieur	4,20	25	4,20	25
Electricité Parties Communes	1,00	25	0,00	Néant
Plomberie	4,60	25	3,70	25
Etanchéité	1,10	15	0,00	Néant
Ravalement	2,10	15	2,70	15
Menuiserie Extérieure	2,00	25	4,10	25
Menuiserie Annexe	0,30	25	0,30	25
Menuiserie Garage	0,50	25	0,50	25
Menuiserie Porte	0,50	25	0,50	25
Chauffage Collectif ou Individuel	3,20	25	3,20	15
Pourcentage et durée moyenne	100,00	43,83	100,00	44,61

Décomposition et durées d'amortissement retenues pour les acquisitions de patrimoine sans travaux prévus

Equipements	Collectif		Individuel	
	%	Durée	%	Durée
Gros Œuvre Bâtiment	75,20	40	78,30	40
Gros Œuvre Toiture	2,50	40	2,50	40
Ascenseur	2,80	15	0,00	Néant
Electricité Intérieur	4,20	25	4,20	25
Electricité Parties Communes	1,00	25	0,00	Néant
Plomberie	4,60	25	3,70	25
Etanchéité	1,10	15	0,00	Néant
Ravalement	2,10	15	2,70	15
Menuiserie Extérieure	2,00	25	4,10	25
Menuiserie Annexe	0,30	25	0,30	25
Menuiserie Garage	0,50	25	0,50	25
Menuiserie Porte	0,50	25	0,50	25
Chauffage Collectif ou Individuel	3,20	25	3,20	15
Pourcentage et durée moyenne	100,00	36,06	100,00	36,5

Décomposition et durées d'amortissement retenues pour les acquisitions améliorées de patrimoine avec travaux prévus sous 3 à 5 ans

Equipements	Collectif		Individuel	
	%	Durée	%	Durée
Gros Œuvre Bâtiment	90,20	40	91,00	40
Gros Œuvre Toiture	4,10	40	4,10	40
Ascenseur	0,70	3	0,00	Néant
Electricité Intérieur	1,05	5	1,10	5
Electricité Parties Communes	0,25	5	0,00	Néant
Plomberie	1,15	5	0,90	5
Etanchéité	0,30	3	0,00	Néant
Ravalement	0,55	3	0,70	3
Menuiserie Extérieure	0,50	5	1,00	5
Menuiserie Annexe	0,10	5	0,10	5
Menuiserie Garage	0,15	5	0,15	5
Menuiserie Porte	0,15	5	0,15	5
Chauffage Collectif ou Individuel	0,80	5	0,80	3
Pourcentage et durée moyenne	100,00	37,97	100,00	38,26

ETAT DES AMORTISSEMENTS

4 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (A) SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES		MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DÉBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS - DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ÉLÉMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET RÉPUSÉS (2)	MONTANT DES AMORTISSEMENTS À LA FIN DE L'EXERCICE
			Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
1		2	3	4	5	6 (2 + 3 + 4 - 5)
INCORPORELLES	Frais d'établissement	29 391,88	753,92			30 145,80
	Baux long terme et droits d'usufruits Autres postes d'immobilisations incorporelles	2 585 487,89	1 803 845,14			4 389 333,03
Total I		2 614 879,77	1 804 599,06			4 419 478,83
CORPORELLES	Agencements - Aménagements de terrains					
	Constructions					
	Constructions locatives (sur sol propre)	1 157 974 938,45	82 575 526,32	763 174,03	12 391 935,94	1 228 921 702,86
	Constructions locatives sur sol d'autrui	44 984 797,75	4 886 482,95		157 875,45	49 713 405,25
	Bâtiments et installations administratifs	19 291 045,61	289 341,44		68 919,23	19 511 467,82
	Total III	1 222 250 781,81	87 761 350,71	763 174,03	12 618 730,62	1 298 146 575,93
	Install. techniques. - Matériel - Outillage					
	Autres immobilisations corporelles					
	Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	3 604 681,13	534 939,53			4 139 620,66
	Matériel de transport	155 532,88	2 210,62		2 552,16	155 191,34
	Matériel de bureau et matériel informatique	1 317 154,11	527 780,86			1 844 934,97
	Mobilier	1 325 562,67	211 127,42			1 536 690,09
	Diverses		814 853,70			814 853,70
Total V	6 402 930,79	2 090 912,13		2 552,16	8 491 290,76	
Travaux sur immeubles reçus en affectation						
Total VI						
TOTAL GÉNÉRAL (3)		1 221 500 499,09	91 663 811,58	763 174,03	12 921 382,79	1 311 366 957,98

(1) Notamment : amortissement exceptionnel, progressif, ... (Rappel : l'amortissement progressif n'est pas admis pour les immobilisations locatives).

(2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 4-B.

(3) Le total général des colonnes 3 et 4 est égal aux comptes 6811 + 6871.

Amortissement des constructions (extrait de la partie littéraire de l'annexe) : indiquer la (les) durée(s) d'amortissement retenue(s) pour le composant "Structure" des constructions:

50 ans

La colonne « Montant des amortissements au début de l'exercice » comprend le montant de 16 805 600,38 € au titre de la fusion avec la SEMIB à effet rétroactif au 1^{er} janvier 2016.

La colonne « Autres Méthodes » comprend le montant de 763 174,03€ correspondant aux amortissements accélérés passés suite à la programmation de démolition future.

Démolitions programmées

Pour les immobilisations dont la démolition est programmée, nous utilisons les méthodes suivantes :

- Constatation d'un amortissement accéléré pour obtenir, à la date prévue de la démolition, une valeur nette comptable du bâtiment égale à zéro.

Sur l'exercice 2016, un complément d'amortissement a été comptabilisé pour 763 milliers d'€.

- Constatation d'une provision des coûts estimés de démolitions nets des subventions, notifiées ou pour lesquelles nous avons obtenu une décision attributive de subvention (DAS pour démolitions faites dans le cadre de l'ANRU).

Sur l'exercice 2016, la provision comptabilisée se monte à 9 365 milliers d'€.

- Constatation en produit exceptionnel, sur la base de la libération des logements, des subventions relatives aux démolitions pour perte de CAF pour 2 767 milliers d'€ au 31/12/2016.
- Constatation en produit exceptionnel, sur la base des démolitions livrées, des subventions relatives aux coûts de démolition pour 2 526 milliers d'€ au 31/12/2016.
- Constatation en charges exceptionnelles des coûts de démolitions relatifs aux opérations livrées pour un montant de 3 117 milliers d'€ au 31/12/2016.

IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Elles sont comptabilisées à leur coût historique et représentent les titres de participations, les dépôts et cautionnements, les titres nantis, ainsi que les prêts accordés par VILOGIA pour l'accession à la propriété et les foyers.

Une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure au coût d'acquisition.

Cette valeur est déterminée en tenant compte de la quote-part de la situation nette détenue mais elle peut également tenir compte des perspectives de rendement et d'évolution générale.

La Société a estimé nécessaire de déprécier les titres détenues dans Maison Familiale Lorraine pour un montant de 627 milliers d'€ ainsi que les 10% détenues dans la SEM de Villerupt à hauteur de 1 007 milliers d'euros.

COMPTES DE STOCKS

Les opérations accession sont valorisées selon la méthode de l'achèvement. Les frais de maîtrise d'ouvrage et de conduite d'opérations incorporés se montent au titre de l'exercice 2016 à 626 milliers d'€.

Le coût des lots achevés et vendus est sorti du stock (il s'agit des lots livrés aux clients pour lesquels le contrat a été signé devant notaire).

La Société a estimé nécessaire de déprécier les terrains et travaux en cours en stock pour un montant de 3 517 milliers d'€. Les approvisionnements figurant dans les comptes de stock ont été valorisés à leur coût unitaire moyen pondéré.

Au titre de l'exercice 2016, les coûts internes de conduite d'opération et de montage d'opération représentent 626 079.24 € (compte 7133001) sur la base du taux de 3.3% des investissements pilotés par les équipes.

COMPTES LOCATAIRES ET PROVISIONS SUR LOCATAIRES

Les créances sont évaluées à leur coût historique.

La valeur brute des clients douteux comprend les échéances quittancées pour le mois de Décembre 2016 pour 22 607 milliers d'euros. En 2015, les échéances quittancées pour le mois de Décembre n'étaient pas comptabilisées en clients douteux et représentaient 21 498 milliers d'euros.

Les impacts et changements des méthodes comptables issus de cette nouvelle réglementation ont été comptabilisés dans le compte « Report à nouveau » à l'ouverture de l'exercice.

L'impact du changement se monte à 1 464 milliers d'€, il a été comptabilisé au compte report à nouveau en diminution des capitaux propres.

Les provisions sur locataires sont constituées selon les résultats de l'étude statistique réalisée par l'union sociale pour l'habitat auprès de ses adhérents (étude PRIMEXIS). Villogia SA se situe en zone 3, les tranches retenues pour les provisions créances douteuses sont les suivantes :

- Locataires partis : 100 %

- Locataires en place dont les impayés représentent plus de 12 mois d'un quittance normatif : 100%
- Locataires en place dont les impayés représentent entre 6 mois et – de 12 mois d'un quittance normatif : 50%
- Locataires en place dont les impayés représentent entre 3 mois et – de 6 mois d'un quittance normatif : 30%
- Locataires en place dont les impayés représentent entre - 3 mois d'un quittance normatif : 6%

La provision pour créances douteuses s'élève à 29 351 milliers d'€.

En 2016, la société a enregistré 1 626 milliers d'€ de pertes sur créances irrécouvrables.

AUTRES CREANCES DIVERSES

Elles correspondent principalement à la TVA récupérable, aux subventions à recevoir (47 412 milliers d'€ au 31/12/2016 – 68 198 milliers d'€ au 31/12/2015), à la créance OCEA pour 3 354 milliers d'euros, à des charges financières sur SWAPS pour 13 385 milliers d'euros, à divers produits à recevoir pour 3 535 milliers d'euros et aux créances liées à la vente de patrimoine.

Une provision pour dépréciation des autres créances a été comptabilisée pour 2 625 milliers d'euros. Elle couvre la part irrécouvrable de subventions et la créance OCEA pour les sommes prescrites .

VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

Les titres de placement sont comptabilisés à leur coût historique.

Une provision pour dépréciation est constatée dès lors que la valeur probable de réalisation des titres est inférieure à leur valeur comptable. La dépréciation est calculée au niveau de chaque titre. La dépréciation cumulée à fin 2016 s'élève à 655 milliers d'€.

NOTE 3 : PRINCIPALES METHODES D'EVALUATION DES POSTES DU PASSIF

LES SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT

Elles sont affectées au financement d'immobilisations amortissables et font l'objet d'une reprise au compte de résultat calculée sur la durée résiduelle de vie des immobilisations auxquelles elles sont affectées (composant structure et ouvrage).

ETATS DES PROVISIONS

Depuis le transfert des salariés de l'Association de Gestion vers Vilogia SA en 2014, une provision pour indemnités de fin de carrière a été calculée et comptabilisée selon les modalités ci-dessous :

« A condition de bénéficier d'une retraite à taux plein, le (la) salarié(e) percevra au jour de son départ effectif, une indemnité de départ en retraite dont le montant est calculé comme suit :

- 1,5/12ème de la rémunération totale perçue au cours des 12 derniers mois, après 10 ans révolus d'ancienneté ;
- L'indemnité est majorée de 0,3/12ème de la rémunération totale perçue au cours des 12 derniers mois par année supplémentaire d'ancienneté après la 10ème année ;

- Le calcul de l'ancienneté s'apprécie en tenant compte de l'ancienneté continue acquise au sein des anciennes entités juridiques constituant le Groupe VILOGIA. »

La provision pour indemnités de départ en retraite est basée sur un départ à 63 ans à l'initiative du salarié. Elle est calculée, selon la méthode prospective, en fonction de l'âge du salarié, de son ancienneté, des modalités de calcul prévues dans l'Accord d'adaptation Vilogia SA du 29 juillet 2015. Elle tient compte également des charges sociales à verser sur cette indemnité, d'un taux d'actualisation de 1.75%, d'un taux annuel de progression des salaires de 1% et un turn-over, limité aux seules démissions sur 3 ans, de 1.8%.

Elle s'élève à 9 868 187 € au 31 décembre 2016.

La provision pour médailles du travail s'élève à 629 078 € au 31 décembre 2016.

