

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 28/06/2018 sous le numéro de dépôt 8619

GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE LILLE MÉTROPOLÉ

445 boulevard Gambetta

CS 60455

59338 Tourcoing Cedex

VILOGIA Société Anonyme d'HLM

74 rue Jean Jaurès

59650 Villeneuve-d Ascq

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 : 31/12/2017

Durée de l'exercice : 12 mois

Comptes annuels déposés le : 27/06/2018

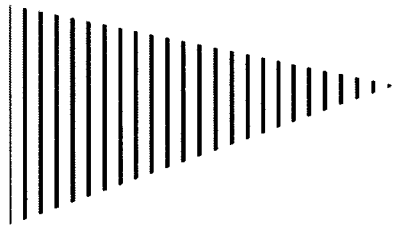
Sous le numéro : 8619

Délivré à Lille Métropole le 28 juin 2018

Le Greffier,



201858619



Société Anonyme d'HLM Vilogia
Exercice clos le 31 décembre 2017

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

ERNST & YOUNG et Autres



Société Anonyme d'HLM Vilogia

Exercice clos le 31 décembre 2017

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

A l'Assemblée Générale de la Société Anonyme d'HLM Vilogia

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Anonyme d'HLM Vilogia relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.



Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Règles et principes comptables

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, tels que décrits dans l'annexe des comptes annuels, 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 2017.

Estimations comptables

Les modalités de constitution des provisions pour gros entretien et amiante, d'un montant de K€ 6.483, et de la provision pour indemnités de départ à la retraite, d'un montant de K€ 9.929, sont détaillées dans la note 3.2 « Provisions » de l'annexe des comptes annuels. 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 2017.

Les modalités de détermination des impacts comptables relatifs aux immobilisations dont la démolition est programmée sont détaillées dans la note 2.4 « Démolitions programmées » de l'annexe des comptes annuels. 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 2017.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux actionnaires

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

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels

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 autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

En application de la loi, nous vous signalons que :

- les informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs ;



- les informations relatives aux délais de paiement des clients sur le nombre et le pourcentage par rapport au chiffre d'affaires des factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu ;

prévues à l'article D. 441-4 du Code de commerce, pris en application de l'article L. 441-6-1 dudit Code, ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4 du Code de commerce

Autres informations

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.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.



Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.
En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
 - il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
 - il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
 - il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Lille, le 16 mai 2018

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG et Autres

**COPIE
CERTIFIÉE CONFORME**

Le Président

M. GUILLOU

Antoine Moitié

**COPIE
CERTIFIÉE CONFORME**

Le Président

M. GUILLOU

BILAN

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				9 812 920,75	9 153 300,25
Frais d'établissement					
Baux long terme et droits d'usufruit					
Autres (1)	52 009,47	30 899,72	21 109,75		21 863,67
	16 889 543,72	7 097 732,72	9 791 811,00		9 131 436,58
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				3 143 997 480,22	3 038 320 246,31
Terrains nus	113 458 911,64	1 407 320,50	112 051 591,14		94 053 319,57
Terrains aménagés, loués, bâtis	629 261 443,55		629 261 443,55		590 065 846,78
Agencements et aménagements de terrains					
Constructions locatives (sur sol propre)	3 555 966 488,26	1 268 378 149,20	2 287 588 339,06		2 234 350 361,95
Constructions locatives sur sol d'autrui	154 858 692,40	54 332 864,57	100 525 827,83		104 860 962,44
Bâtiments et installations administratifs	22 168 891,27	19 370 187,96	2 798 703,31		2 974 960,59
Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	18 561 005,66	6 789 430,33	11 771 575,33		12 014 794,98
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				313 029 689,88	213 753 208,30
Terrains	54 293 062,11		54 293 062,11		40 088 318,64
Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	251 894 008,51	330 715,26	251 563 293,25		167 666 733,67
Avances et acomptes	7 173 334,52		7 173 334,52		5 998 155,99
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				22 140 677,80	14 694 497,31
Participations - Apports, avances	13 155 475,74	1 321 423,88	11 834 051,86		5 057 942,85
Créances rattachées à des participations	6 744 300,24		6 744 300,24		3 852 779,00
Titres immobilisés (droits de créances)	2 062 323,20		2 062 323,20		4 500 323,20
Prêts participatifs					
Prêts pour accession et aux SCCC	0,02		0,02		0,02
Autres	1 424 215,06		1 424 215,06		1 189 233,80
Intérêts courus	75 787,42		75 787,42		94 218,44
STOCKS ET EN-COURS				90 290 062,23	83 660 000,47
Terrains à aménager	29 303 373,55	585 538,25	28 717 835,30		26 284 186,99
Immeubles en cours	36 980 955,78	895 018,88	36 085 936,90		30 366 110,08
Immeubles achevés :					
Disponible à la vente	7 449 386,70	3 517 380,91	3 932 005,79		16 756 568,97
Temporairement loués	21 078 374,71		21 078 374,71		9 811 660,29
Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	273 845,68		273 845,68		273 845,68
Approvisionnements	202 063,85		202 063,85		167 628,46
Fournisseurs débiteurs	6 805 078,11	10 579,34	6 794 498,77	6 794 498,77	6 286 358,97
CREANCES D'EXPLOITATION				107 352 831,34	113 467 841,62
Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :					
Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	34 194 963,51	5 234 094,64	28 960 868,87		1 065 155,86
Créances sur acquéreurs	6 732 814,06	271 444,93	6 461 369,13		7 592 837,39
Clients - autres activités					
Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	27 782,61	27 782,61			1 850 750,35
Clients douteux ou litigieux	27 907 217,12	27 828 556,88	78 660,24		24 376 152,58
Produits non encore facturés	119 029,16		119 029,16		39 638,41
Autres	30 688 773,17		30 688 773,17		31 130 868,45
Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	41 044 130,77		41 044 130,77		47 412 438,58
CREANCES DIVERSES (3)				44 842 922,49	28 612 584,79
Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C					
Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	10 154 694,57		10 154 694,57		1 814 058,29
Opérations pour le compte de tiers	1 801,31		1 801,31		90 368,67
Opérations d'aménagement					
Autres	38 574 656,65	3 888 230,04	34 686 426,61		24 708 157,83
Valeurs Mobilières de placement	105 957 828,81	668 767,51	105 289 061,30	105 289 061,30	117 435 071,91
DISPONIBILITES				441 976 242,42	421 061 926,70
Valeur à l'encaissement	10 564,10		10 564,10		6 252,74
Intérêts courus à recevoir					
Banques, établissements financiers et assimilés	441 965 659,88		441 965 659,88		421 055 655,52
Caisse et régies d'avance	18,44		18,44		18,44
Charges constatées d'avance	1 772 237,59		1 772 237,59	1 772 237,59	983 051,94
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)					
Primes de remboursement des obligations (IV)					
Différences de conversion Actif (V)					
(1) Dont droit au bail					
(2) Dont à moins d'un an					
(3) Dont à plus d'un an					

**COPIE
CERTIFIÉE CONFORME**
Le Président *J. L. Guillen*

COMPTE DE RESULTAT

Produits des activités		388 236 001,36	375 888 861,85
Ventes de terrains lotis	1 958 867,67		3 149 224,42
Ventes d'immeubles bâtis	25 157 014,42		26 106 468,75
Ventes de maisons individuelles (CCMI)			
Ventes d'autres immeubles	2 378 726,00		70 755,00
Récupération des charges locatives	63 734 033,86		58 619 246,93
Loyers :			
Loyers des logements non conventionnés	10 505 502,43		13 120 706,34
Loyers des logements conventionnés	259 076 482,42		248 812 117,08
Suppléments de loyers	1 110 590,91		1 300 372,44
Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	8 557 329,94		7 215 078,11
Logements en location - accession et accession invendus	674 730,27		447 848,04
Autres	11 716 906,96		11 167 428,15
Prestations de services :			
Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	1 313 746,61		
Sociétés sous égide			
Prestations de services à personnes physiques et autres produits			
Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	126 125,60		2 844 668,91
Syndic de copropriété	91,67		1 109 830,16
Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	197 788,92		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	1 728 063,68		1 919 456,26
Production stockée (ou déstockage)		1 444 227,83	(3 864 058,79)
Immeubles en cours	3 309 901,74		6 571 298,39
Immeubles achevés	(1 865 673,91)		(10 435 357,18)
Production immobilisée		9 228 348,44	9 790 629,36
Immeubles de rapport (frais financiers externes)	911 242,58		1 595 255,68
Autres productions immobilisées	8 317 105,86		8 195 373,68
Subventions d'exploitation		88 265,52	519 217,72
Primes à la construction			9 000,00
Subventions d'exploitation diverses			510 217,72
Subventions pour travaux d'entretien	88 265,52		
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		19 606 369,35	28 291 964,97
Provisions pour gros entretien	1 984 829,66		1 017 693,20
Dépréciations de créances	7 523 640,92		11 872 109,87
Autres reprises	10 097 898,77		15 402 161,90
Transferts de charges d'exploitation	7 930 488,50	7 930 488,50	5 961 571,09
Autres produits	4 416 979,78	4 416 979,78	4 853 956,69
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	108 740,01	108 740,01	
De participations (2)		21 190,97	27 126,17
Revenus des actions			27 126,17
Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes			
Revenus des avances , prêts participatifs et autres	21 190,97		
D'autres immobilisations financières (2)		59 804,30	85 838,57
Prêts accession			
Autres	59 804,30		85 838,57
D'autres créances et valeurs mobilières de placement	5 785 939,05	5 785 939,05	5 418 732,67
Autres (2)	2 703 131,05		1 769 190,43
Reprises sur dépréciations et provisions	1 035 770,00	1 035 770,00	745 337,00
Transfert de charges financières			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			34 859,20
Sur opérations de gestion	8 436 851,38	8 436 851,38	19 884 029,60
Sur opérations en capital		96 336 391,74	39 306 119,44
Produits des cessions d'éléments d'actif	78 688 235,25		24 728 748,57
Subventions d'investissements versées au résultat de l'exercice	10 420 663,52		7 986 938,86
Autres	7 227 492,97		6 590 432,01
Reprises sur dépréciations et provisions	4 407 192,93	4 407 192,93	3 102 442,79
Transferts de charges exceptionnelles			