Cette provision est calculée en fonction de l'ancienneté de chaque salarié et d'un âge de départ à la retraite fixé à 63 ans. Elle est actualisée au taux de 1.75% et le montant de la prime progresse de 1% l'an. Le résultat de ce calcul donne la répartition suivante par médaille au 31 décembre 2016 :

Argent	(20 ans)	87 206 €
Vermeil	(30 ans)	153 924 €
Or	(35 ans)	179 681 €
Grand or	(40 ans)	208 267 €

Une reprise de provision pour risques a été comptabilisée en 2016 pour un montant de 40 879 euros, celle-ci se monte ainsi à 1 070 164 euros à la fin de l'exercice. Elle couvre les départs de salariés ayant fait l'objet d'un contentieux.

PROVISIONS	AU DEBUT DE L'EXERCICE	DOTATIONS	REPRISES		EN FIN D'EXERCICE
			UTILISEES	SANS OBJET	
AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES	1 111 043	296 056	49 000	287 935	1 070 164
INDEMNITE DE DEPART EN RETRAITE	9 867 162	* 9 868 187	546 693	* 9 320 469	9 868 187
MEDAILLES DU TRAVAIL	568 299	629 078	52 325	515 974	629 078
PROVISIONS POUR CHARGES	11 546 504	10 793 321	648 018	10 124 378	11 567 429

*les reprises sans objet sont compensées par les dotations de l'exercice

PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN SUR 3 ANS

1° - Principes

Les travaux de gros entretien programmés représentent une opération d'importance concernant l'ensemble de l'immeuble ou une partie significative de l'immeuble et/ou d'un composant préalablement identifié. Elles doivent, par leur importance et leur finalité, excéder la notion d'entretien habituel nécessité par l'usage courant de l'immeuble.

La nouvelle instruction comptable précise les modalités de constitution de cette PGE :

- existence d'un PPE (plan pluriannuel d'entretien) **fiable**.
- les dépenses doivent, par leur importance et leur finalité, excéder la notion d'entretien habituel nécessité par l'usage courant de l'immeuble,
- les dépenses doivent être identifiées dans un programme pluriannuel, **immeuble par immeuble**.

La part du programme pluriannuel d'entretien repris en Provision GE doit comporter trois éléments :

- l'identification de l'immobilisation objet des travaux d'entretien ;
- le **positionnement dans le temps** des travaux d'entretien ;
- l'**estimation de leur montant**.

La liste des composants entrant dans le périmètre de la Provision GE est devenue extrêmement réduite (3+1 typologies) :

- Travaux de peintures des façades, traitement, nettoyage (ravalement sans amélioration),
- Travaux de peintures des parties communes et des menuiseries, réfection des sols,
- Travaux de gros entretien et de remplacement concernant de petits équipements non identifiés comme des composants (chauffe-eau, portes palières, boîtes aux lettres, interphonie...),
- Travaux d'entretien des couvertures et traitement des charpentes.

La méthode de calcul change, auparavant 100% de la dépense prévisionnelle était provisionnée dès qu'elle entrait dans le scope (3 ans chez nous) désormais, **c'est au prorata du nombre d'années restant sur la durée résiduelle de l'équipement remplacé.**

Vilogia constate que dorénavant, seuls 4 composants de classe 6 peuvent faire l'objet d'une nouvelle PGE :

- 1BL – Boîtes aux lettres (intérieur logement)
- 2PU – Peinture (parties communes)
- 3PU – Peinture (extérieur Bâtiments)
- 4PU – Peinture (clos et couvert = façades)

La fédération des ESH préconise d'immobiliser la part GE des réhabilitations si les équipements classe 6 représentent en moyenne moins de 20% de la réhabilitation globale. Actuellement, le poids du GE (composants classe 6) dans une réhabilitation est en moyenne de 10% chez Vilogia.

Vilogia immobilisera dorénavant la partie « accessoire » du GE au sein des réhabilitations dès 2016.

Le fait d'immobiliser 100% des réhabilitations amène à ne plus calculer de PGE dessus comme la majorité des ESH. Dans le futur, lors de la mise en service des réhabilitations, il sera examiné la part GE classe 6 et le respect des 20%.

Synthèse des calculs pour reconstituer le pro-forma 2015 :

Vilogia SA	2016	2017	2018	TOTAL 2016	Pro-forma 2015
PGE réhabilitations	3 375 586,91	6 746 740,67	6 860 032,41	16 982 359,99	0,00
PGE Risque Amiante	1 188 500,00	1 909 250,00	2 638 000,00	5 735 750,00	5 735 750,00
PGE Détecteurs de fumé	110 650,00			110 650,00	110 650,00
PGE Composants classe 6 pilotés CMT	1 456 885,00	1 522 981,00	1 954 555,00	4 934 421,00	2 475 503,80
Total Provision	6 131 621,91	10 178 971,67	11 452 587,41	27 763 180,99	8 321 903,80
			Impact capitaux propres		19 441 277,19

Le changement méthode se traduirait par une augmentation des capitaux propres de 19.4 M€ et une Provision GE et risque amiante de 8.3 M€ en données 2015.

Décomposition de la PGE et de la provision amiante Vilogia SA

INTITULE	15720000	15720000	Affectation en réserves	6825000	7825210	7825200	15720000	Ecart
	PGE	PGE PRO FORMA		DOTATION	Repr.PGE Justifiée	Repr.PGE Ajustement & travaux non justifiés	PGE	
	au 01/01/2016	au 01/01/2016		2016	2016	2016	au 31/12/2016	
Remplacements	4 934 421,00	2 475 503,80	2 458 917,20	1 576 787,66	140 485,92	766 557,28	3 145 248,26	669 744,46
PGE/Réhab	16 982 359,99	0,00	16 982 359,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Risque amiante	5 735 750,00	5 735 750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 735 750,00	0,00
Détecteurs de fumée	110 650,00	110 650,00	0,00	0,00	110 650,00	0,00	0,00	-110 650,00
	27 763 180,99	8 321 903,80	19 441 277,19	1 576 787,66	251 135,92	766 557,28	8 880 998,26	559 094,46

Au 31/12/2016, la provision pro forma a progressé de 559 094.46 €.

Le changement de méthode amène à augmenter les réserves de 19 441 277.19 €.

Gestion du risque amiante chez Vilogia

Contexte :

Même si l'amiante est interdit en France depuis 1997, ce minéral est présent dans de nombreux bâtiments et équipements. Près de 80% des logements en France sont potentiellement concernés par sa présence (contre 76.32% pour Vilogia SA).

Les enjeux :

Patrimoine concerné par la législation Amiante :

	Individuels	Collectifs	Total Patrimoine	Individuels2	Collectifs2	Total sous législation amiante	% sous législation amiante
Nord	11 879	31 179	43 058	9 351	25 582	34 933	81,13%
Paris	288	9 127	9 415	191	6 543	6 734	71,52%
Lyon	20	1 580	1 600	0	1 282	1 282	80,13%
Bordeaux	88	1 280	1 368	39	896	935	68,35%
Nancy	188	967	1 155	37	303	340	29,44%
Nantes	77	888	965	0	0	0	0,00%
Marseille	8	437	445	0	48	48	10,79%
Total	12 548	45 458	58 006	9 618	34 654	44 272	76,32%

Les obligations réglementaires reposent sur les immeubles dont le permis de construire a été délivré antérieurement au 1^{er} juillet 1997.

Le décret 2011-829 du 3 juin 2011 impose au propriétaire d'immeuble bâti de :

1. Faire réaliser des repérages de matériaux et de produits contenant de l'amiante ;
2. Faire réaliser, si nécessaire, des travaux de mise en sécurité ou un suivi de l'état des matériaux en place ;
3. Elaborer des documents rassemblant les informations relatives à la présence de ces matériaux et produits ;
4. Communiquer des informations aux occupants, aux entreprises amenées à réaliser des travaux et aux représentants de l'Etat.

1 - Le Dossier Technique Amiante (DTA)

En 2001 (décret 2001-840 du 13 septembre 2001), le **Dossier Technique Amiante (DTA)** a été créé, regroupant l'ensemble des informations relatives à la présence d'amiante, et décrivant les consignes de sécurité pour toute personne devant intervenir sur les immeubles où l'amiante aurait été repéré.

2 - Décomposition PRC - Amiante 2016

PRC Amiante - Diagnostics - GE et Réhabilitations	cumul
DTA (parties communes)	641 853,00

2 - Le Dossier Amiante des Parties Privatives ou DA-PP (décret du 3 juin 2011)

La constitution du DA-PP des immeubles collectifs d'habitation (personnes publiques, privées, personnes morales ou physiques) est obligatoire depuis le 1^{er} février 2012.

Le DA-PP concerne toute **partie privative des immeubles collectifs** d'habitation.

Prévisions : néant

3 - Le futur repérage amiante issu de la loi ALUR ou diagnostic à la relocation

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR a introduit un nouveau repérage amiante.

Il prend la suite du DA – PP à compter du 1^{er} juillet 2017 avec un périmètre plus large et des contrôles plus lourds. Il s'agit du futur repérage amiante issu de la loi ALUR à la relocation.

L'actualisation du Plan Stratégique de Patrimoine a été présentée au conseil d'administration du 7 décembre 2016. Il a servi à repérer la part des logements dont le diagnostic ne sera pas nécessaire à provisionner car celui-ci peut être démolit ou réhabilité (et pris en charge par ailleurs).

Provision : **3 233 424 €.**

4 - Entretien courant et amiante

Sans objet car en dehors de la PGE.

5 - Travaux ciblés suite découvertes récentes :

Prévisions fin 2016 :

2 - Décomposition PRC - Amiante 2016

PRC Amiante - Diagnostics - GE et Réhabilitations	cumul
Travaux ciblés découverts au fil de l'eau - GE GR spécifique amiante	1 440 000,00

L'ensemble de la démarche de prise en compte du risque amiante au travers de la provision s'élève au total à 5 315 277 €, soit une reprise de 420 473 € en 2016.

1 - Décomposition Risque Amiante 2015

	cumul
PGE Amiante - Diagnostics - GE et Réhabilitations	
DTA (parties communes)	272 000,00
DA-PP fait à la relocation, valable jusqu'au 30/06/2017	231 750,00
Diagnostic relocation (prend la suite du DAPP au 01/07/2017)	2 232 000,00
Travaux à la relocation (pilotage par CMT)	3 000 000,00
Total	5 735 750,00

2 - Décomposition PRC - Amiante 2016

Ref	PGE Amiante - Diagnostics - GE et Réhabilitations	cumul
1	DTA (parties communes)	641 853,00
2	DA-PP fait à la relocation, valable jusqu'au 30/06/2017	0,00
3	Diagnostic relocation (prend la suite du DAPP au 01/07/2018)	3 233 424,00
5	Travaux à la relocation (pilotage par CMT)	0,00
6	Travaux ciblés découverts au fil de l'eau - GE GR spécifique amiante	1 440 000,00
	Total	5 315 277,00

Variation provision	-420 473,00
----------------------------	--------------------

L'état ci-dessous résume les mouvements en matière de provisions pour l'exercice 2016.