COPIE
CERTIFIÉE CONFORME
Le Président

Julien
H. GUILLOU

CHARGES	Bénéficiaires			TOTAL 2014
	CHARGES INDIVISIBLES	CHARGES NON INDIVISIBLES	CHARGES DIVERSES	
2	3	4	5	6
CHARGES EXPLOITATION (1)			373 993 192,14	307 116 242,24
CONSUMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			155 761 628,21	133 986 851,17
Achats stockés :				
Terrains		9 021 955,75	9 021 955,75	6 234 650,26
Approvisionnement	5 046 758,62	694 844,59	5 741 603,21	6 530 849,96
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat				
Variation des stocks :				
Terrains		(2 493 581,52)	(2 493 581,52)	1 604 130,58
Approvisionnement		(34 435,39)	(34 435,39)	17 522,57
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat				
Frais liés à la production de stocks immobiliers		24 726 078,73	24 726 078,73	15 314 354,98
Achats non stockés de matières et fournitures	14 939 192,10	1 954 451,59	16 893 643,69	14 551 665,94
Services extérieurs :				
Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	23 105 649,87	3 797 797,06	26 903 446,93	25 549 083,84
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	3 644 893,24	20 151 597,61	23 796 490,85	18 477 384,69
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs		4 731 321,81	4 731 321,81	4 204 043,28
Maintenance - Autres travaux		2 626 337,27	2 626 337,27	2 109 547,26
Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		326 801,43	326 801,43	300 159,85
Primes d'assurances		2 616 403,83	2 616 403,83	2 295 145,68
Personnel extérieur à la société	882 952,62	299 970,16	1 182 922,78	1 152 264,46
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	1 489 724,25	7 727 447,26	9 217 171,51	9 216 472,09
Publicité, publications, relations publiques		798 978,63	798 978,63	765 764,24
Déplacements, missions et réceptions		1 314 836,87	1 314 836,87	1 220 515,39
Redevances		2 285 973,86	2 285 973,86	2 966 599,67
Autres	8 605 705,77	17 499 972,20	26 105 677,97	21 476 696,43
Impôts, taxes et versements assimilés			38 037 238,64	37 012 050,45
Sur rémunérations		4 726 737,22	4 726 737,22	4 794 120,47
Taxes foncières		22 818 897,52	22 818 897,52	22 196 862,55
Autres	9 066 634,00	1 424 969,90	10 491 603,90	10 021 067,43
Charges de personnel			57 013 909,72	53 192 810,63
Salaires et traitements		40 084 641,91	40 084 641,91	37 334 014,43
Charges sociales		16 929 267,81	16 929 267,81	15 858 796,20
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			118 928 015,84	127 331 405,77
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
Immobilisations locatives		93 948 723,10	93 948 723,10	86 157 651,88
Autres immobilisations		4 928 578,08	4 928 578,08	5 505 859,70
Charges d'exploitation à répartir				
Dépréciation des immobilisations		520 791,60	520 791,60	1 893 802,69
Dépréciation des stocks et en-cours		749 582,42	749 582,42	835 898,24
Dépréciation des créances		12 797 694,45	12 797 694,45	12 308 795,54
Dotations aux provisions :				
Provisions pour gros entretien		3 072 883,60	3 072 883,60	1 576 787,66
Autres provisions		2 909 762,59	2 909 762,59	19 052 610,06
Autres charges			2 316 099,67	1 669 303,20
Pertes sur créances irrécouvrables		2 316 050,67	2 316 050,67	1 625 854,01
Redevances et charges diverses de gestion courante		49,00	49,00	43 449,19
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		45 566,51	45 566,51	1 707 946,00
Charges d'intérêts (2) :				
Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances				
Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		35 890 398,24	35 890 398,24	
Intérêts compensateurs				
Intérêts de préfinancements consolidables		3 948 701,49	3 948 701,49	36 539 511,59
Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		105 061,34	105 061,34	
Gestion de prêts Accession		393 575,09	393 575,09	423 189,19
Intérêts sur autres opérations		1 270 033,27	1 270 033,27	2 063 217,57
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				27,75
Autres charges financières		10 939 907,63	10 939 907,63	11 288 156,72
Sur opérations de gestion		11 813 054,44	11 813 054,44	10 672 886,75
Sur opérations en capital :				
Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		31 470 907,44	31 470 907,44	7 712 566,32
Autres		9 732 910,97	9 732 910,97	8 376 451,49
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :				
Dotations aux amortissements et dépréciations		517 528,94	517 528,94	763 174,03
Dotations aux provisions réglementées				
Dotations aux provisions		2 520 131,78	2 520 131,78	25 500,00
SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			68 830 086,99	58 463 780,13

COPIE
CERTIFIÉE CONFORME

Le Président

M. GUILTON

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

Avant répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2017, le total de l'actif est de 4 287 298 624,79 euros et le compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de tableau dégage un résultat bénéficiaire de 68 830 086,99 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 1er janvier 2017 au 31 décembre 2017.

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

NOTE 1 : METHODES GENERALES DE PRESENTATION ET D'EVALUATION

1.1 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.

La Société Vilogia a 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 2017 sont en conformité avec celui-ci ainsi qu'avec l'annexe 3 de l'arrêté du 7 octobre 2015 ;

La société Vilogia applique le règlement de l'ANC n° 2014-03 mis à jour par le Règlement ANC 2016-07 du 4 novembre 2016.

1.2 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, aux avenants 95/8, 98/5,

celui du 18 décembre 2007 ainsi que le règlement ANC n°2015-04 à compter de l'exercice 2016.

1.3 CHANGEMENT DE METHODES

Le changement de méthode relatif au nouveau règlement ANC 2015-05 avait été anticipé au 31/12/2016. Les impacts des réaménagements des dérivés ont été comptabilisés afin d'assurer le principe de symétrie entre les couvertures et les

éléments couverts. Cette méthode a donc également été utilisée pour les nouvelles opérations de réaménagement effectuées en 2017, il n'y a donc pas de changement de méthode en 2017.

1.4 FAITS SIGNIFICATIFS

Durant l'exercice 2017, Vilogia a poursuivi son activité de bailleur social ainsi que son développement dans plusieurs domaines :

- ✓ Acquisitions de patrimoine
279 logements ont été acquis principalement dans les régions PACA, Ile de France et Grand Ouest ;
- ✓ Production interne et VEFA
765 logements neufs en VEFA ont été livrés et 359 ont été produits en interne soit 1 403 nouveaux logements.

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

Le montant de ces investissements représente 264 millions d'euros pour l'exercice 2017.

Notre volonté 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, nous a conduits à avoir une politique active de vente de nos logements.

En 2017, nous avons vendu 272 logements à l'unité.

Egalement, 1 355 logements ont été vendus en bloc à des Organismes du Logement Social dont 1 260 logements dans le Nord soit au total 1 627 logements cédés cette année représentant près de 2,7% du patrimoine.

Opération de rachat des titres de la SAS Alliance Hôtelière

En date du 20 décembre 2017, notre société a acquis l'intégralité des parts de la SAS Alliance Hôtelière située à Antibes pour un montant de 5.699 milliers d'€.

Cette société est propriétaire d'un terrain sur lequel est édifié un immeuble servant à l'exploitation d'un fonds de commerce.

Ce terrain permettra d'envisager un projet mixte, locatif et accession, à court terme (démolition puis construction)

Opération de transmission universelle de patrimoine de la SA Victor Antoine

Le 17 janvier a été signé l'acte de cession de la totalité des actions de la SA Victor Antoine, à la SA d'HLM Vilogia SA.

En date du 31 juillet 2017, la procédure de dissolution sans liquidation produisant transmission universelle de patrimoine de la société à Vilogia SA a été réalisée.

Le but était de récupérer le foncier dont était propriétaire cette SA afin d'y réaliser une opération en accession (démolition puis construction à la Madeleine).

Un mali de fusion de 746 milliers d'€ a été affecté, de par sa nature, au terrain.

Constitution de la filiale logements intermédiaires Vilogia Privilège (SASU)

Au cours de l'exercice 2017, votre Société a décidé de constituer sa propre filiale de logements intermédiaires Vilogia Privilège afin de proposer une offre complémentaire dans les

zones tendues, via une filiale permettant de spécialiser cette activité.

Cette SASU (immatriculée au RCS de Lille Métropole en octobre 2017) est détenue à 100 % par votre société et a son siège social à

VILLENEUVE D'ASCQ. Elle exerce une activité de construction, gestion et transaction immobilière,

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.

Loi de Finances 2018

A l'automne 2017, le gouvernement a annoncé des mesures visant les Organismes du Logement Social :

Réduction de loyers(RLS), hausse de la CGLLS, taxation à 10% des plus-values sur les ventes HLM et hausse de la TVA à 10%, soit un cumul annuel de prélèvements de 1,5 Mds € à compter de 2018.

Afin de maintenir l'effort d'investissement et de maintenance des organismes du logement social, le gouvernement a annoncé des mesures

prestations de services, et acquisitions immobilières.

Durant l'exercice 2017, 6 SCCV ont été créés et portés à hauteur de 70 % par votre Société et 30 % par Vilogia Premium dont 3 d'entre elles clôturent leur premier exercice au 31 Décembre 2017.

compensatoires, la première décidée étant le gel du taux du Livret A à 0,75% jusqu'à 08/2020. D'autres mesures suivront, avec pour l'essentiel des enveloppes de réaménagements et de financements de la Caisse des Dépôts (Fonds d'Epargne et section générale).

D'autre part une loi logement (loi ELAN) devrait être discutée et votée avant la fin du premier semestre 2018 pour favoriser les mutualisations de moyens et les rapprochements entre bailleurs sociaux.

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.

2.1 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 593 742.50 € en 2017.

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur économique réelle des projets est inférieure à la valeur comptable. La société a estimé que la dépréciation du logiciel de copropriétés, constitué au 31/12/2016, devait être reprise en totalité pour un montant de 654 milliers d'€ au titre des dépenses comptabilisées en 2016. L'estimation des dépenses 2017 a été également été reprise. Au total, une perte de 54k€ a été comptabilisée au titre de l'abandon de ce projet.

2.2 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 1 407 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.

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 594 704.04 € au 31/12/2017).

Les constructions ont fait l'objet de dépréciation à hauteur de 1 268K€.

Depuis la nouvelle instruction comptable HLM, les primes d'assurance obligatoire dommage construction ne peuvent plus être incorporées

➤ 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.

Les immobilisations en cours ont fait l'objet d'une provision pour dépréciation à hauteur de 331K€.

➤ 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 sur la masse des achats

comptabilisés (foncier + travaux) pour les opérations neuves et de réhabilitation.

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	4.38%
Opérations de Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)	2%
Achats en bloc à des ESH	0%

Au titre de l'exercice 2017, les coûts internes de conduite d'opération et de montage d'opération représentent 7 723 363.36 € (compte 7221) et les intérêts de préfinancement immobilisables se sont élevés à 911 242.58 € (compte 7222).

➤ Mali Technique

Au titre de l'exercice 2017, le mali technique constaté est de 6 511 876.61€. Pour rappel, un mali technique est calculé lorsque l'entité

absorbante a acquis des titres de l'entité absorbée antérieurement à la date de l'opération de fusion (Art. 745-1).

Annexe II Fiche n°4

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

Mali technique	8 066 534,56	1 554 657,95		6 511 876,61
Total I	8 066 534,56	1 554 657,95		6 511 876,61

ETAT DES IMMOBILISATIONS

Annexe II Fiche n°3

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

INCORPORÉES						
Frais d'établissement	52 009,47					52 009,47
Baux long terme et droits d'usufruit	14 174 630,67	2 776 484,09			81 571,04	16 899 543,72
Autres immobilisations incorporées						
Total I	14 226 640,14	2 776 684,08			81 571,04	16 941 893,19
CORPORELLES						
Terrains						
Terrains nus	95 415 847,38	21 985 042,08		128 856,86	3 813 921,74	113 458 911,64
Terrains aménagés, bords bâties	590 085 046,78	865 682,02	42 542 680,19		4 012 765,44	629 261 443,55
Agencements - Aménagements de terrains						
Total II	685 491 094,16	22 850 724,10	42 542 680,19	128 856,86	7 826 687,18	742 720 365,19
Constructions						
Constructions locatives sur sol propre (c:213 sauf 21315-2135) A	3 465 240 976,16	76 528,08	164 530 012,58	228 597,20	73 652 431,36	3 555 966 488,26
[dont Additions et remplacements de composants] (1)	761 269 767,47					
Constructions locatives sur sol d'autrui (c:214 sauf 21415-2145) B	154 574 367,69	36 652,63	1 830 043,79		1 562 371,71	154 858 692,40
[dont Additions et remplacements de composants] (1)	45 243 062,60					
Bâtements et instal administratifs (c:21315-2135-21415-2145) C	22 486 426,41				317 537,14	22 168 891,27
Total III (A+B+C)	3 642 361 772,36	113 186,71	166 360 046,37	228 897,20	76 682 340,21	3 728 984 071,83
Instal techniques - Matériel - Outillage	344 647,46	26 788,29			234 288,29	148 969,36
Total IV	344 647,46	26 788,29			234 288,29	148 969,36
Divers						
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 21)	7 736 096,16	103 858,78	503 838,29		2 340 780,23	6 003 613,00
Matériel de transport	158 469,59				113 844,55	44 625,04
Matériel de bureau et matériel informatique	2 329 581,81	205 686,94			362 245,10	2 143 023,65
Mobilier	2 168 778,57	130 329,75			891 004,95	1 408 103,37
Diverses	8 086 534,56	745 916,68			8 812 451,24	8 812 451,24
Total V	26 489 960,69	1 186 792,16	863 676,29		3 737 674,83	18 412 676,36
Immobilisations en location vente, location-attribution, affectation						
Immobilisations corporelles en cours						
Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	40 088 318,64	57 119 738,09		42 914 994,62		54 293 082,11
Constructions et autres immobilisations corporelles						
Construction et acquisition-embelloration	140 671 460,12	229 838 812,43		149 199 087,16	31 645,89	221 279 559,50
Additions et remplacements de composants (1)	27 056 773,41	21 482 170,76		17 924 495,16		30 814 449,01
Avances et acomptes	5 998 155,99	1 175 324,12		145,59		7 173 334,52
Total VI	213 814 728,16	289 616 045,40		210 038 722,53	31 645,89	313 386 486,14
Total VII (II + III + IV + V + VI + VII)	4 082 482 862,72	333 886 561,14	286 666 674,86	210 386 176,38	87 272 614,86	4 887 636 637,82
FINANCIÈRES						
Participations, apport, avances (261-206-2075-2076)	6 893 806,73	6 461 869,01				13 155 475,74
Créances rattachées à des participations (2671-2674)	3 852 779,00	2 891 521,24				6 744 300,24
Titres immobilisés (droit de créance)	4 500 323,20				2 438 000,00	2 062 323,20
Prêts participatifs						0,02
Prêts principaux pour accession						
Prêts complémentaires pour accession						
Prêts aux S.C.C.C.	1 120 233,80	234 961,26				1 424 215,06
Autres	94 218,44				18 431,02	75 787,42
Intérêts courus						
Total IX	16 338 361,16	9 588 351,51			2 486 431,82	23 462 991,88

(1) Ces lignes "additions et remplacements de composants" recensez les travaux immobiliers au titre des interventions sur le parc existant (hors travaux d'acquisition amélioration)

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

(3) Y compris la production immobilisée (compte 72 sauf 72212)

(4) Y compris les versements de stocks en immobilisations

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

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

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

Méthodes et durées d'amortissements des immobilisations

Type d'immobilisations	Durée d'amortissement
Immobilisations incorporelles	Sur la durée du bail
Immeubles de rapport et Bâtiment Administratif	Voir tableaux ci-dessus (décomposition par famille de composants)
Anciennes réhabilitations	15 ans
Matériel de transport	5 ans
Matériel et Mobilier de bureau	1 à 5 ans

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

Composants	Collectif		Individuel	
	%	Durée	%	Durée
Equipements				
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	100,0	44,61

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

Composants	Collectif		Individuel	
	%	Durée	%	Durée
Equipements				
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	100,0	36,50

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

Composants	Collectif		Individuel	
	%	Durée	%	Durée
Equipements				
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	100,0	38,26

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

INCORPORELLES					
Frais d'établissement					
Baux long terme et droits d'usufruits	30 145,80	753,92			30 899,72
Autres postes d'immobilisations incorporelles	4 389 333,03	2 764 895,79		56 496,10	7 097 732,72
Total I	4 419 478,83	2 765 649,71		56 496,10	7 128 632,44
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains					
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)	1 228 921 702,86	89 002 780,26		50 814 584,80	1 267 109 898,32
Constructions locatives sur sol d'autrui	49 713 405,25	5 463 471,78		844 012,46	54 332 864,57
Bâtiments et installations administratifs	19 511 487,82	202 382,55		343 662,41	19 370 187,96
Total III	1 298 146 575,93	94 668 634,59		62 002 259,67	1 340 812 950,85
Install. techniques - Matériel - Outillage					
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	4 139 820,86	710 182,92		2 354 526,19	2 495 277,39
Matériel de transport	155 191,34	1 682,70		113 844,55	43 229,49
Matériel de bureau et matériel informatique	1 844 934,97	263 286,88		391 520,65	1 716 701,20
Mobilier	1 536 890,09	225 985,98		878 970,98	885 686,07
Diverses	814 853,70	739 804,24			1 554 657,94
Total V	8 491 298,76	1 849 822,78		3 738 862,37	6 886 561,98
Travaux sur immeubles reçus en affectation					
Total VI					

(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 libératoire de l'annexe) : indiquer la (les) durée(s) d'amortissement retenue(s) pour le composant "Structure" des constructions.