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS - DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS - REPRIS DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires				
Provision spéciale de réévaluation				
TOTAL I				
PROVISIONS				
Pour litiges	3 191 386,85	2 272 116,22	951 959,86	4 511 543,21
Pour amendes et pénalités	1 402 348,34	158 590,47	259 348,23	1 301 590,58
Pour pertes sur contrats	181 124,91	9 868,33	45 103,58	145 889,66
Pour pensions et obligations similaires	10 520 100,61	10 497 265,23	10 435 461,00 (3)	10 581 904,84
Pour gros entretien	2 586 153,78	1 576 787,66	1 017 693,20	3 145 248,26
Pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges	21 949 707,56	6 114 769,81	6 912 086,07	21 152 391,30
TOTAL II	39 830 822,05	20 629 397,72 (2)	19 621 651,94	40 838 567,85
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles		653 861,06		653 861,06
Corporelles	2 228 498,16	1 239 941,63	75 480,77	3 392 959,02
Financières	2 592,88	1 633 271,00		1 635 863,88
TOTAL III	2 231 091,04	3 527 073,69	75 480,77	5 682 683,96
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	607 000,00	75 399,00	566 980,00	115 419,00
Immeubles en cours	2 519 777,60	760 499,24		3 280 276,84
Immeubles achevés	3 517 380,91			3 517 380,91
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat				
Approvisionnement				
TOTAL IV	6 644 158,51	835 898,24	566 980,00	6 913 076,75
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	28 211 104,45	10 674 504,03	9 755 406,94	29 130 201,54
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributionnaires	253 760,27	32 932,73	32 932,73	220 827,54
Autres créances	3 049 005,18	1 659 791,51	2 083 770,20	2 625 026,49
Valeurs mobilières de placement	579 934,00	74 675,00		654 609,00
TOTAL V	32 093 803,90	12 408 970,54	11 872 109,87	32 630 664,57
TOTAL VI (III + IV + V)	40 969 053,45	16 771 942,47	12 514 570,64	45 228 425,28
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	80 799 875,50 (1)	37 491 340,19 (1)	25 788 232,58	89 064 933,19

RENVIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	35 667 894,19	28 288 442,79
	Financières	1 707 946,00	745 337,00
	Exceptionnelles	25 500,00	3 102 442,79
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		575 532,25
	de provisions non utilisées (*)		19 046 359,99
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médailles du travail			10 581 904,84

La colonne « Montant au début de l'exercice » comprend le montant de 703 411,58 euros au titre de la fusion avec la Sem de Blanquefort à effet rétroactif au 1^{er} janvier 2016 ainsi que les impacts liés aux changements de méthodes de calcul de la provision gros entretien pour 19 441 277,20 euros et des créances douteuses pour 1 464 433,54 euros.

Des provisions pour indemnité de fin de carrière calculées du personnel repris lors d'un rachat de patrimoine a aussi été intégré pour un montant de 84 639,61 euros.

CLIENTS CREDITEURS

Représentent d'une part l'excédent des provisions pour charges locatives à ristourner aux locataires, et d'autre part les loyers versés à l'avance par les clients et les emprunteurs.

DETTES D'EXPLOITATION

Elles comprennent les factures, mémoires d'architectes ou d'entrepreneurs se rapportant aux prestations ou travaux effectués jusqu'à la clôture de l'exercice d'une part, et l'évaluation des montants à payer compte-tenu de l'avancement de ces mêmes travaux ou prestations d'autre part.

Ces dernières valorisations ont été effectuées conformément aux principes de séparation des exercices.

Dans le compte « produits constatés d'avance » figure pour un montant de 6 525 milliers d'€ le produit hors taxes des ventes sur les lots en cours non encore livrés, mais dont l'acte a été signé devant notaire,

ainsi qu'un montant de 6 245 milliers d'€ (inclus dans les 6 505 milliers d'€) concernant des subventions pour les opérations de démolitions dans le cadre de l'ANRU.

NATURE, MONTANT ET TRAITEMENT COMPTABLE DES ECARTS DE CONVERSION EN MONNAIE NATIONALE D'ELEMENTS EXPRIMES EN MONNAIE ETRANGERE

(Article 24 – paragraphe 5 du Décret du 29 novembre 1983).

Néant.

METHODES UTILISEES EN CAS DE REEVALUATION

(Article 24 – paragraphe 6 du Décret du 29 novembre 1983).

Néant.

CREANCES ET DETTES CLASSEES SELON LA DUREE RESTANT A COURIR

(Article 24- paragraphe 7 du Décret du 29 novembre 1983).

CREANCES	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
1	2	3	4 (2-3)
EN ACTIF IMMOBILISE			
Créances rattachées à des participations	4 152 120,00		4 152 120,00
Prêts principaux accession	0,02	0,02	
Prêts complémentaires accession			
Prêts aux S.C.C.C.			
Autres prêts	623 257,84	560 324,92	62 932,92
Autres immobilisations financières	660 194,40	94 476,60	565 715,80
TOTAL I	5 435 572,26	654 803,54	4 780 768,72
EN ACTIF CIRCULANT			
Fournisseurs débiteurs	6 286 358,97	6 286 358,97	
Clients douteux ou litigieux	53 506 354,12	53 506 354,12	
Créances sur acquéreurs	7 785 882,32	7 785 882,32	
Autres créances clients	2 983 327,23	2 983 327,23	
Personnel et comptes rattachés	10 978,82	10 978,82	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	159 630,86	159 630,86	
Etat et collectivités publiques :	78 370 266,72	55 735 935,19	22 634 331,53
443 Opérations particulières			
44 sauf 443 Autres (1)	78 370 266,72	55 735 935,19	22 634 331,53
Groupe et associés et opération de coopération	1 837 543,26	1 837 543,26	
451 Groupe			
454 Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.			
455 Associés - comptes courants	23 484,97	23 484,97	
4562 Capital souscrit et appelé, non versé			
458 Opérations faites en commun et en G.I.E.	1 814 058,29	1 814 058,29	
Débiteurs divers :	27 402 498,65	16 807 754,87	10 594 743,78
461 Opérations pour le compte de tiers	90 368,67	90 368,67	
46 sauf 461 Autres créances (1)	27 312 129,98	16 717 386,20	10 594 743,78
TOTAL II	178 342 840,95	145 113 765,64	33 229 075,31
Charges constatées d'avances	983 051,94	784 586,47	198 465,47
Différence de conversion (actif)			
TOTAL III	983 051,94	784 586,47	198 465,47
TOTAL GENERAL (I + II + III)	164 751 465,15	146 533 165,65	38 208 309,50

Dont	
subventions d'investissement à recevoir	41 075 168,87
subventions d'exploitation à recevoir	6 337 289,87
TVA	26 850 104,10

DETTES	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET MOINS DE CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES
2	3	4	5	6 (3+4)	7
Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	127 198 106,28	7 477 036,22	31 777 644,85	87 943 425,21	
Autres emprunts obligataires (1)					
Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	2 388 739 346,60	75 415 581,44	343 785 339,89	1 969 538 425,27	
Dépôts et cautionnement reçus	20 518 256,62	Non ventilable (3)		20 518 256,62	
Redevances location - accession	159 958,15		159 958,15		
Participation des salariés aux résultats					
Emprunts participatifs (1)					
Autres emprunts et dettes (1)	109 933 543,90	95 829 129,20	2 723 004,41	11 881 410,29	
Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)					
Concours bancaires courants (5)	173 557 586,11	173 557 586,11			
Intérêts courus non échus	18 575 468,45	18 575 468,45			
Intérêts compensateurs	353 735,35	175 080,04	180 655,31		
TOTAL I dettes financières	2 839 036 001,46	370 527 881,46	378 626 602,61	2 089 881 517,39	
dont emprunts remboursables <i>in fine</i>	238 985 247,56	193 054 220,58	40 350 054,48	5 180 942,50	
Droits sur immobilisations					
Versements restant à effectuer sur titres non libérés					
Fournisseurs et comptes rattachés	93 057 214,00	91 212 182,85	1 845 021,25	(0,00)	
Clients créditeurs	6 820 211,44	6 820 211,44		(0,00)	
Personnel et comptes rattachés	8 809 654,89	8 809 654,89			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	7 502 958,84	7 502 958,84			
Etats et autres collectivités publiques :					
443 Opérations particulières	16 279 699,63	15 915 753,49	2 966,05	360 980,09	
44 sauf 443 Autres	16 279 699,63	15 915 753,49	2 966,05	360 980,09	
Groupe et associés :					
451 Groupe	2 764 619,30	2 764 619,30		(0,00)	
454 Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C					
455/456/457 Associés	129 210,83	129 210,83			
458 Membres - Opérations faites en commun et en GIE	2 635 408,47	2 635 408,47		(0,00)	
Créditeurs divers :					
461 Opérations pour le compte de tiers	3 394 350,82	3 394 350,82	8 366 619,85	5 706 160,55	
Autres 46 (sauf 461)Autres dettes	20 745 717,82	8 672 937,42	8 366 619,85	5 706 160,55	
TOTAL II	159 374 426,74	143 092 678,85	10 214 607,25	6 067 140,64	
Produits constatés d'avance :					
4871 Sur exploitation	17 063 722,93	17 063 722,93			
4872 Sur vente de lots en cours	4 033 105,37	4 033 105,37			
4873 Rémunération des frais de gestion P.A.P	6 524 715,55	6 524 715,55			
4878 Autres produits constatés d'avance	6 505 902,01	6 505 902,01			
Différences de conversion (passif)					
TOTAL III	17 063 722,93	17 063 722,93			
TOTAL GENERAL (I+II-III) (4)	3 015 474 181,13	530 584 225,34	388 841 209,86	2 096 948 658,03	

(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	1 023 580 983,18
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	818 199 941,12
(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine	

Les dettes comptabilisées en 4873000 pour 6,2 M€ ont été, par hypothèse, classées en échéance à moins d'un an, la ventilation exacte de ces produits constatés d'avance sur subventions ANRU n'étant pas connue à ce jour mais la perspective de la fin des opérations de l'ANRU 1 est très proche.

EVALUATION AU PRIX DE MARCHÉ DES ELEMENTS FONGIBLES

(Article 24 – paragraphe 10 du Décret du 29 novembre 1983).

Les titres de placement en valeur d'achat s'élevaient au 31 décembre 2016 à 116 665 milliers d'€ (avant provision pour dépréciation titres et hors intérêts courus).

Une provision cumulée d'un montant de 655 milliers d'€ a été constituée à fin 2016.

NOMBRE ET VALEUR NOMINALE DES ACTIONS

(Article 24 – paragraphe 12 du Décret du 29 novembre 1983).

Depuis la fusion de Vilogia SA avec la SEMI de Blanquefort et l'augmentation qui en a découlée, le capital se décompose dorénavant comme suit : 2 939 428 actions de 20 € de valeur nominale.

CREANCES ET DETTES AVEC ENTREPRISES LIEES (en euros)

Entités	Créances	Dettes
AG VILOGIA	1 056 114	
ACTION LOGEMENT NORD		105 075 066
LOGIFIM	608 603	
SCI MARINE	299 341	
MAISON FAMILIALE DE LORRAINE	3 500 000	
SCCV BOUDERIEZ	352 779	
VILOGIA PREMIUM	132 719	

DETTES ASSORTIES DE GARANTIES HYPOTHECAIRES

(Article 24 – paragraphe 8 du Décret du 29 novembre 1983)

C.D.C, Crédit Foncier de France, Caisse d'Epargne , CIC, Crédit Agricole et Société Générale
84 Emprunts pour 116 556 milliers d'€

Opérations de SWAP de couverture avec capital engagé au 31/12/2016
CALYON, Natixis, HSBC, CIC, LCL, ARKEA et Société Générale pour 446 300 milliers d'€

ENGAGEMENTS FINANCIERS DONNES

Titres nantis 4 500 milliers d'€

ENGAGEMENTS FINANCIERS RECUS ET DONNES

(Article 24 – paragraphe 9 du Décret du 29 novembre 1983)

COMPROMIS DE VENTES SIGNES AU 31/12/2016	Nombre	Montant estimé en milliers d'€
Programmes appartements & maisons	208	33 960
Lots libres de constructeurs	5	582

ACTIVITE ACCESSION SOUMISE A LA SGA

Nous avons versé, au titre de cette convention, un acompte sur cotisation, d'un montant de 11 992.50 euros TTC pour 2016.

Un avoir sur la cotisation a été reçu pour un montant de 4 348,74 euros au titre de l'exercice 2015.

MONTANT DES AVANCES ET CREDITS ALLOUES AUX DIRIGEANTS SOCIAUX

(Article 24 – paragraphe 17 du Décret du 29 novembre 1983)

Néant.

MONTANT DES REMUNERATIONS ALLOUEES AUX ORGANES DIRIGEANTS

(Article 24 – paragraphe 18 du Décret du 29 novembre 1983)

- D'administration (administrateurs) : Néant
- De Direction : Néant
- De surveillance : non applicable.

OBLIGATIONS CONVERTIBLES

(Article 24 – paragraphe 19 du Décret du 29 novembre 1983)

Néant.

VENTILATION DE L'IMPOT

(Article 24 – paragraphe 20 du Décret du 29 novembre 1983)

Depuis 2006, VILOGIA est partiellement soumis à l'impôt sur les sociétés.

Au 31/12/2016, le montant de l'impôt enregistré dans les comptes est de 592 005 euros.

Un crédit d'impôt famille a aussi été comptabilisé pour 5 015 euros.

VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

(Article 24 – paragraphe 21 du Décret du 29 novembre 1983)

a) Par secteurs d'activités (en milliers d'€)

Ventes d'immeubles et terrains	Loyers	Charges locatives facturées aux clients	Trésorerie prestations de services et activités annexes	Total
29 326	282 064	58 619	5 880	375 889
8%	75%	16%	2%	100%
44 123	267 826	55 959	4 576	372 484
12%	72%	15%	1%	100%

b) Par secteurs géographiques

Le chiffre d'affaires est principalement réalisé sur la région Nord/Pas-de-Calais et sur la région parisienne.

CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

Il est à noter dans les charges et produits exceptionnels, les éléments suivants :

- Plus-values sur cession d'actifs : + 18 839 milliers d'€ se décomposant
 - Produits de cessions + 25 193 milliers d'€
 - VNC immobilisations cédées - 6 354 milliers d'€

- VNC immobilisations remplacées : - 1 093 milliers d'€
- Subventions pour perte de CAF : 2 767 milliers d'€
- Coût des démolitions livrées : - 3 117 milliers d'€
- Subventions pour coûts de démolition : 2 526 milliers d'€
- Reprises de provision pour démolitions : 3 081 milliers d'€
- Amortissement accéléré relatif aux démolitions programmées : + 763 milliers d'€
- Quote-part des subventions d'investissement virées au résultat au titre de l'exercice 2016 pour un montant de + 7 987 milliers d'€
- Dépenses couvertes par assurances : - 1 575 milliers d'€,
 - compensées par les indemnités : + 1 202 milliers d'€
- Dégrevement d'impôt : + 7 195 milliers d'€
- Régularisations comptes locataires - 2 145 milliers d'€
- Régularisations des opérations de construction - 3 644 milliers d'€

VENTILATION PAR CATEGORIE D'EFFECTIF

(Article 24 – paragraphe 22 du Décret du 29 novembre 1983)

L'effectif de Vilogia se décompose de la façon suivante :



AFFECTATION DU RESULTAT PAR L'APPLICATION DES DISPOSITIONS FISCALES

(Article 24 – paragraphe 23 du Décret du 29 novembre 1983).

Néant

DETTES FUTURES D'IMPOT

(Article 24-paragraphe 24 du Décret du 29 novembre 1983).

Il reste un déficit reportable sur les exercices futurs d'un montant de 5 726 530 euros au 31 décembre 2016.

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Solde au 01/01/16	Résultat de l'exercice	Autres mouvements	Solde au 31/12/2016
Capital social	58 708 040		80 520	58 788 560
Primes d'émission, de fusion	1 587 547			1 587 547
Réserve légale	5 869 902		902	5 870 804
Réserves statutaires et contractuelles	281 304 622		28 706 866	310 011 488
Réserves réglementées	0			0
Autres réserves	233 188 765		31 083 422	264 272 188
Report à nouveau	0		17 976 844	17 976 844
Résultat exercice précédent	59 791 190		-59 791 190	0
Résultat exercice	0	58 463 780		58 463 780
Subventions d'investissement	263 810 996		8 333 163	272 144 159
Provisions réglementées	0			0
Total	904 261 062	58 463 780	26 390 527	989 115 369

NOTE 4 : INSTRUMENTS FINANCIERS À TERME ET OPÉRATIONS DE COUVERTURE

Le règlement n°2015-05 du 2 juillet 2015 relatif aux instruments financiers à terme et aux opérations de couverture, homologué et publié au JO du 30/12/2015, est venu compléter et préciser la comptabilisation des couvertures de dette et notamment les opérations de réaménagement des SWAPS.

Pour les opérations de réaménagements de SWAP faites en 2016 pour VILOGIA, les écritures conformes à ces précisions ont donc été comptabilisées.

Celles-ci consistent à passer au bilan, le montant de la juste valeur, d'étaler cette juste valeur dans le temps en fonction de la durée de vie initiale de la couverture (charges financières en contrepartie du compte d'actif) et de reprendre cette juste valeur (produits financiers en contrepartie du compte de passif) en fonction de la durée de la nouvelle couverture mise en place.

Le montant des justes valeurs comptabilisées aux comptes 47 du bilan en 2016 est donc de 15 725 K€ avec un impact résultat en 2016 de 1 014 K€ en charges financières.

L'impact sur le résultat financier sera neutralisé au niveau de la CAF puisqu'il s'agit de charges et produits calculés.

	A date des opérations en K€	2016
Bilan Actif (4786)	15 727	13 837
Bilan Passif (4787)	-15 727	-14 852
Impact de l'étalement sur Résultat (variation 6681/76881)		1 014

IDENTITE DE LA SOCIETE MERE CONSOLIDANTE

Vilogia SA est consolidée par intégration globale par Logifim, 187 boulevard Faidherbes à Armentières (59280), au 31 décembre 2016.



Société Anonyme d'HLM Vilogia

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos
le 31 décembre 2016

**Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions
réglementées**

ERNST & YOUNG et Autres



Ernst & Young et Autres
14, rue du Vieux Faubourg
59042 Lille Cedex

Tél. : +33 (0) 3 28 04 35 00
www.ey.com/fr

Société Anonyme d'HLM Vilogia

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.



1. Avec les SCCV dont Vilogia S.A. et Vilogia Premium sont associées

Personnes concernées

MM. M. Tonnerre, B. Vandenhove, T. Lepers, B. Baey, F. Degrave et J.-P. Guillon.

Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 7 décembre 2016 à conclure des conventions de prestation de services avec les sociétés civiles de construction-vente portant des opérations d'accession immobilière au profit de votre société. Ces conventions comprenant, notamment, le pilotage des fonctions des services comptabilité, achats, contrôle de gestion, juridique, marketing, engagements, fiscalité, financement et trésorerie. Pour l'ensemble de ces missions, votre société percevra une rémunération égale à 0,95 % du prix de revient global des opérations d'accession immobilière portées par les SCCV.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2016.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour Vilogia S.A. de conclure cette convention réside dans la mutualisation des moyens et ressources dont elle est dotée, au profit de sociétés civiles de construction-vente dont elle est associée et qui sont dépourvues de personnel. »

2. Avec la Compagnie Métropolitaine d'Investissement - CMI

Personne concernée

M. J.-P. Guillon.

Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 27 juin 2016 à céder 20.861 actions détenues par votre société au capital de LogiFIM en faveur de la CMI. Cette cession d'actions permet de ne pas faire naître de participations réciproques entre votre société et LogiFIM à la suite de l'opération de fusion intervenue entre Vilogia Services et LogiFIM.

Modalités

Cette convention a été régularisée le 26 octobre 2016. Cette cession d'actions s'élève à € 38.384 au titre de l'exercice 2016.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de cette convention pour la société est de se conformer au Code de commerce qui prohibe les participations réciproques. »



3. Avec la société LogiFIM

Personnes concernées

MM. B. Baey, F. Degrave, P. Remignon, M. Tonnerre, B. Vandenhove et J.-P. Guillon.

a) Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 7 décembre 2016 à conclure une convention de prestation de services pour l'exercice 2017. La convention a été conclue pour une durée de un an, avec effet au 1^{er} janvier 2017. Elle comprend notamment les services juridique (y compris juridique achats), comptabilité d'exploitation et de promotion, contrôle de gestion, trésorerie, communication, audit et marketing. Pour l'ensemble de ces missions, votre société percevra une rémunération égale à 3 % du chiffre d'affaires prévu au budget 2017 de LogiFIM, révisable en fin d'année en cas de variation de plus ou moins 10 % du chiffre d'affaires projeté.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2016.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour LogiFIM et Vilogia S.A. de conclure cette convention réside dans la mutualisation des fonctions support portées par Vilogia S.A. »

b) Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 7 décembre 2016 à conclure un mandat de gestion immobilière avec la société LogiFIM, comprenant notamment la gestion des locations et des attributions, les quittancements, encaissements et impayés et la gestion technique : l'entretien, la maintenance et la mise en conformité de son patrimoine. Ce mandat sera conclu pour une durée de un an, tacitement reconductible, avec effet au 1^{er} janvier 2017. Pour l'exécution de ces missions, votre société déduira des sommes quittancées et reversées à LogiFIM une rémunération de 12 % du chiffre d'affaires locatif au titre de la gestion des logements familiaux. Concernant la gestion des structures spécialisées, votre société facturerait à LogiFIM les frais de gestion à hauteur de ceux compris dans la redevance perçue par LogiFIM. Cette délibération annule et remplace celle du 12 octobre 2016.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2016.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour les sociétés de conclure ce mandat réside dans l'assurance d'une gestion simplifiée et optimisée pour les gestionnaires et pour les locataires ; les équipes de Vilogia S.A. bénéficiant d'une expertise et de personnel dédié dans la gestion des structures spécialisées et étant localisées sur le territoire de la MEL. »



c) Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 12 octobre 2016 à conclure un mandat de gestion immobilière concernant les logements familiaux situés hors du territoire de la Métropole Européenne de Lille. Ce mandat comprendra, notamment, la gestion des locations et des attributions, les quittancements, encaissements et impayés, la gestion technique : l'entretien, la maintenance, la mise en conformité de son patrimoine etc. Ce mandat sera conclu pour une durée de un an, tacitement reconductible, avec effet au 1^{er} janvier 2017. Au titre de ces missions, LogiFIM déduirait des sommes quittancées et reversées à votre société une rémunération de 12 % du chiffre d'affaires locatif.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2016.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour les sociétés de conclure ce mandat réside dans l'assurance d'une gestion simplifiée et d'un service de proximité renforcé pour les locataires ; LogiFIM ayant du personnel situé sur le territoire des logements ainsi confiés en gestion. »

4. Avec la société Vilogia Maison Familiale de Lorraine

Personne concernée

M. T. Lepers.

a) Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil d'administration du 7 décembre 2016, à conclure une convention de prestations de services, préalablement autorisée par les conseils d'administration des 5 décembre 2014 et 9 décembre 2015, comprenant, notamment, le pilotage des fonctions des services juridique, comptable, financier, informatique, communication, formation, performance globale, marketing et logistique. La convention a été conclue pour une durée de un an, avec effet au 1^{er} janvier 2017. Pour l'ensemble de ces missions, votre société percevra une rémunération égale à 8 % du chiffre d'affaires prévu au budget 2017 de Vilogia Maison Familiale de Lorraine, révisable en fin d'année en cas de variation de plus ou moins 10 % du chiffre d'affaires projeté.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2016.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour Vilogia MFL et pour Vilogia S.A. de conclure cette convention réside dans la mutualisation des fonctions support portées par Vilogia S.A. ».



b) Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 12 octobre 2016 à conclure un nouveau mandat de gestion immobilière comprenant notamment la gestion des conventions avec les gestionnaires, les quittancements, encaissements et relances et la gestion technique : l'entretien, la maintenance et la mise en conformité de son patrimoine. Ce mandat sera conclu pour une durée de un an, tacitement reconductible, avec effet au 1^{er} janvier 2017. Pour l'exécution de ces missions, votre société facturera à Vilogia Maison Familiale de Lorraine les frais de gestion à hauteur de ceux compris dans la redevance perçue par Vilogia Maison Familiale de Lorraine.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2016.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour les sociétés de conclure ce mandat réside dans l'assurance d'une gestion simplifiée et optimisée pour les gestionnaires ; les équipes de Vilogia S.A. bénéficiant d'une expertise et de personnel dédié dans la gestion des structures spécialisées pouvant prêter sur la région Grand Est. »

c) Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil d'administration du 12 octobre 2016, à conclure une nouvelle convention comprenant les missions d'assistance aux études d'opportunité et de faisabilité des opérations, d'assistance à l'acquisition foncière et d'assistance à la réalisation puis à la commercialisation des ouvrages. La convention a été conclue pour une durée de un an, tacitement reconductible, avec effet au 1^{er} janvier 2017. Pour l'ensemble de ces missions, votre société percevra une rémunération du coût direct de son activité selon l'avancement des travaux de l'année et limitée à 3,3 % du prix de revient hors taxes. La rémunération relative à la commercialisation des biens immobiliers est fixée à 4 % du chiffre d'affaires hors taxes des ventes de l'année.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2016.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour les sociétés de conclure cette convention réside dans le fait que Vilogia MFL, ne portant pas de personnel, pourra bénéficier des équipes de Vilogia S.A. spécialisées dans la maîtrise d'ouvrage et la commercialisation. Cela permet à Vilogia S.A. de renforcer son implantation dans le Grand Est via le développement de sa filiale. »



d) Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 5 octobre 2015 à acquérir 309 logements familiaux auprès de Vilogia Maison Familiale de Lorraine moyennant le prix de € 29.873.794,47 net vendeur payable notamment par la reprise des emprunts en cours. A la suite des travaux d'inventaire réalisés fin 2015, le conseil d'administration du 12 octobre 2016 a autorisé la signature d'un acte rectificatif afin de proposer un complément de prix de € 178.859,27 toutes taxes comprises.