2.4 DEMOLITIONS PROGRAMMEES

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 2017, un complément d'amortissement a été comptabilisé pour 518 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 2017, la provision comptabilisée se monte à 7 721 milliers d'€.

- Constatation en produit exceptionnel, sur la base de la libération des logements, des subventions relatives aux démolitions pour perte de CAF pour 3 022 milliers d'€ au 31/12/2017.
- Constatation en produit exceptionnel, sur la base des démolitions livrées, des subventions relatives aux coûts de démolition pour 2 401 milliers d'€ au 31/12/2017.
- Constatation en charges exceptionnelles des coûts de démolitions relatifs aux opérations livrées pour un montant de 4 464 milliers d'€ au 31/12/2017.
- Constatation en reprise de provision sur coûts de démolitions pour un montant de 1 689 milliers d'€ au 31/12/2017.

2.5 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 des capitaux propres mais elle peut

également tenir compte des perspectives de rendement et d'évolution générale.

Sur cette base, la Société a actualisé la dépréciation des titres détenues dans Vilogia Premium Grand-Est pour un montant de 281 milliers d'€ ainsi que les 10% détenues dans la SEM de Villerupt à hauteur de 1 038 milliers d'euros.

2.6 COMPTES DE STOCKS

Les approvisionnements figurant dans les comptes de stock ont été valorisés à leur coût unitaire moyen pondéré.

Les opérations accession sont valorisées selon la méthode de l'achèvement.

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).

Au titre de l'exercice 2017, les coûts internes de conduite d'opération et de montage d'opération

représentent 1 139 087.50 € (compte 7133001) ; ce sont les coûts réels constatés soit 4.38 % des dépenses des opérations pilotées par les équipes.

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur économique réelle des stocks est inférieure à la valeur comptable.

La Société a estimé nécessaire de déprécier les terrains et travaux en cours en stock pour un montant de 4 998 milliers d'€.

Annexe N.3 Fiche n°1
MOUVEMENTS DES COMPTES DE STOCKS
 AU COURS DE L'EXERCICE
 (sauf compte 32)

31 - TERRAINS A AMENAGER (net du 316)	28 388 606,94							29 303 372,85	2 803 767,09
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement	641 592,36							633 618,67	(7 973,69)
332 - Opérations groupées, constructions neuves	33 004 794,50						940 239,99	36 347 337,11	3 342 542,65
333 - Opération d'acquisition-réhabilitation-revente	0,00							0,00	0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (CCMI)	0,00							0,00	0,00
337 - Divers	0,00							0,00	0,00
33 - IMMEUBLES EN COURS (net du 339)	33 849 396,82	25 389 734,82	0,00	1 139 914,83	9 082 282,24	21 208 122,84		38 980 966,78	5 334 988,08
351 - Lotissements et terrains aménagés	2 334 936,85							2 344 639,41	9 702,56
352 - Opérations groupées, constructions neuves	17 939 013,02							10 513 146,80	(7 425 866,22)
353 - Opération d'acquisition-réhabilitation-revente	0,00							0,00	0,00
354 - Constructions de maisons individuelles (CCMI)	0,00							0,00	0,00
357 - Autres travaux achevés	0,00							0,00	0,00
358 - Immeubles temporairement loués									
358 - 1 - Location accession	9 811 600,30							16 669 975,40	6 858 375,10
358 - 2 et 359 - 3 - Autres	0,00							0,00	0,00
36 - IMMEUBLES ACHEVES (net du 369)	30 086 610,17	62 483,42	0,00	0,00	112 843 980,48	89 362 179,03	28 202 023,83	28 627 781,41	(1 687 848,79)
37 - IMMEUBLES ACQUIS PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION OU GARANTIE DE RACHAT	273 848,08							273 848,08	0,00

(a) Y compris les virements de classe 2
 (b) Y compris les virements de classe 2
 (c) Sorties de stocks lors de livraison à l'acquéreur (et sorties selon la méthode à l'annexe III)
 (d) Total colonnes 5 : total colonnes 4 et 5 de la ligne 12 de l'annexe III
 Total colonnes 4, 5 et 6 des colonnes 2 et 3 de la ligne 12 de l'annexe III
 Total des colonnes 3 et 4 : total des comptes 601 - 604 - 605 - 607 - 608

➤ Opérations 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 ».

Le bilan global de l'opération fait apparaître une perte à charge de Vilogia d'un montant équivalent à celui du 31 décembre 2016 soit 7 687 milliers d'€.

Il reste 23K€ en dépréciation de stocks et 545K€ en provision pour risques et charges au 31/12/2017.

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 2017 sur les recettes totales de l'opération (hors participation du concédant de 5 974 634 €).

Ce rapport s'établit à 91.72 % au 31 décembre 2017.

2.7 COMPTES LOCATAIRES ET PROVISIONS SUR LOCATAIRES

Les créances sont évaluées à leur coût historique.

La valeur brute des clients douteux comprend les créances des clients sortis ainsi que les créances des clients représentant plus de 12 mois de loyers normatifs soit des créances douteuses pour un montant total de 27 828 milliers d'€. En 2016, toutes les créances clients ayant fait l'objet d'une provision avaient été classées en créances douteuses.

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).

Le siège social de Vilogia SA se situant en zone 3, les tranches retenues pour les provisions créances douteuses sont les suivantes :

Locataires partis		100%
Locataires en place	Créances de plus de 12 mois d'un quittance normatif	100%
	Créances de plus de 6 à 12 mois d'un quittance normatif	50%
	Créances de 3 à - de 6 mois d'un quittance normatif	30%
	Créances de - 3 mois d'un quittance normatif	6%

La provision pour créances clients, y compris les créances douteuses s'élève à 33 362 milliers d'€.

En 2017, la société a enregistré 2 316 milliers d'€ de pertes sur créances irrécouvrables.

2.8 AUTRES CREANCES DIVERSES

Elles correspondent principalement :

- ✓ à la TVA récupérable pour 28 155 milliers d'€
- ✓ aux subventions à recevoir (41 044 milliers d'€ au 31/12/2017 – 47 412 milliers d'€ au 31/12/2016),
- ✓ à la créance OCEA pour 3 379 milliers d'€,
- ✓ à l'actif financier sur SWAPS pour 16 837 milliers d'€,

- ✓ à divers produits à recevoir pour 3 759 milliers d'€ (voir détail tableau en 3.4) et aux créances liées au patrimoine pour 11 720 milliers d'€.

Une provision pour dépréciation des autres créances a été comptabilisée pour 3 888 milliers d'euros.

Elle couvre la part irrécouvrable de subventions et la créance OCEA pour les sommes prescrites.

Postes	31/12/2016	Nouvelles opérations de réaménagement	Effet P&L	31/12/2017
Actifs financiers liés aux SWAPS	13 835	7 329	-4 327	16 837
Passifs financiers liés aux SWAPS	14 850	7 329	-2 158	20 021

2.9 EVALUATION AU PRIX DE MARCHE 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 2017 à 104 165 milliers d'€ (avant provision pour dépréciation titres et hors intérêts courus).

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

3.1 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).

3.2 PROVISIONS

➤ PROVISIONS POUR INDEMNITE DE DEPART EN RETRAITE ET MEDAILLE DU TRAVAIL

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 ;

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 1.55%, d'un taux annuel de progression des salaires de 1% et un

- 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.

turn-over, limité aux seules démissions sur 3 ans, de 2.04%.

Elle s'élève à 9 928 621 € au 31 décembre 2017.

La provision pour médailles du travail s'élève à 614 329 € au 31 décembre 2017.

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 1.55% 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 2017 :

Argent	(20 ans)	84 282 €
Vermeil	(30 ans)	150 810 €
Or	(35 ans)	171 969 €
Grand or	(40 ans)	207 266 €

➤ PROVISIONS POUR LITIGES PRUD'HOMMAUX

Une provision est comptabilisée pour couvrir les départs de salariés ayant fait l'objet d'un contentieux ; la totalité des demandes inscrites dans les assignations est provisionnée.

Une variation de la provision pour risques a été comptabilisée en 2017 pour un montant de 805 672 euros, celle-ci se monte ainsi à 1 875 836 euros à la fin de l'exercice.

Les autres provisions pour charges s'expliquent principalement par le tableau ci-dessous :

PROVISIONS	AU DEBUT DE L'EXERCICE	DOTATIONS	REPRISES UTILISEES	REPRISES SANS OBJET	EN FIN D'EXERCICE
AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES	1 070 164	1 122 812	23 085	294 055	1 875 836
INDEMNITE DE DEPART EN RETRAITE	9 952 827	477 140	501 346		9 928 621
MEDAILLES DU TRAVAIL	629 078	26 773	41 522		614 329
PROVISIONS POUR CHARGES	11 652 069	1 626 725	565 953	294 055	12 418 785

➤ PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN SUR 3 ANS

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.

Seuls 4 composants de classe 6 peuvent faire l'objet d'une PGE :

- 1BL – Boîtes aux lettres (intérieur logement)
- 2PU – Peinture (parties communes)
- 3PU – Peinture (extérieur Bâtiments)

4PU – Peinture (clos et couvert = façades)

La dépense prévisionnelle est provisionnée pour les 3 années suivantes et au prorata du nombre d'années restant sur la durée résiduelle de l'équipement remplacé.

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.

Provision	Au début de l'exercice	Dotation	Reprise utilisée	Reprise sans objet	En fin d'exercice
Prov. Gros Entretien	3 145 248	3 072 884	415 300	1 569 529	4 233 302

➤ PROVISION AMIANTE

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 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 :

- ✓ Faire réaliser des repérages de matériaux et de produits contenant de l'amiante ;
- ✓ Faire réaliser, si nécessaire, des travaux de mise en sécurité ou un suivi de l'état des matériaux en place ;

- ✓ Elaborer des documents rassemblant les informations relatives à la présence de ces matériaux et produits ;
- ✓ Communiquer des informations aux occupants, aux entreprises amenées à réaliser des travaux et aux représentants de l'Etat.

Patrimoine Vilogia SA concerné :

Région	Individuels	Collectifs	Total patrimoine	Individuels Amiante	Collectifs Amiante	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	-	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	-	-	-	0,00%
Marseille	8	437	445	-	48	48	10,79%
Total	12 548	45 458	58 006	9 618	34 654	44 272	76,32%

✓ **1 - Le Dossier Technique Amiante (DTA) parties communes**

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.

Le montant de la provision comptabilisée au titre des diagnostics restants à effectuer représente 608 milliers d'€.

✓ **2 - Travaux ciblés suite découvertes récentes :**

Les prévisions de travaux chiffrées à fin 2017 s'élèvent à 1 641 milliers d'€.

✓ **3 – Le repérage amiante issu de la loi ALUR ou diagnostic à la relocation :**

Les diagnostics à la relocation ont été sortis de la provision amiante en 2017 soit une reprise de 3 233 milliers d'€.

L'ensemble de la démarche de prise en compte du risque amiante au travers de la provision

s'élève au total à 2 249 milliers d'€ au 31 décembre 2017.

ETAT DES PROVISIONS

PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires				
Provision spéciale de réévaluation				
TOTAL I				
PROVISIONS				
Pour litiges	4 511 543,21	1 488 201,77	1 273 562,44	4 726 182,54
Pour amendes et pénalités	1 301 590,58	78 248,27	1 159 275,51	220 563,34
Pour pertes sur contrats	145 889,66	43 111,44	166 323,01	22 678,09
Pour pensions et obligations similaires	10 581 904,84	503 912,55	542 868,38	10 542 949,01
Pour gros entretien	3 145 248,26	3 072 883,60	1 984 829,66	4 233 302,20
Pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges	21 152 391,30	3 305 841,00	7 826 938,19	16 631 294,11
TOTAL II	40 838 567,85	8 492 198,63 (2)	12 953 797,19	36 376 969,29
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	653 861,06		653 861,06	
Corporelles	3 392 959,02	520 791,60	907 463,98	3 006 286,64
Financières	1 635 863,88	31 408,00	345 848,00	1 321 423,88
TOTAL III	5 682 683,96	552 199,60	1 907 173,04	4 327 710,52
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	115 419,00	724 250,13	254 130,88	585 538,25
Immeubles en cours	3 280 276,84	25 332,29	2 410 590,25	895 018,88
Immeubles achevés	3 517 380,91			3 517 380,91
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat				
Approvisionnements				
TOTAL IV	6 913 076,75	749 582,42	2 664 721,13	4 997 938,04
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	29 130 201,54	10 859 808,18	6 927 358,20	33 062 651,52
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	220 827,54	78 400,00		299 227,54
Autres créances	2 625 026,49	1 870 065,61	596 282,72	3 898 809,38
Valeurs mobilières de placement	654 609,00	14 158,51		668 767,51
TOTAL V	32 630 664,57	12 822 432,30	7 523 640,92	37 929 455,95
TOTAL VI (III + IV + V)	45 226 425,28	14 124 214,32	12 095 535,09	47 255 104,51

RENOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	20 050 714,66	19 606 369,35
	Financières	45 566,51	1 035 770,00
	Exceptionnelles	2 520 131,78	4 407 192,93
(2) Dont reprises	de provisions utilisées (*)		
	de provisions non utilisées (*)		
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			

3.3 CLIENTS CREDITEURS

Représentent d'une part l'excédent des provisions pour charges locatives à ristourner aux locataires pour 8 922 milliers d'€ et d'autre part

les loyers versés à l'avance par les clients et les emprunteurs.

3.4 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.

➤ CHARGES A PAYER

Postes	Montant	Nature
Fournisseurs d'exploitation & Investissement	67 438 537	Charges à payer
Personnel	4 864 195	CET, Primes, divers et Congés Payés
Organismes sociaux	3 394 320	Charges sur charges à payer de personnel
Etat	624 918	Taxe sur les salaires, Taxe Apprentissage
Divers	2 428 734	Swaps

➤ PRODUITS A RECEVOIR

Postes	Montant	Nature
Locataires	217 272	
Personnel		
Organismes sociaux	2 389	Soldes repris suite fusion Semi de Blanquefort
Etat	2 002 623	Crédit de TVA
Divers	3 541 663	Facturation Intra Groupe, Fournisseurs & Sinistres
Subventions	41 044 131	

➤ PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Dans ce compte figure, pour un montant de 8 847 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 1 394 milliers d'€ (inclus dans 1 957 milliers d'€) concernant des subventions pour les opérations de démolitions dans le cadre de l'ANRU.

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 étant très proche, nous les avons, par hypothèse, classées en échéance à moins d'un an.

➤ CREANCES ET DETTES AVEC ENTREPRISES LIEES (en euros)

INDIVISION DUVIVIER	6 048 006	
AG VILOGIA	1 072 596	
ACTION LOGEMENT NORD		103 679 508
ALLIANCE HOTELIERE	485 979	
LOGIFIM	1 303 130	1 229 472
SCI MARINE	299 341	
VILOGIA PREMIUM GRAND EST (ex-MFL)	5 815 740	634 655
VILOGIA PRIVILEGE	150 000	
SCCV BOUDERIEZ	1 246 489	14 731
SCCV FACHES CATHOLICA	686 106	
SCCV MADELEINE POMPIDOU	719 871	
SCCV MARCQ BREL	33 799	
SCCV RONCQ ACTIVAL	35	
SCCV WAMBRECHIES VENT DE BISE	104	
VILOGIA PREMIUM	273 931	2 214 099

3.5 DETTES DIVERSES

Elles comprennent principalement les éléments suivants :

Postes	Montant	Nature
Reprises de patrimoine	780 812	
Sinistres	806 570	Dommages Ouvrages
Swaps	20 020 879	Produits financiers (voir tableau 2.8)
Divers	527 280	Dont GIP, Taxes foncières

ETAT DES CREANCES ET DETTES CLASSEES SELON LA DUREE RESTANT A COURIR (Article 24- paragraphe 7 du Décret du 29 novembre 1983)

EN ACTIF IMMOBILISE			
Créances rattachées à des participations	7 529 620,52		7 529 620,52
Prêts principaux (accession)	0,02	0,02	
Prêts complémentaires (accession)			
Prêts aux S.C.C.C.			
Autres prêts	617 198,26		12 842,13
Autres immobilisations financières	882 804,22		806 756,64
TOTAL I	9 029 623,02	680 403,73	8 349 219,29
EN ACTIF CIRCULANT			
Fournisseurs débiteurs	6 805 078,11		
Clients douteux ou litigieux	27 907 217,12		
Créances sur acquéreurs	6 732 814,06		
Autres créances clients	34 341 775,28		
Personnel et comptes rattachés	10 531,00		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	144 120,02		
Etat et collectivités publiques :	71 578 252,92	46 696 476,76	24 881 776,16
Opérations particulières			
Autres (1)	71 578 252,92		24 881 776,16
Groupe et associés et opération de coopération	10 178 179,54	4 130 173,47	6 048 006,07
Groupe			
Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.			
Associés - comptes courants	23 484,97		
Capital souscrit et appelé, non versé			
Opérations faites en commun et en G.I.E.	10 154 694,57		6 048 006,07
Débiteurs divers :	38 552 972,99	25 566 111,76	12 986 861,23
Opérations pour le compte de tiers	1 801,31		
Autres créances (1)	38 551 171,68		12 986 861,23
TOTAL II	196 250 941,04	152 334 297,58	43 916 643,46
Charges constatées d'avances	1 772 237,59		525 869,33
Différence de conversion (actif)			
TOTAL III	1 772 237,59	1 246 368,26	525 869,33