Modalités

Le complément de prix s'élève à € 178.859 toutes taxes comprises pour l'exercice 2016.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

En application de la loi, nous vous signalons que l'autorisation préalable donnée par le conseil d'administration ne comporte pas la motivation justifiant l'intérêt de la convention pour la société prévue par l'article L. 225-38 du Code de commerce.

5. Avec la société Lille Métropole Habitat

Personnes concernées

MM. H. Deligne, T. Lepers et M. Tonnerre.

Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 7 décembre 2016, à répondre favorablement à la sollicitation de Lille Métropole Habitat d'acquérir 3 parcelles jouxtant une opération en cours de montage située à Salome rue de l'Egalité, lieudit « Le Joncquoy » reprises au cadastre section A n° 330 pour 550 m², n° 331 pour 4.825 m² et n° 1095 pour 16.946 m², soit une superficie totale de 22.321 m². Cette vente se réalisera sous la condition suspensive d'absence de classement des terrains en zone A au PLU moyennant le prix principal de € 580.346 hors taxes.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2016.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : « Conformément à la stratégie du Groupe, la société ne souhaite plus développer sur la commune de Salome. D'autre part, dans le cadre de la loi Alur, ces terrains risquent de repasser en zone agricole si aucun projet n'est inscrit lors du prochain PLU. »



6. Avec la SEMIB

Personne concernée

M. A. Collen, actionnaire de la SEMIB et salarié de Vilogia S.A.

Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 19 avril 2016 à racheter les 163 actions de la SEMIB détenues par M. Collen.

Modalités

Cette convention a été régularisée le 19 avril 2016. Cette acquisition s'est réalisée durant l'exercice 2016 au prix de € 2.608, correspondant à la valeur nominale des actions.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

En application de la loi, nous vous signalons que l'autorisation préalable donnée par le conseil d'administration ne comporte pas la motivation justifiant l'intérêt de la convention pour la société prévue par l'article L. 225-38 du Code de commerce.

7. Avec la société Vilogia Premium

Personnes concernées

MM. J-P. Guillon, B. Baey, T. Lepers, H. Coisne et H. Deligne.

a) Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 7 décembre 2016 à conclure une convention de prestation de services de missions complémentaires syndic d'une durée équivalente au mandat de syndic de copropriété de Vilogia Premium qui prendra effet en 2017 ayant pour objet :

- les missions spécifiques de conservation du patrimoine de votre société au sein des copropriétés ;
- les missions spécifiques de maintien du même niveau de prestation pour les locataires de votre société au sein des copropriétés ;
- les missions spécifiques liées aux charges ;
- les missions spécifiques de conseil à la gestion locative pour des questions de gestion du syndic ;
- les missions spécifiques d'adaptation à la politique de votre société.

Pour l'ensemble de ces missions, votre société verserait une rémunération de € 88.158 par an à la société Vilogia Premium.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2016.



Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour Vilogia S.A. de conclure cette convention réside dans la possibilité de s'appuyer sur un service expert en matière de gestion de patrimoine en copropriété. »

b) Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil d'administration du 7 décembre 2016, à conclure une nouvelle convention de prestations de services pour l'exercice 2017, convention préalablement autorisée par le conseil d'administration du 5 décembre 2014. Cette nouvelle convention de prestations de services pour l'année 2017 comprend notamment les services juridique, comptable, contrôle de gestion, business plan et engagements, informatique, formation, marketing, logistique, achats et audit. La convention sera conclue pour une durée de un an, avec effet au 1^{er} janvier 2017. Pour l'ensemble de ces missions, votre société percevra une rémunération égale à 7,5 % du chiffre d'affaires prévu au budget 2017 de Vilogia Premium, révisable en fin d'année en cas de variation de plus ou moins 10 % du chiffre d'affaires projeté.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2016.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour Vilogia Premium et Vilogia S.A. de conclure cette convention réside dans la mutualisation des fonctions support portées par Vilogia S.A. »

c) Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 7 décembre 2016 à conclure une convention d'avance en compte courant d'associés d'une durée de trois ans, à hauteur de € 11.000.000, productive d'un intérêt révisable mensuellement et indexé sur le taux du marché monétaire T4M au seuil de 0 % plus une marge de 0,50 %, soit un taux indicatif actuel de 0,50 %, sans pouvoir excéder de plus de 1,5 point le taux servi au détenteur d'un livret A, conformément à l'article L. 423-15 du Code de la construction et de l'habitation. Il est précisé que le T4M est un taux mensuel post fixé (moyenne mensuelle des taux interbancaires au jour le jour EONIA). Cette convention d'avance en compte courant d'associés est soumise à deux conditions suspensives. En effet, la libération des fonds est conditionnée :

- à l'obtention de l'agrément d'extension de compétence de Vilogia Premium sur la région Ile-de-France ;
- à l'absence d'opposition motivée conjointe des ministres chargés du Logement et de l'Economie dans un délai de deux mois après dépôt du dossier de demande d'autorisation préalable, conformément à la procédure de déclaration préalable prévue par l'article L. 423-15 du Code de la construction et de l'habitation.



Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2016.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour Vilogia S.A. de conclure cette convention est de soutenir la société Vilogia Premium, en tant qu'associé majoritaire, dans le cadre du développement de son activité. »

d) Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 12 octobre 2016 à conclure un mandat exclusif de commercialisation avec Vilogia Premium dans le cadre d'une vente en bloc de 1.261 logements et 16 locaux commerciaux et stationnements. Cette mission de commercialisation comprend la recherche d'un ou plusieurs acquéreurs et la négociation au mieux des intérêts de votre société en vue d'aboutir à la signature de l'acte authentique de vente ; seuls les organismes HLM ou les sociétés d'économie mixtes pouvant se porter acquéreurs. Au titre de ce mandat, votre société verserait une rémunération sous forme de commission hors taxes, payable à la signature de l'acte authentique, d'un montant maximal de 0,35 % du prix de vente plafonné à € 255.000.

Modalités

Cette convention a été régularisée le 6 décembre 2016.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour les sociétés de conclure ce mandat réside dans le fait que Vilogia S.A. pourrait bénéficier de l'expertise des équipes de Vilogia Premium spécialisées dans la commercialisation, permettant ainsi à cette dernière de développer son activité. »

e) Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 12 octobre 2016 à conclure une convention de prestation de commercialisation qui comprendrait le montage d'opérations de vente ainsi que la commercialisation. La convention serait conclue pour une durée de trois ans à compter du 1^{er} janvier 2017, tacitement reconductible. La rémunération de Vilogia Premium sera de 4 % du prix de vente, lorsque le mandat portera sur des biens neufs et de 4,5 % du prix de vente, lorsque le mandat portera sur du patrimoine ancien à la charge de l'acquéreur. Par ailleurs, votre société versera également une rémunération complémentaire à Vilogia Premium calculée sur la base des frais directs de fonctionnement et de masse salariale refacturés au réel pour le montage d'opérations.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2016.



Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour les sociétés de conclure cette convention réside dans le fait que Vilogia S.A., non dotée de personnel dédié à cette activité, pourra bénéficier de l'expertise des équipes de Vilogia Premium dans l'activité de montage d'opérations de vente et de commercialisation, permettant ainsi à cette dernière de développer son activité. »

f) Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil d'administration du 12 octobre 2016, à conclure un nouveau mandat de gestion immobilière de Vilogia Premium au profit de votre société. Ce mandat sera conclu pour une durée de un an, avec effet au 1^{er} janvier 2017. La rémunération de Vilogia Premium pour ce mandat s'élèvera au coût direct de fonctionnement, comprenant les frais de personnel exposés par le mandataire au prorata du temps passé ainsi que les frais de fonctionnement afférents.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2016.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour les sociétés de reconduire ce mandat réside dans le fait que Vilogia S.A. continuerait de bénéficier des équipes de Vilogia Premium spécialisées dans la gestion des copropriétés. »

g) Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 27 juin 2016 à vendre à Vilogia Premium 19 lots situés ZAC Saint-Exupéry à Houplines. Cette cession se réalisera moyennant le prix principal de € 1.427.712. La délibération initiale, autorisée par le conseil d'administration du 25 juin 2008, portait sur un total de 45 lots viabilisés d'une contenance d'environ 19.832 m². Il reste, aujourd'hui, 6 lots à vendre appartenant à votre société.

Modalités

Cette convention a été régularisée le 26 octobre 2016. Le prix de cette cession au titre de 2016 est de € 1.427.712 hors taxes.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

En application de la loi, nous vous signalons que l'autorisation préalable donnée par le conseil d'administration ne comporte pas la motivation justifiant l'intérêt de la convention pour la société prévue par l'article L. 225-38 du Code de commerce.



8. Avec la société Métropole Européenne de Lille - MEL

Personne concernée

M. Tonnerre.

a) Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 12 octobre 2016 à acquérir auprès de la Ville de Croix, un ensemble immobilier situé à Croix, 13 rue du Créchet. Après démolition du bâtiment, l'emprise foncière permettra la construction de 16 logements collectifs en accession à la propriété. Cette acquisition se réalisera moyennant le prix principal de € 300.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2016.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

En application de la loi, nous vous signalons que l'autorisation préalable donnée par le conseil d'administration ne comporte pas la motivation justifiant l'intérêt de la convention pour la société prévue par l'article L. 225-38 du Code de commerce.

b) Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 12 octobre 2016 à acquérir diverses parcelles de terrain situées à Roncq, rue du Billemont, reprise au cadastre section AD n° 139 pour 41.970 m², n° 127 pour 12.313 m², n° 130 pour 4.472 m² et section AH n° 382 pour 5.607 m² et n° 370 pour 8.462 m², soit une contenance totale de 72.824 m². La parcelle AD n° 139 appartient indivisément à la société Notre Logis pour un tiers et à votre société pour deux tiers. Cette délibération annule et remplace celle du 27 juin 2016.

Modalités

L'acquisition s'élève à € 1.104.314 hors taxes au titre de l'exercice 2016.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

En application de la loi, nous vous signalons que l'autorisation préalable donnée par le conseil d'administration ne comporte pas la motivation justifiant l'intérêt de la convention pour la société prévue par l'article L. 225-38 du Code de commerce.

c) Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 27 juin 2016 à acquérir une parcelle de terrain située à Tourcoing, rue Racine, à usage d'espace vert d'une emprise d'environ 500 m², à extraire des parcelles AI n° 739, 740, 741 et AI 768. Cette cession se réalisera moyennant le prix principal de € 25.000.



Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2016.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

En application de la loi, nous vous signalons que l'autorisation préalable donnée par le conseil d'administration ne comporte pas la motivation justifiant l'intérêt de la convention pour la société prévue par l'article L. 225-38 du Code de commerce.

Conventions autorisées depuis la clôture

Nous avons été avisés des conventions suivantes, autorisées depuis la clôture de l'exercice écoulé, qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

1. Avec la société Métropole Européenne de Lille - MEL

Personne concernée

M. Tonnerre.

a) Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 1^{er} mars 2017 à acquérir un immeuble situé à Mouvaux 116, rue de l'Escalette repris au cadastre section AR n° 422 d'une contenance de 142 m². Cette acquisition se réalisera moyennant le prix principal de € 137.692.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2016.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de cette convention pour la société est de permettre une homogénéité du patrimoine de votre société sur le secteur et facilitera la requalification du quartier de l'Escalette à Mouvaux– Projet HEP. »

b) Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 1^{er} mars 2017 à acquérir une emprise de 92 m² après déclassement, située entre les parcelles AA n°133 et AA n° 106 et en partie devant la parcelle AA n°95. Cette acquisition se réalisera moyennant le prix principal de € 14.000 hors taxes.

Modalités

Cette délibération annule et remplace celle du 9 décembre 2015. Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2016.



Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de cette convention pour la société est de permettre la réalisation d'un ensemble immobilier d'environ 30 logements locatifs sociaux. »

2. Avec S.C.I. Athena - GIPEL

Personnes concernées

MM. G. Hennique, J.-P. Guillon et H. Deligne.

Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 1^{er} mars 2017 à acquérir à la S.C.I. Athena un immeuble à usage de bureaux situé à Tourcoing - 55, rue Victor Baltard, repris au cadastre section AK n° 439 d'une contenance de 3.152 m², AK n° 443 d'une contenance de 1.523 m² et un cinquième indivis de la parcelle à usage de voirie permettant l'accès à la copropriété vendu par la S.C.I. Athena. Cette acquisition se réalisera moyennant le prix principal de € 1.100.000 hors taxes.

Modalités

Cette délibération annule et remplace celle du 27 juin 2016 et n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2016.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

En application de la loi, nous vous signalons que l'autorisation préalable donnée par le conseil d'administration ne comporte pas la motivation justifiant l'intérêt de la convention pour la société prévue par l'article L. 225-38 du Code de commerce.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

a) dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

1. Avec la société LogiFIM

Personnes concernées

MM. J.F. Didier, M. Tonnerre et T. Lepers.



Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil d'administration du 9 décembre 2015, à conclure un mandat de gestion immobilière avec LogiFim pour des logements situés à Houplines, Bailleul, Sailly-sur-la Lys et Armentières. Ce mandat a fait l'objet d'une autorisation préalable du conseil d'administration de votre société en date du 5 octobre 2015. Il s'agissait pour LogiFim d'assurer la gestion des locations et attributions, les quittancements, encaissements et recouvrements, l'entretien, la maintenance, la mise en conformité. Le mandat a été conclu pour une durée de un an avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2015. Votre société et LogiFim ont reconduit ce mandat dans les mêmes conditions pour l'année 2016. Pour l'exécution de ces missions, LogiFim a déduit des sommes reversées à votre société une rémunération de 12 % du chiffre d'affaires.

Modalités

Le coût de la prestation s'élève à € 125.041 au titre de l'exercice 2016.

2. Avec la S.A. du Hainaut

Personne concernée

M. Tonnerre.

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil d'administration du 24 juin 2015, à vendre 332 logements et un local tertiaire à la S.A. du Hainaut : actif numéro 1 (commune de Roubaix), actif numéro 2 (commune de Wattrelos), actif numéro 3 (commune de Wattrelos), actif numéro 4 (commune de Wattrelos), actif numéro 5 (commune de Tourcoing), actif numéro 6 (commune de Roubaix) et actif numéro 7 (commune de Roubaix), moyennant le prix en principal de € 14.188.000 net vendeur.

Modalités

La vente s'élève à € 14.188.000 net vendeur au titre de l'exercice 2016.

3. Avec la société Habitat Privilège (anciennement Vilogia Privilège)

Personnes concernées

MM. J.-F. Didier, T. Lepers, G. Hennique, M-A. Verhaeghe et H. Feltz.

a) Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil d'administration du 8 octobre 2014, à acquérir à l'euro symbolique 3 places de stationnement à Vilogia Privilège : il s'agit des lots de copropriété n° 123, 124 et 125 sur la parcelle cadastrée LY 607.



Modalités

Cette convention a été régularisée le 26 avril 2016. L'acquisition s'élève à € 1 au titre de l'exercice 2016.

b) Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil d'administration du 5 avril 2013, à acheter un immeuble (lots de copropriété) sis à Pantin (Seine-Saint-Denis), 15, rue Vaucanson sur la parcelle cadastrée AL 67 de 88 centiares pour un prix d'acquisition de € 110.180, hors droits et taxes et frais liés à la cession. Votre société, déjà propriétaire de lots dans l'immeuble, obtiendra la pleine propriété de celui-ci afin de le restructurer et le rendre propre à l'habitation. Les immeubles cités sont actuellement fortement dégradés et inhabités. Des travaux ont été commencés afin de rendre l'immeuble propre à l'habitation.

Modalités

L'acquisition s'élève à € 110.180 hors taxes au titre de l'exercice 2016.

c) Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil d'administration du 8 décembre 2010, à vendre 4 lots de copropriété, comprenant un local commercial au rez-de-chaussée, au 1^{er} étage un logement et au sous-sol 2 caves dans la copropriété sise 15, rue Vaucanson à Pantin, pour un prix net vendeur de € 270.000.

Modalités

La vente s'élève à € 270.000 net vendeur au titre de l'exercice 2016.

4. Avec la société Vilogia Premium

Personnes concernées

MM. J-F. Didier, B. Baey, H. Coisne, H. Deligne, T. Lepers et V. Carette.

a) Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil d'administration du 9 décembre 2015, à conclure une nouvelle convention de prestations de services pour l'exercice 2016, convention préalablement autorisée par le conseil le 5 décembre 2014. La convention a été conclue pour une durée de un an, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2014. Elle a été renouvelée pour l'année 2015 par le conseil d'administration du 24 juin 2015. Cette nouvelle convention de prestations de services pour l'année 2016 comprend notamment les services juridique, financier, comptable, contrôle de gestion, informatique, achats, logistique, marketing, communication institutionnelle, relation-clients, développement et ingénierie. Pour l'ensemble de ces missions, votre société percevra une rémunération calculée sur la base du coût réel des frais de fonctionnement des services au prorata du chiffre d'affaires de la société bénéficiaire sur la totalité du chiffre d'affaires du groupe Vilogia.



Modalités

La rémunération de cette prestation est de € 988.713 au titre de l'exercice 2016.

b) Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil d'administration du 9 décembre 2015, à conclure un mandat de gestion immobilière entre Vilogia Premium et votre société. Ce mandat est conclu pour une durée de un an, avec effet au 1^{er} janvier 2016. La rémunération de Vilogia Premium pour ce mandat s'élèvera au coût direct de fonctionnement, comprenant les frais de personnel exposés par le mandataire au prorata du temps passé ainsi que les frais de fonctionnement afférents, le tout dûment justifié et limité au chiffre d'affaires de celle-ci.

Modalités

La rémunération de cette prestation est de € 1.215.810 au titre de l'exercice 2016.

c) Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil d'administration du 9 décembre 2015, à conclure un mandat de prestations entre Vilogia Premium et votre société, dans le cadre de sa politique de vente de patrimoine et dans le cadre du montage d'opérations de ventes au profit de votre société. A cette fin, une convention d'assistance au montage d'opérations de vente de patrimoine HLM sera conclue pour une durée de un an, à compter du 1^{er} janvier 2016. Pour l'ensemble de ces missions, Vilogia Premium percevra une rémunération calculée sur la base des frais directs de fonctionnement et de masse salariale refacturés à l'euro.

Modalités

La rémunération de cette prestation est de € 224.327 au titre de l'exercice 2016.

d) Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil d'administration du 9 décembre 2015, dans le cadre de sa politique de vente, à confier la commercialisation des opérations identifiées à Vilogia Premium. Les parties ont ainsi décidé de conclure un contrat-cadre arrêtant les principes de leur collaboration en matière de commercialisation. Sur la base de ce contrat-cadre, votre société pourra confier des mandats de vente, tant dans le neuf que dans l'ancien, conformément à la législation issue de la loi Hoguet. La rémunération de Vilogia Premium sera de 4 % du prix de vente, lorsque le mandat portera sur des biens neufs et de 4,5 % du prix de vente, lorsque le mandat portera sur du patrimoine ancien à la charge de l'acquéreur.

Modalités

Le contrat-cadre en question n'a jamais été signé, la convention ne sera jamais régularisée et sera supprimée en 2017. La commercialisation des logements de votre société par Vilogia Premium a été réalisée par le biais d'une convention de commercialisation, le montant de cette prestation s'élève à € 1.503.242 au titre de l'exercice 2016.



5. Avec la société Vilogia Maison Familiale de Lorraine

Personne concernée

M. T. Lepers.

a) Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil d'administration du 9 décembre 2015, à conclure une convention d'assistance à la maîtrise d'ouvrage, préalablement autorisée par le conseil d'administration du 5 décembre 2014, tant pour la réalisation d'opérations immobilières, constructions neuves et réhabilitation, que dans le cadre de son développement immobilier (acquisition de foncier, VEFA et/ou de patrimoine bâti, commercialisation des programmes neufs et anciens d'accession à la propriété, vente de patrimoine). La convention a été conclue pour une durée de un an, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2014. Elle a été reconduite pour l'année 2015 par le conseil d'administration du 24 juin 2015. Vilogia Maison Familiale Lorraine et votre société souhaitent reconduire pour la même durée, avec effet au 1^{er} janvier 2016, la convention d'assistance à la maîtrise d'ouvrage. Pour l'ensemble de ses missions, votre société percevra une rémunération du coût direct de son activité selon l'avancement des travaux de l'année et limitée à 5,5 % du prix de revient hors taxes. La rémunération relative à la commercialisation des biens immobiliers est fixée à 5 % du chiffre d'affaires hors taxes des ventes de l'année.

Modalités

La rémunération de cette prestation est de € 61.734 au titre de l'exercice 2016.

b) Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil d'administration du 9 décembre 2015, à conclure un mandat de gestion locative et immobilière, préalablement autorisé par le conseil d'administration du 5 décembre 2014 comprenant, notamment, la gestion des locations et attributions, les quittancements, encaissements et recouvrements, l'entretien, la maintenance, la mise en conformité et la gestion des immeubles soumis au statut de copropriété. Ledit mandat a été conclu pour une durée de un an, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2014 puis reconduit en 2015 par une délibération du conseil d'administration du 24 juin 2015. Eu égard à la cession de patrimoine envisagée pour l'année 2016, Vilogia Maison Familiale de Lorraine et votre société souhaitent convenir d'un nouveau mandat de gestion immobilière prenant acte de ce projet. Pour l'exécution des missions de gestion des foyers, votre société facturera une rémunération de 10 % du chiffre d'affaires locatif. La gestion locative des logements familiaux sera faite à titre gracieux pour la période du 1^{er} janvier 2016 jusqu'à la date effective de la cession de patrimoine.

Modalités

La rémunération de cette prestation est de € 149.580 au titre de l'exercice 2016.

c) Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil d'administration du 9 décembre 2015, à conclure une convention de prestations de services, préalablement autorisée par le conseil d'administration du



5 décembre 2014, comprenant, notamment, le pilotage des fonctions des services juridique, financier, comptable, contrôle de gestion, informatique, achats, logistique, marketing, communication, relation clients, développement et ingénierie. La convention a été conclue pour une durée de un an, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2014. Elle a été renouvelée pour 2015 par une délibération du conseil d'administration du 24 juin 2015. Vilogia Maison Familiale de Lorraine et votre société souhaitent maintenir ce principe de prestations de services mais en modifier le mode de calcul de la rémunération. Ainsi, elles entendent signer une nouvelle convention de prestations de services prenant effet au 1^{er} janvier 2016, et dont la rémunération serait calculée sur la base du coût réel des services au prorata du chiffre d'affaires de la société bénéficiaire sur la totalité du chiffre d'affaires du Groupe Vilogia.

Modalités

La rémunération de cette prestation est de € 200.459 au titre de l'exercice 2016.

d) Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil d'administration du 8 octobre 2014, à octroyer une avance en compte courant d'associés d'un montant de M€ 4 à Vilogia Maison Familiale de Lorraine dont elle détient 99,54 % du capital. A ce titre, votre société et Vilogia Maison Familiale de Lorraine conviennent de conclure une convention d'avance en compte courant, pour une durée de trois ans, dans le but d'assurer la continuité des activités de Vilogia Maison Familiale de Lorraine. Cette avance sera libérée en deux temps : M€ 2 à compter du 1^{er} novembre 2014 et M€ 2 à compter 1^{er} juillet 2015. La rémunération de cette avance est fixée au taux annuel effectif global de 1 % la première année et fera ensuite l'objet d'une indexation annuelle sur la base de l'indice EURIBOR 12 mois majoré de 0,50 %, sans pouvoir excéder de plus de 1,5 point le taux du livret A du détenteur conformément à l'article L. 423-15 du Code de la construction et de l'habitation. Cette délibération annule et remplace celle du 17 juin 2014.

Modalités

Les intérêts au titre de l'année 2016 s'élèvent à € 1.161.

e) Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 16 juin 2015 à acquérir 309 logements familiaux auprès de Vilogia Maison Familiale de Lorraine moyennant le prix de € 29.873.794.47 net vendeur payable notamment par la reprise des emprunts en cours.