Dont	
subventions d'investissement à recevoir	
subventions d'exploitation à recevoir	
TVA	

Participation des employés à l'effort de construction (1)	137 795 953,84	7 535 022,72	35 082 131,03	95 168 800,09	
Emprunts obligataires (1)					
Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	2 540 147 043,66	76 190 992,55	424 612 317,46	2 037 343 733,65	
Dépôts et cautionnement reçus	20 010 647,25	Non ventilable (3)		20 010 647,25	
Redevances location - accession	187 964,05		187 064,05		
Participation des salariés aux résultats					
Emprunts participatifs (1)					
Autres emprunts et dettes (1)	67 834 562,99	66 260 489,73	984 270,96	1 599 819,30	
Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)					
Concours bancaires courants (5)	217 828 938,50	217 828 938,50			
Intérêts courus non échus	19 651 141,11	19 651 141,11			
Intérêts compensateurs	203 792,66	17 193,61	(16 898,74)		
TOTAL I dettes financières	3 003 660 044,06	388 543 758,52	460 993 285,25	2 154 123 000,29	
ables in fine	320 568 842,55	193 965 672,01	143 187 773,45	11 829 178,10	
Droits sur immobilisations					
Versements restant à effectuer sur titres non libérés					
Fournisseurs et comptes rattachés	96 339 477,79	94 206 213,46	2 041 264,38	0,00	
Clients créditeurs	12 618 862,60	12 679 490,20	1 760 372,40		
Personnel et comptes rattachés	9 618 217,43	9 618 217,43			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	7 953 908,79	7 953 908,79		(0,00)	
Etats et autres collectivités publiques :	16 906 973,74	16 906 973,74		0,00	
Opérations particulières					
Autres	16 906 973,74			0,00	
Groupe, associés et opérations de coopération	2 415 828,83	2 415 828,83			
Groupe					
Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C					
Associés	129 210,83				
Membres - Opérations faites en commun et en GIE	2 286 618,00				
Créditeurs divers :	26 847 055,78	9 436 927,22	12 145 592,01	5 264 536,55	
Opérations pour le compte de tiers	1 236 314,21			0,00	
Autres dettes	25 610 741,57			5 264 536,55	
TOTAL II	172 700 324,96	149 503 559,67	17 932 228,74	5 264 536,55	
Produits constatés d'avance :	14 700 396,18	14 700 396,18		(0,00)	
Sur exploitation	3 895 988,35			(0,00)	
Sur vente de lots en cours	8 847 012,29				
Rémunération des frais de gestion P.A.P	1 957 395,54				
Autres produits constatés d'avance					
Différences de conversion (passif)					
TOTAL III	14 700 396,18	14 700 396,18		(0,00)	

(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	1 599 819,30
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	1 467 647,25
(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine	

NOTE 4 : AUTRES INFORMATIONS SUR LES COMPTES ANNUELS

4.1 NOMBRE ET VALEUR NOMINALE DES ACTIONS (Article 24 – paragraphe 12 du Décret du 29 novembre 1983).

Au 31 décembre 2017, le capital se décompose en 2 939 428 actions de 20 € de valeur nominale pour un montant total de 58 788 560 euros.

➤ TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Solde au 01/01/17	Résultat de l'exercice	Autres mouvements	Solde au 31/12/2017
Capital social	58 788 560			58 788 560
Primes d'émission, de fusion	1 587 547			1 587 547
Réserve légale	5 870 804		8 052	5 878 856
Réserves statutaires et contractuelles	310 011 488		39 616 849	349 628 337
Réserves réglementées	0			0
Autres réserves	264 272 188		18 838 879	283 111 067
Report à nouveau	17 976 844			17 976 844
Résultat exercice précédent	58 463 780		-58 463 780	0
Résultat exercice	0	68 830 087		68 830 087
Subventions d'investissement	272 144 159		1 915 434	274 059 593
Provisions réglementées	0			0
Total	989 115 369	68 830 087	1 915 434	1 059 860 890

4.2 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

103 Emprunts pour 123 521 milliers d'€

4.3 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 2017 pour VILOGIA, le montant des justes valeurs comptabilisées aux comptes 47 du bilan en 2017 est de 5 309 milliers d'€ avant réaménagement et s'amortit sur la durée de vie résiduelle des instruments. Parallèlement, la juste valeur non nulle à la date de réaménagement des dérivés (identique à celle avant réaménagement

Les opérations de couvertures servent à couvrir les risques de taux (Livret A et Euribor). Les instruments utilisés sont les SWAP de taux et des options comme les Cap et les Collar.

étant donné l'absence de flux de cash lors du réaménagement) a été comptabilisée aux comptes 47 du bilan en 2017 et amorti sur la durée de vie résiduelle des instruments. L'impact net en résultat est donc nul pour les réaménagements réalisés en 2017.

L'impact, en charges financières, au résultat 2017 de 2 168 milliers d'€ et correspond aux réaménagements de 2016.

De la même manière, les primes lissées des CAP mis en place en 2017 ont été comptabilisées aux comptes 47 pour 2 144 milliers d'€ sans impact sur le résultat.

Le tableau ci-dessous présente pour chaque type de dette couverte (livret A ou Euribor) les catégories d'instruments financiers dérivés

contractualisés et leur juste valeur au 31/12/2017 :

En euros		2017				
Détail des instruments de gestion de risque de taux	Flux réels		Mtm net	Mtm actif	Mtm passif	Mtm primes périodiques
Livret A						
Swaps de couverture Livret A	3 783 693,61	215 000 000,00	-12 880 141,39	126 306,59	-13 006 447,98	
Swaps de variabilisation Livret A - Euribor	419 416,67	45 000 000,00	175 036,02	350 443,45	- 175 407,43	
Collar Euribor	309 409,49	30 000 000,00	- 828 441,85	93,53	- 828 535,38	
Cap Euribor	28 895,83	15 000 000,00	- 57 930,62	2,68		- 57 933,30
Collar Livret A	0,00	50 000 000,00	- 772 249,54	534 100,79	- 1 306 350,33	
Cap Livret A	0,00	50 000 000,00	- 967 203,36	865 860,05		- 1 833 063,41
Total Livret A	4 541 415,60	405 000 000,00	-15 330 930,74	1 876 807,09	-15 316 741,12	- 1 890 996,71
Euribor						
Swaps de couverture Euribor	771 309,50	66 200 000,00	- 2 993 729,35		- 2 993 729,35	
Collar Euribor	40 890,99	34 867 125,21	- 18 922,24	189 403,78	- 208 326,02	
Cap Euribor	30 460,29	22 086 384,05	- 87 715,46	176 511,39		- 264 226,85
Cap Euribor trading	43 388,46	34 370 143,91	- 10 145,04			- 10 145,04
Total Euribor	886 049,24	157 523 653,17	- 3 110 512,09	365 915,17	- 3 202 055,37	- 274 371,89
Total	5 427 464,84	562 523 653,17	-18 441 442,83	2 242 722,26	-18 518 796,49	- 2 165 368,60

4.4 ENGAGEMENTS FINANCIERS DONNES

Titres nantis

2 057 milliers d'€

4.5 ENGAGEMENTS FINANCIERS RECUS ET DONNES (Article 24 – paragraphe 9 du Décret du 29 novembre 1983)

COMPROMIS DE VENTES SIGNES AU 31/12/2017	Nombre	Montant estimé en milliers d'€
Programmes appartements & maisons	214	47 003
Lots libres de constructeurs	2	208

4.6 MONTANT DES AVANCES ET CREDITS ALLOUES AUX DIRIGEANTS SOCIAUX (Article 24 – paragraphe 17 du Décret du 29 novembre 1983)

Néant.

4.7 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.

4.8 VENTILATION DE L'IMPOT (Article 24 – paragraphe 20 du Décret du 29 novembre 1983)

Au 31/12/2017, le montant de l'impôt enregistré dans les comptes est de 315 254 euros répartis comme suit :

- IS sur résultat courant 48 740 euros
- IS sur résultat financier 204 euros
- IS sur résultat exceptionnel 266 310 euros

Un crédit d'impôt famille a aussi été comptabilisé pour 4 318 euros.