Modalités

La vente s'élève à € 29.873.794 net vendeur au titre de l'exercice 2016.

f) Nature et objet

Votre société a été préalablement autorisée, par le conseil d'administration du 7 février 2011, à conclure une convention d'une avance en compte courant d'associé, à hauteur de € 1.500.000, productive d'un intérêt annuel au taux effectif global du livret A, en vue d'obtenir la couverture SGA.



Modalités

La rémunération de cette prestation est de € 11.250 au titre de l'exercice 2016.

6. Avec la société Métropole Européenne de Lille - MEL

Personne concernée

M. Tonnerre.

a) Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil d'administration du 5 octobre 2015, à vendre une réserve foncière située à Roncq lieudit « Le Billemont » d'une emprise d'environ 70.000 m² à extraire des parcelles cadastrées sections AD n° 119, 127, 130 et sections AH n° 101 et 370. La superficie exacte et la délimitation précise devront faire l'objet d'un document d'arpentage à réaliser par un géomètre expert qui sera mandaté et pris en charge par la Métropole Européenne de Lille. Cette cession se réaliserait moyennant le prix principal de € 1.313.900 environ conformément à l'estimation du Service des domaines soit € 18,77 le mètre carré.

Modalités

Cette convention a été régularisée le 6 décembre 2016. La vente s'élève à € 1.313.900 hors taxes au titre de l'exercice 2016.

b) Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil d'administration du 5 octobre 2015, à acquérir un ancien site industriel et les fonds et terrains en dépendant, un poste de distribution d'électricité ainsi qu'une maison à usage d'habitation, le tout édifié sur diverses parcelles de terrain situées à Tourcoing, rue Marcel- Hénaux, reprises au cadastre sections EV n° 9 pour 23 m², n° 206 pour 3.693 m², n° 183 pour 545 m², n° 184 pour 6.534 m², n° 208 pour 1.189 m², n° 209 pour 325 m², n° 210 pour 715 m², n° 211 pour 40 m², n° 212 pour 171 m² et n° 213 pour 2.002 m², soit une superficie totale de 15.237 m², moyennant le prix principal de € 1.070.000 hors taxes. Cette acquisition se réalisera avec une clause résolutoire liée à l'obtention des autorisations administratives purgées de tout recours gracieux, contentieux et de tout retrait nécessaires à la réalisation du projet par votre société. Cette délibération annule et remplace celle du 21 juin 2013.

Modalités

Cette convention a été régularisée le 4 octobre 2016. L'acquisition s'élève à € 1.070.000 hors taxes au titre de l'exercice 2016.

c) Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 9 décembre 2015, à acquérir à l'euro symbolique une parcelle de terrain située à Roubaix, square du 8 Mai 1945, cadastrée section CZ n° 129 partie d'une contenance d'environ 15m² pour permettre la réalisation d'un parking.



Modalités

Cette convention a été régularisée le 19 avril 2016. L'acquisition s'élève à € 1 symbolique au titre de l'exercice 2016.

d) Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil d'administration du 8 octobre 2014, à acquérir aux conditions financières qui étaient fixées au compromis de vente signé entre Madame Cornille et votre société lors de la préemption par LMCU, à savoir € 14,72 le mètre carré, soit un prix total de € 623.612,80.

Modalités

L'acquisition s'élève à € 623.613 hors taxes au titre de l'exercice 2016.

7. Avec la société Vilogia Services, absorbée par la société LogiFIM au cours de l'exercice 2016

Personnes concernées

MM. J-F. Didier, P. Malbranque, T. Lepers, M. Tonnerre, B. Delesalle, Y. Duretz, J-P. Guillon, V. Carette et H. Deline.

a) Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil d'administration du 9 décembre 2015, à conclure un mandat de gestion locative et immobilière, préalablement autorisé par le conseil d'administration du 5 décembre 2014, comprenant notamment, la gestion des locations et attributions, les quittancements, les encaissements et recouvrements, l'entretien, la maintenance, la mise en conformité. Le mandat a été conclu pour une durée de un an, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2014 puis reconduit pour l'année 2015 par une délibération du conseil d'administration du 24 juin 2015. Vilogia Services et votre société souhaitent reconduire pour la même durée, avec effet au 1^{er} janvier 2016, ce mandat de gestion immobilière aux mêmes conditions.

Modalités

La rémunération de cette prestation est de € 730.164 au titre de l'exercice 2016.

b) Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil d'administration du 9 décembre 2015, à conclure une convention d'assistance à la maîtrise d'ouvrage, préalablement autorisée par le conseil d'administration du 5 décembre 2014, tant pour la réalisation d'opérations immobilières, de constructions neuves et de réhabilitation, que dans le cadre de son développement immobilier (acquisition de foncier, VEFA et/ou de patrimoine bâti). La convention a été conclue pour une durée de un an, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2014 puis reconduite pour l'année 2015 par une délibération du conseil d'administration du 24 juin 2015. Vilogia Services et votre société ont convenu de reconduire pour la même durée, avec effet au 1^{er} janvier 2016, la convention d'assistance à la maîtrise d'ouvrage aux mêmes conditions. A



savoir, pour l'ensemble de ses missions, votre société percevra une rémunération du coût direct de son activité selon l'avancement des travaux de l'année et limité à 5,5 % du prix de revient hors taxes.

Modalités

La rémunération de cette prestation est de € 41.224 au titre de l'exercice 2016.

c) Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil d'administration du 9 décembre 2015, à conclure une convention de prestations de services, préalablement autorisée par le conseil d'administration du 5 décembre 2014, comprenant notamment, le pilotage des fonctions des services juridique, financier, comptable, contrôle de gestion, informatique, achats, logistique, marketing, communication, relation clients, développement et ingénierie. La convention a été conclue pour une durée de un an, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2014. Elle a été renouvelée pour 2015 par le conseil d'administration du 24 juin 2015. Vilogia Services et votre société souhaitent maintenir ce principe de prestations de services rémunérée selon un nouveau mode de calcul. Ainsi, elles entendent signer une nouvelle convention de prestations de services prenant effet au 1^{er} janvier 2016, et dont la rémunération serait calculée sur la base du coût réel des services au prorata du chiffre d'affaires de la société bénéficiaire sur la totalité du chiffre d'affaires du groupe Vilogia.

Modalités

La rémunération de cette prestation est de € 640.355 au titre de l'exercice 2016.

8. Avec la SAEM Soreli

Personne concernée

M. P. Remignon.

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil d'administration du 29 octobre 2013, dans le cadre du dossier ANRU de Lille, à procéder à la démolition de la chaufferie du secteur de Lille Sud et à revendre le terrain nu à la Soreli, au prix de € 30 le mètre carré. Les parcelles objet de la vente sont cadastrées en sections DK n° 251 pour 210 m² et DK n° 252 pour 1.430 m², soit un total de 1.640 m² pour un prix de € 49.200 hors taxes.

Modalités

La vente s'élève à € 49.200 hors taxes au titre de l'exercice 2016.

b) sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.



1. Avec la société Logis 62

Personnes concernées

MM. J.-F. Didier et P. Malbranque.

a) Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil d'administration du 8 octobre 2014, à conclure une convention de prestations de services « Achats » tant pour l'assistance dans le référencement des industriels, dans la maintenance du patrimoine, dans l'accompagnement et le suivi des appels d'offres que la mise en place des marchés de frais généraux. La rémunération de cette convention prévue est fixée annuellement à € 34.000 hors taxes.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes 2016.

b) Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil d'administration du 5 décembre 2014, à conclure un mandat croisé de gestion immobilière par lequel Logis 62 et votre société s'engagent, de manière réciproque, à gérer les locations et attributions, quittancements, encaissements et recouvrements, l'entretien, la maintenance et la mise en conformité des immeubles respectifs. Il est précisé que Logis 62 donne mandat à votre société pour la gestion de 356 logements et un foyer de jeunes travailleurs de 10 chambres. Réciproquement, votre société confère à Logis 62 la gestion de 455 logements. La convention est conclue pour une durée de un an, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2014. Pour l'exécution de leurs missions, votre société et Logis 62 percevront une rémunération de 10 % du chiffre d'affaires locatif.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2016.

2. Avec la société Habitat Privilège (anciennement Vilogia Privilège)

a) Nature et objet

Personnes concernées

MM. J.-F. Didier, T. Lepers, M.-A. Verhaeghe et G. Hennique.

Votre société a été autorisée, par le conseil d'administration du 24 juin 2015 à acquérir auprès d'Habitat Privilège des biens libres de toute occupation situés à Saint-Martin-lès-Boulogne, domaine de la Watine, moyennant le prix principal de € 1.313.174 hors taxes.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2016.



b) Nature et objet

Personnes concernées

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 26 juin 2012, à vendre des parcelles de terrain situées à Loos, chemin de la Renaissance, lot 34 section AI n° 689 pour 490 m², lot 35 section AI n° 690 pour 490 m², lot 36 section AI n° 691 pour 490 m², lot 37 section AI n° 692 pour 490 m², lot 38 section AI n° 693 pour 490 m², lot 39 section AI n° 694 pour 490 m², lot 40 section AI n° 695 pour 489 m², lot 41 section AI n° 696 pour 437 m², lot 42 section AI n° 708 pour 572 m², lot 43 section AI n° 709 pour 471 m², lot 44 section AI n° 710 pour 490 m², lot 45 section AI n° 711 pour 683 m², lot 46 section AI n° 653 pour 3 m², n° 697 pour 71 m², n° 712 pour 405 m², lot 47 section AI n° 654 pour 75 m², n° 698 pour 353 m², n° 713 pour 62 m², Lot 48 section AI n° 655 pour 178 m², n° 699 pour 312 m², lot 49 section AI n° 656 pour 331 m², n° 700 pour 229 m², lot 50 section AI n° 657 pour 680 m², lot 51 section AI n° 658 pour 710 m², n° 714 pour 48 m², lot 52 section AI n° 659 pour 124 m², n° 715 pour 596 m², lot 53 section AI n° 716 pour 752 m², soit une contenance totale d'environ 11.011 m² moyennant le prix de € 925.141,43 hors taxes environ. Cette opération consistera en la vente à Vilogia Privilège de lots en vue de la réalisation de logements en accession à la propriété.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2016.

3. Avec la ville de Wattrelos

Personne concernée

M. Baert.

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil d'administration du 15 octobre 2008, à céder à la ville de Wattrelos, à titre gratuit, des locaux municipaux aménagés dans vos immeubles, rue Alfred-Delecourt ainsi que le bâtiment communal occupant les parcelles Vilogia AI 1278 (30 m²) et AI 1280 (88 m²).

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2016.

4. Avec la la société Métropole Européenne de Lille - MEL

a) Nature et objet

Personnes concernées

MM. Tonnerre et D. Baert.



Votre société a été autorisée, par le conseil d'administration du 5 octobre 2015, à acquérir un immeuble à usage commercial situé à Lille, 235, rue du Buisson, repris au cadastre section AS n° 319 d'une contenance de 1.142 m² appartenant à la Métropole Européenne de Lille. Cette acquisition se réalisera moyennant le prix principal de € 395.000 conformément à la déclaration d'intention d'aliéner, majoré des frais divers inhérents à l'acquisition estimés à € 7.000, soit un prix total de € 402.000 et permettra la réalisation d'un programme 100 % logements locatifs sociaux financés à 75 % en PLUS et 25 % en PLAI.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2016.

b) Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil d'administration du 21 juin 2013, à vendre au profit de LMCU des parcelles AS661pie sur la commune de Roncq et AH1174pie sur la commune de Tourcoing, mais une erreur s'est glissée quant au prix de vente de la parcelle AH1174pie. Les prix de vente définitifs sont donc les suivants : Roncq, avenue de Flandre, parcelle AS661pie au prix de € 40 le mètre carré et Tourcoing, boulevard d'Halluin, parcelle AH1174pie au prix de € 5 le mètre carré. Les frais inhérents à cette opération (géomètre et notaire) seront supportés par LMCU.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2016.

c) Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil d'administration du 12 décembre 2012, à vendre diverses parcelles de terrain situées à Roubaix, rues Vanhoutte, de Tournai et avenue du Président-Kennedy reprises au cadastre sections CZ n° 90partie pour environ 618 m², n° 98partie pour environ 1.676 m², n° 55partie pour environ 52 m² et n° 7partie pour environ 399 m². Les terrains destinés à l'aménagement ou à la réalisation d'équipements publics d'infrastructure se feront au prix de € 30 le mètre carré. Les terrains destinés à la recomposition d'espace libre dédié aux habitants dans le respect de la concertation ANRU se feront à titre gratuit.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2016.