4.9 VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES (Article 24 – paragraphe 21 du Décret du 29 novembre 1983)

➤ 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
Exercice 2017				
29 495	291 642	63 734	3 366	388 236
8%	75%	16%	1%	100%
Exercice 2016				
29 326	282 064	58 619	5 880	375 889
8%	75%	16%	2%	100%

b) Par secteurs géographiques

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

4.10 CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

Il est à noter au titre des charges et produits exceptionnels, les éléments suivants :

Charges :

Nature	Montant
Sur opérations de gestion	
Dégrèvement d'impôt	491 129
Locataires	5 985 861
Régularisations sur Opérations	1 140 292
Pénalités et Amendes	315 743
Ifw Copro	716 951
Sur opérations en capital	
Vnc des immobilisations remplacées	759 827
Cession de Patrimoine	30 046 461
Démolition	8 641 147
Régularisations Emprunts	2 014 412
Autres	
Dépenses couvertes par assurances	1 467 649
Opérations Abandonnées	1 347 173
Divers	90 228

Total des charges 53 016 873

Produits :

Nature	Montant
Sur opérations de gestion	
Dégrèvement d'impôt	5 037 841
Locataires	829 731
Régularisations sur Opérations	1 225 726
Pénalités et Amendes	50 513
Sur opérations en capital	
Cession de patrimoine	78 950 284
Démolition	5 948 721
Régularisations Emprunts	419 085
QP des Subventions virées au résultat (Reprises de subventions)	7 992 546
QP des Subventions virées au résultat (Sorties de subventions)	2 428 117
Indemnités d'assurances	1 493 893
Opérations Abandonnées	27 373
Divers	369 411

Total des Produits 104 773 243

4.11 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 :

Statut	Hommes	Femmes	
Cadres	153	134	287
Maitrises	145	280	425
Employés	123	131	254
Total	421	545	966

4.12 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 3 251 172 euros au 31 décembre 2017.

IDENTITE DE LA SOCIETE MERE CONSOLIDANTE

Vilogia SA est consolidée par intégration globale par Logifim, 187 boulevard Faidherbe à Armentières (59280), au 31 décembre 2017.



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

www.vilogia.fr



PROCES-VERBAL

DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 31 MAI 2018

L'an deux mille dix-huit, le trente-et-un mai à dix-sept 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 14 mai 2018.

Il a été établi une feuille de présence qui a été émarginée 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.

M. David VANDOOAEGHE représentant LogiFIM et M. GUILLON représentant la CMI, 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,
- 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 2017 et le rapport sur le Gouvernement d'entreprise,
- le rapport sur les conventions,
- les rapports du Commissaire aux comptes,
- les statuts,
- 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 2 939 206 actions (deux millions neuf cent trente-neuf mille deux cent six 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 et Rapport sur le Gouvernement d'Entreprise du Conseil d'administration ;
- Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 ;
- Examen et approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017 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 ;
- Nomination du Commissaire aux comptes ;
- 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 et du rapport sur le Gouvernement d'entreprise du Conseil d'administration, ainsi que du rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017 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 la majorité.

Deuxième résolution

L'assemblée générale ordinaire décide d'affecter le bénéfice après impôts de 68 830 086,99 euros de la manière suivante :

- dotation à la réserve pour plus-values sur cession d'actifs pour 50 917 966,06 euros,
- le solde, soit 17 912 120,93 euros au compte réserve de prévoyance.

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

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 la majorité.

Quatrième résolution

L'assemblée générale ordinaire, après avoir constaté que le mandat des Commissaires aux comptes titulaire et suppléant est arrivé à expiration, décide de nommer, dans les conditions de l'article L.823-1 du Code de commerce modifié, un Commissaire aux comptes unique, (le mandat du Commissaire aux Comptes suppléant AUDITEX étant supprimé);

A savoir : la Société ERNST & YOUNG Audit domicilié au 1-2 place des Saisons – 92400 Courbevoie-Paris La Défense 1 en remplacement de la société ERNST & YOUNG ET AUTRES dont le siège social se situe 1-2 Place des Saisons – 92037 Paris la Défense CEDEX, pour une période de six années, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire 2024 devant statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

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

Cinquième 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 la majorité.

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 2 939 206 actions (deux millions neuf cent trente-neuf mille deux cent six 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 :

- Modification des statuts corrélative au changement de gestion de la société ;
- Nomination des membres du Conseil de Surveillance ;
- Pouvoirs en vue de formalités ;
- Augmentation de capital en numéraire ;
- Délégation de pouvoirs au Conseil ou au Directoire à l'effet de réaliser l'augmentation de capital en numéraire ;

- Augmentation de capital réservée aux salariés ; délégation de pouvoirs au Conseil ou au Directoire à l'effet de la réaliser ;
- Pouvoirs au Conseil ou au Directoire en vue des formalités.

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, en conséquence de la décision du Conseil d'administration de modifier la forme de la gestion de la société en forme dualiste, décide de modifier les articles suivants des statuts de la société :

- l'article 7 « Droit préférentiel de souscription »,
- l'article 8 « Forme, cession, transmissions d'actions »,
- l'article 10 « Conseil d'administration » qui s'intitulera « Conseil de surveillance »,
- l'article 11 « Conditions mises à l'exercice des fonctions d'administrateur » qui s'intitulera « Conditions mises à l'exercice des fonctions de membre du Conseil de Surveillance»,
- l'article 12 « *Situation des administrateurs* » qui s'intitulera « Situation des administrateurs et membres du Conseil de Surveillance»,
- l'article 13 « *Présidence et vice-présidence du Conseil d'administration* » qui s'intitulera « *Présidence et vice-présidence du Conseil de Surveillance*»,
- l'article 14 « *Réunions du Conseil d'administration* » qui s'intitulera « *Réunions du Conseil de Surveillance*»,
- l'article 15 « *Pouvoirs du Conseil d'administration* » qui s'intitulera « *Pouvoirs du Conseil de Surveillance*»,
- l'article 16 « *Direction Générale* » qui s'intitulera « *Directoire*»,
- l'article 17 « *Direction Générale déléguée* » qui s'intitulera « *Direction Générale* »,
- l'article 21 « *Convocation des Assemblées* »,
- l'article 22 « *Ordre du Jour des Assemblées* »,
- l'article 23 « *Bureau de l'Assemblée*».

L'assemblée générale, après présentation de la nouvelle rédaction proposée, décide d'apporter aux statuts de la société toutes les modifications dont le détail précis est donné dans le document figurant en annexe.

En conséquence, après avoir pris connaissance, article par article, de la nouvelle rédaction des statuts, l'assemblée générale décide d'adopter le nouveau texte des statuts qui restera annexé au procès-verbal de la présente assemblée et dont il fera partie intégrante.

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

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire, conséquemment au changement d'administration de la Société, décide de nommer M. Jean-Pierre GUILLON en qualité de membre du Conseil de Surveillance, pour une durée de 4 ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2022 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021.

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

Troisième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire, conséquemment au changement d'administration de la Société, décide de nommer de M. Gérard MEAUXSONNE en qualité de membre du Conseil de Surveillance, pour une durée de 4 ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2022 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021.

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

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire, conséquemment au changement d'administration de la Société, décide de nommer Mme Sylvie COURSIERES en qualité de membre du Conseil de Surveillance, pour une durée de 4 ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2022 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021.

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

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire, conséquemment au changement d'administration de la Société, décide de nommer M. Hervé COISNE en qualité de membre du Conseil de Surveillance, pour une durée de 4 ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2022 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021.

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

Sixième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire, conséquemment au changement d'administration de la Société, décide de nommer de M. Gilbert HENNIQUE en qualité de membre du Conseil de Surveillance, pour une durée de 4 ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2022 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021.

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

Septième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire, conséquemment au changement d'administration de la Société, décide de nommer Mme Fabienne DEGRAVE en qualité de membre du Conseil de Surveillance, pour une durée de 4 ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2022 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021.

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

Huitième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire, conséquemment au changement d'administration de la Société, décide de nommer Mme Marie-Claudine DEBUIRE en qualité de membre du Conseil de Surveillance, pour une durée de 4 ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2022 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021.

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

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire, conséquemment au changement d'administration de la Société, décide de nommer Mme Valérie BLEUZE en qualité de membre du Conseil de Surveillance, pour une durée de 4 ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2022 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021.

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

Dixième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire, conséquemment au changement d'administration de la Société, décide de nommer M. Olivier ASSELIN en qualité de membre du Conseil de Surveillance, pour une durée de 4 ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2022 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021.

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

Onzième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire, conséquemment au changement d'administration de la Société, décide de nommer de Mme Jocelyne PEDE, représentante des locataires en qualité de membre du Conseil de Surveillance, pour une durée de 4 ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2022 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021.

Etant toutefois entendu que les élections des représentants des locataires prévues à la fin de l'année 2018, priment sur le renouvellement proposé.

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

Douzième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire, conséquemment au changement d'administration de la Société, décide de nommer M. Patrick D'HONTE, représentant des locataires en qualité de membre du Conseil de Surveillance, pour une durée de 4 ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2022 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021.

Etant toutefois entendu que les élections des représentants des locataires prévues à la fin de l'année 2018, priment sur le renouvellement proposé.

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

Treizième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire, conséquemment au changement d'administration de la Société, décide de nommer M. Daniel DESPINOY, représentant des locataires en qualité de membre du Conseil de Surveillance, pour une durée de 4 ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2022 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021.

Etant toutefois entendu que les élections des représentants des locataires prévues à la fin de l'année 2018, priment sur le renouvellement proposé.

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

Quatorzième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire, conséquemment au changement d'administration de la Société, décide de nommer la Compagnie Métropolitaine d'Investissement, représentée par Mme Annick BERRIER, en qualité de membre du Conseil de Surveillance, pour une durée de 4 ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2022 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021.