5. Avec la société Vilogia Services, absorbée par la société LogiFIM au cours de l'exercice 2016

Personnes concernées

MM. J.-F. Didier, P. Malbranque, T. Lepers, M. Tonnerre, B. Delesalle, Y. Duretz, J.-P. Guillon, V. Carette et H. Deligne.



a) Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil d'administration du 24 juin 2015, à vendre à Vilogia Services des parcelles de terrain d'une superficie d'environ 786 m² à détacher de la parcelle cadastrée section AV n° 128p (en cours de division) situées à La Madeleine, rues Paul et de la Chapelle, moyennant le prix principal de € 745.150 hors taxes, pour la construction d'une résidence sociale comprenant 20 logements et parkings.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2016.

b) Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil d'administration du 13 avril 2011, à créer une structure commune sous la forme d'une société anonyme de coordination d'organismes d'H.L.M. dont le capital de cette structure sera détenu par les sociétés Promocil S.A. d'H.L.M., l'Avesnoise S.A. d'H.L.M., votre société et Vilogia Services S.A d'H.L.M., et ce, à parts égales. Ce projet est mis en forme par un protocole d'accord de coopération, qui prévoit les principes de gouvernance, ainsi que la composition de l'actionnariat, tout en respectant l'identité de chacune des parties prenantes.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2016.

Conventions approuvées au cours de l'exercice écoulé

Nous avons par ailleurs été informés de l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale du 9 juin 2016, sur rapport spécial du commissaire aux comptes du 25 mai 2016.

1. Avec la société Vilogia Premium

Personnes concernées

MM. J.-P. Guillon, B. Baey, T. Lepers, H. Coisne, H. Deligne.

a) Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 19 avril 2016 à vendre à Vilogia Premium une parcelle d'une superficie d'environ 3.082 m², à extraire d'un terrain plus important repris au cadastre section AS n° 431p, en cours de division, située dans la ZAC « La Vallée » à Hem. Cette vente se réalisera moyennant le prix principal de € 202.000 hors taxes.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2016.



b) Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 19 avril 2016 à vendre à Vilogia Premium 5 lots non viabilisés d'une superficie d'environ 998 m² situés à Roncq, rue de la Vieille Cour, à extraire d'une parcelle de terrain plus importante reprise au cadastre section AA n° 107, en cours de division. Cette vente se réalisera moyennant le prix principal de € 20.000 hors taxes.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2016.

c) Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 19 avril 2016 à vendre à Vilogia Premium une parcelle de terrain située rue de Lommerie à Fromelles d'une superficie d'environ 9.011 m², reprise au cadastre section C n° 908 à 924, 935 et 936.

Modalités

Cette convention a été régularisée le 25 novembre 2016. La vente s'élève à € 291.593 hors taxes au titre de l'exercice 2016.

2. Avec la S.C.I. Itinéraires et Résidence

Personne concernée

M. J.-F. Didier.

Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 2 mars 2016 à acquérir deux parcelles de terrain appartenant à la S.C.I. Itinéraires et Résidences situées à Duisans, rue de la Chapelle, reprises au cadastre section A n° 1211 pour 2.857 m² et n° 1216 pour 1.740 m², soit une superficie totale de 4.597 m², sur lesquelles votre société a réalisé 12 logements individuels PLUS.

Modalités

Cette convention a été régularisée le 23 septembre 2016. La vente s'élève à € 250.000 hors taxes au titre de l'exercice 2016.

3. Avec la société Métropole Européenne de Lille - MEL

Personne concernée

M. Tonnerre.



a) Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil d'administration du 2 mars 2016, à résilier partiellement le bail emphytéotique signé le 7 janvier 1991 portant sur un ensemble immobilier situé à Roubaix, rues Delezenne et Lannes, repris au cadastre sections CV n° 102, 103 et 580 et CW n° 619 à 624 et 643 à 645. Après démolition des immeubles existants par votre société, deux logements individuels ont été construits sur les parcelles cadastrées sections CV n° 102, 103 et 580 situés aux 17 et 19, rue Lanne pour une contenance de 347 m².

Modalités

Cette convention a été régularisée le 12 juillet 2016. Cette résiliation s'élève à € 44.480 au titre de l'exercice 2016.

b) Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil d'administration du 19 avril 2016 à acquérir, dans le cadre de l'opération de construction d'une résidence Séniors, l'immeuble à usage d'habitation vous appartenant, libre de toute occupation, situé à Roncq, 11, rue des Frères-Bonduel, repris au cadastre section AA n° 68 d'une superficie de 119 m². Cette acquisition se réalisera moyennant le prix principal de € 75.000 hors taxes.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2016.

4. Avec la SEM Ville Renouvelée

Personnes concernées

MM. M. Tonnerre, P. Remignon.

Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 2 mars 2016 à acquérir diverses parcelles de terrain à usage de jardin reprises au cadastre section CV n° 250 partie, n° 831 partie, n° 860 partie, n° 861 partie et n° 862 partie pour environ 100 m², situées à l'arrière des logements 93 et 101, rue Dampierre à Roubaix moyennant le prix principal de € 36 le mètre carré.

Modalités

L'acquisition s'élève à € 3.600 toutes taxes comprises au titre de l'exercice 2016.

5. Avec le conseil général de Seine-Saint-Denis

Personne concernée

M. P. Laporte.



Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil d'administration du 19 avril 2016, à racheter, auprès du conseil général de Seine-Saint-Denis, deux parcelles, sises au 18, rue de Bellevue à Bobigny, portant les références cadastrales AG 243 et AG 245, et ayant une superficie totale de 2.167 m². Le prix maximal de la cession est de € 760.186 net vendeur, conformément à l'estimation des Domaines, compte tenu des loyers et surloyers versés par votre société en application du bail à construction.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2016.

6. Avec la société Vilogia Services, absorbée par la société LogiFIM au cours l'exercice 2016

Personnes concernées

MM. J.-F. Didier, B. Baey, T. Lepers, M. Tonnerre, B. Delesalle, J.-P. Guillon, H. Coisne et H. Deligne.

a) Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil d'administration du 19 avril 2016, à acquérir auprès de Vilogia Services avant la fusion-absorption de Vilogia Services par la société LogiFIM, 1.000 parts sociales détenues par Vilogia Services dans la société Vilogia Premium. Cette cession se ferait au prix de € 16.000, correspondant à la valeur nominale des parts sociales.

Modalités

Cette convention a été régularisée le 19 avril 2016. Cette cession s'est réalisée durant l'exercice 2016 au prix de € 16.000, correspondant à la valeur nominale des parts sociales.

b) Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil d'administration du 19 avril 2016, à acquérir les 450 parts sociales de la S.C.I. Les Bureaux de Vilogia auprès de Vilogia Services dans le cadre de la dissolution anticipée volontaire de la S.C.I. Les Bureaux de Vilogia, laquelle permettrait d'éviter la procédure de liquidation et donnerait lieu à la transmission universelle de patrimoine au profit de votre société. Cette acquisition s'est réalisée sur la base de l'actif net corrigé après évaluation de la valeur des immeubles par un cabinet d'expertise immobilière.

Modalités

Cette convention a été régularisée le 19 avril 2016. Cette acquisition s'est réalisée durant l'exercice 2016 au prix de € 1.

c) Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil d'administration du 19 avril 2016, à acquérir la part sociale de Premium Ile-de-France auprès de Vilogia Services dans le cadre de la fusion-absorption de Vilogia Services par la société LogiFIM.



Modalités

Cette convention a été régularisée le 19 avril 2016. Cette acquisition s'est réalisée durant l'exercice 2016 au prix de € 16, correspondant à la valeur nominale de la part sociale.

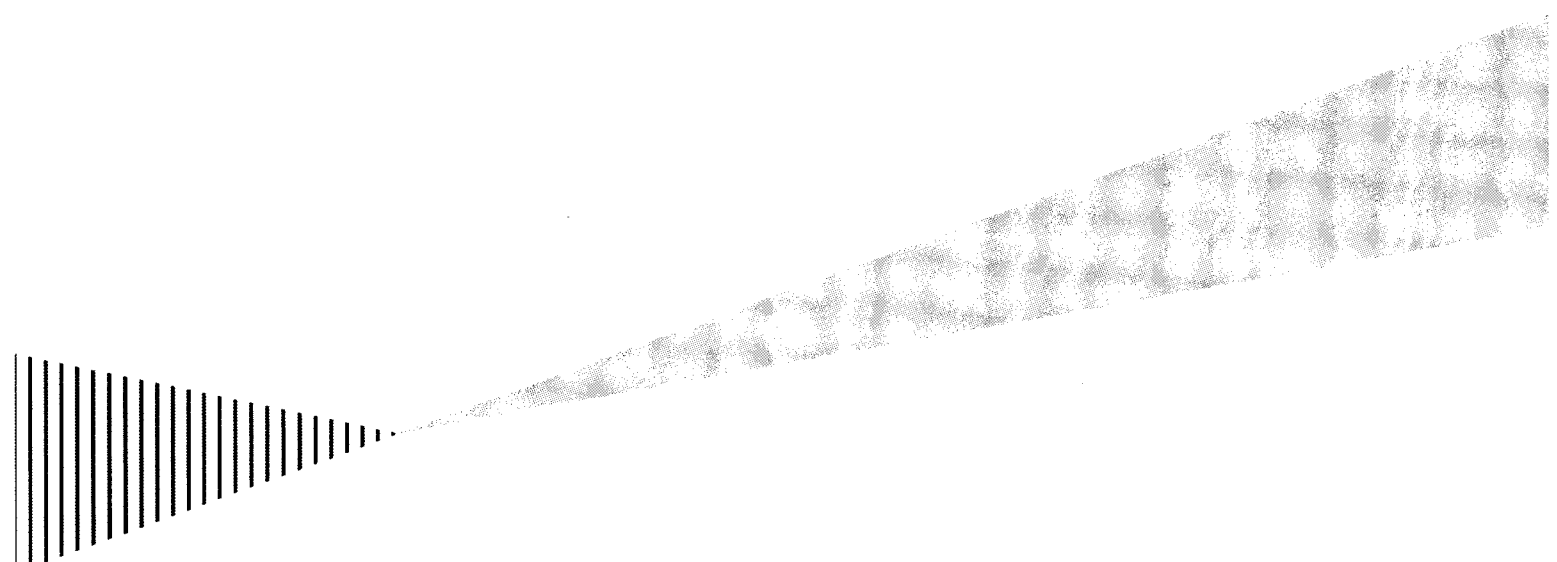
Lille, le 31 mai 2017

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG et Autres

Antoine Moitié

COPIE
CERTIFIÉE CONFORME
Le Président

D. GUILLON



Société Anonyme d'HLM Vilogia

Assemblée générale extraordinaire du 15 juin 2017

Première résolution

Rapport du commissaire aux comptes sur l'augmentation du capital
réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise

ERNST & YOUNG et Autres



Ernst & Young et Autres
14, rue du Vieux Faubourg
59042 Lille Cedex

Tel. : +33 (0) 3 28 04 35 00
www.ey.com/fr

Société Anonyme d'HLM Vilogia

Assemblée générale extraordinaire du 15 juin 2017

Première résolution

Rapport du commissaire aux comptes sur l'augmentation du capital réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 225-135 et suivants du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le projet d'augmentation du capital par émission d'actions ordinaires avec suppression du droit préférentiel de souscription de € 1.763.657, réservée aux salariés de votre société, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Cette augmentation du capital est soumise à votre approbation en application des dispositions des articles L. 225-129-6 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du travail.

Votre conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer, pour une durée de dix-huit mois le pouvoir de fixer les modalités de cette opération et de supprimer votre droit préférentiel de souscription aux actions à émettre.

Il appartient au conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et R. 225-114 du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription, et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du conseil d'administration relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission des actions.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions de l'augmentation du capital proposée, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des actions ordinaires à émettre données dans le rapport du conseil d'administration.



Les conditions définitives de l'augmentation du capital n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire lors de l'utilisation de cette délégation par votre conseil d'administration.

Lille, le 31 mai 2017

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG et Autres

Antoine Moitié

COPIE
CERTIFIÉE CONFORME

Le Président