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

Quinzième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire, conséquemment au changement d'administration de la Société, décide de nommer Action Logement Immobilier, représentée par M. Bernard BAEY, en qualité de membre du Conseil de Surveillance, pour une durée de 4 ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2022 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021.

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

Seizième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire, conséquemment au changement d'administration de la Société, décide de nommer la Métropole Européenne de Lille, représentée par Mme Marie TONNERRE, en qualité de membre du Conseil de Surveillance, pour une durée de 4 ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2022 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021.

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

Dix-septième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire, conséquemment au changement d'administration de la Société, décide de nommer le Conseil Général du Département de la Seine Saint Denis, représentée par M. Pierre LAPORTE, en qualité de membre du Conseil de Surveillance, pour une durée de 4 ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2022 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021.

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

Dix-huitième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire, conséquemment au changement d'administration de la Société, décide de nommer l'UIT NORD (L'Union des Industries Textiles du Nord), représentée par M. Bertrand VANDENHOVE, en qualité de membre du Conseil de Surveillance, pour une durée de 4 ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2022 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021.

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

Dix-neuvième 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 la majorité.

Vingtième résolution

L'Assemblée Générale, constatant que le capital social de la société est entièrement libéré et connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, décide :

- ✓ D'augmenter le capital social de la société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'un montant nominal maximum de 19.596.180,00 euros pour le porter de 58.788.560,00 euros (son montant actuel) à un montant maximum de 78.384.540,00 euros par l'émission d'un nombre maximum de 979.809 actions nouvelles d'une valeur nominale de 20 euros chacune.

Ces actions nouvelles seront émises à un prix de souscription unitaire de 22.63 euros par action, incluant une prime d'émission de 2.63 euros par action.

Le montant de la prime d'émission sera inscrit au passif du bilan de la société à un compte spécial « prime d'émission ».

Les actions nouvelles ainsi émises devront être intégralement libérées, lors de leur souscription, par versement en espèces.

Toute libération par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société est expressément écartée.

Les actions nouvelles auront droit, pour la première fois, aux dividendes à verser au titre de l'exercice en cours à la date de réalisation définitive de l'augmentation de capital.

Elles seront, dès leur création, intégralement assimilées aux actions anciennes, jouiront des mêmes droits et seront soumises à toutes les dispositions des statuts de la société.

- ✓ De réserver la souscription aux 979 809 actions nouvelles par préférence aux actionnaires, conformément aux dispositions de l'article L. 225-132 du code de commerce. Sous la réserve exprimée ci-après, est attaché, à chaque action, un droit de souscription négociable auquel les actionnaires peuvent renoncer.
- ✓ De ne pas attacher de droit préférentiel de souscription à une action de la société non attribuée correspondant à des droits formant rompus issus d'opérations d'échange de titres antérieures de sorte que seules 2.939.427 actions de la société sur les 2.939.428 composant son capital social actuel bénéficieront d'un droit préférentiel de souscription.

Sur cette base de 2.939.427 actions, les propriétaires d'actions anciennes, les cessionnaires de droits préférentiels de souscription ainsi que les bénéficiaires de renonciations aux droits préférentiels de souscription pourront souscrire, à titre irréductible, 1 action nouvelle pour 3 actions anciennes.

Tout actionnaire détenant un nombre d'actions anciennes ne donnant pas droit à un nombre entier d'actions nouvelles devra faire son affaire personnelle de l'achat des droits de souscription manquants ou de la vente des droits de souscription en excès dans les conditions décrites ci-après.

Le droit de souscription attaché à chaque action sera librement négociable pendant la durée de la souscription.

Les actionnaires pourront céder leurs droits de souscription dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi et les dispositions des statuts de la société relatives aux cessions d'actions.

Les actionnaires pourront également renoncer à titre individuel à leurs droits de souscription dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi et les dispositions des statuts de la Société pour les cessions d'actions.

- ✓ De ne pas attribuer expressément aux actionnaires, cessionnaires de droits préférentiels de souscription et bénéficiaires de renonciations auxdits droits préférentiels, de droit de souscription à titre réductible.
- ✓ De fixer ainsi qu'il suit les autres modalités de l'augmentation de capital :

Si les souscriptions à titre irréductible n'absorbent pas la totalité de l'augmentation de capital, le Conseil d'administration (ou le Directoire en cas d'adoption préalable par la présente Assemblée du changement de mode d'administration de la société), conformément aux dispositions de l'article L. 225-134 du code de commerce, pourra utiliser dans l'ordre qu'il déterminera les facultés suivantes ou l'une d'elles seulement après l'expiration du délai de souscription ci-après prévu :

- le Conseil d'administration (ou Directoire) pourra limiter le montant de l'augmentation de capital au montant des souscriptions recueillies, sous réserve que ce dernier montant atteigne au moins les trois quarts du montant de l'augmentation de capital ;
- les actions non souscrites pourront être librement réparties totalement ou partiellement par le Conseil d'administration (ou le Directoire) entre les personnes de son choix (actionnaires ou tiers) sans toutefois qu'elles ne puissent être offertes au public.

Si, après exercice de ces facultés, le montant des souscriptions reçues n'atteint pas la totalité ou au moins les trois quarts de l'augmentation de capital, l'augmentation de capital ne sera pas réalisée.

Toutefois, si le nombre des actions non souscrites représente moins de 3 % du montant de l'augmentation de capital, le Conseil d'administration (ou le Directoire) pourra d'office, et dans tous les cas, limiter le montant de l'augmentation de capital au montant des souscriptions recueillies.

En cas de limitation de l'augmentation de capital, le Conseil d'administration (ou le Directoire) est autorisé à modifier corrélativement les statuts de la société.

Les souscriptions et versements seront reçus au siège social de la société. La période de souscription sera ouverte à compter du 31 mai 2018 et jusqu'au 20 juin 2018 inclus.

Toutefois, ce délai sera clos par anticipation dès que tous les droits préférentiels de souscription à titre irréductible auront été exercés ou que l'augmentation de capital aura été intégralement souscrite après renoncations individuelles des actionnaires qui n'auront pas souscrit.

Le délai de souscription pourra être prolongé sur décision du Conseil d'administration (ou du Directoire) si ce dernier estime que le montant des souscriptions reçues est insuffisant.

Il est rappelé que la société devra recueillir, avant ou après la réalisation de cette augmentation de capital, l'accord du Préfet du Nord sur cette opération, conformément aux statuts-type de sociétés anonymes d'HLM.

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

Vingt-et-unième résolution

L'Assemblée Générale, en conséquence de l'adoption de la résolution précédente, donne tous pouvoirs au Conseil d'administration (ou au Directoire en cas d'adoption préalable par la présente Assemblée du changement de mode d'administration de la société), à l'effet de réaliser l'augmentation de capital décidée sous la résolution précédente, notamment :

- ✓ d'effectuer les formalités de publicité prescrites par la loi ;
- ✓ de modifier, le cas échéant, les dates d'ouverture et de clôture de la souscription, de clôturer par anticipation ou proroger le délai de souscription ;
- ✓ de recueillir les souscriptions et les renoncations éventuelles aux droits préférentiels de souscription ;
- ✓ de recevoir les versements de libération et effectuer le dépôt des fonds dans les conditions légales ;
- ✓ constater le caractère définitif de l'augmentation de capital ;
- ✓ de prendre toutes mesures utiles pour la réalisation définitive de cette augmentation de capital, modifier les statuts de la société corrélativement, en particulier les articles 6 et 19 ;
- ✓ d'imputer tous frais sur le montant de la prime d'émission.

Et plus généralement, faire tout ce qui sera utile, approprié ou nécessaire à l'émission des actions nouvelles ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés pour parvenir à la bonne fin de cette émission.

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

Vingt deuxième résolution

L'Assemblée Générale, connaissance prise des rapports du conseil d'administration et du commissaire aux comptes, décide, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et notamment aux articles L. 225-129-6 et L. 225-138-1 du code de commerce et aux articles L. 3332-18 à L.3332-24 du code du travail :

- ✓ d'autoriser le Conseil d'administration (ou le Directoire en cas d'adoption préalable par la présente Assemblée du changement de mode d'administration de la société), à réaliser une ou plusieurs augmentations de capital par création d'actions nouvelles, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions nouvelles à émettre au profit des salariés de la société et des sociétés qui lui sont liées au sens des dispositions légales applicables ayant la qualité d'adhérents à un plan d'épargne d'entreprise, dans la limite d'un montant nominal maximum d'augmentation de 500.000 €, à libérer intégralement à la souscription en numéraire par versements d'espèces ou par compensation avec des créances, certaines, liquides et exigibles sur la société,
- ✓ de déléguer au Conseil d'administration (ou au Directoire) tous pouvoirs afin de fixer les autres modalités de l'émission des titres, et plus précisément pour :
 - réaliser, après la mise en place d'un plan d'épargne d'entreprise conformément aux dispositions du code du travail, dans un délai maximum de cinq (5) ans à compter de la présente Assemblée, une augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, sur ses seules délibérations, par émissions d'actions réservées aux salariés ayant la qualité d'adhérents audit plan d'épargne d'entreprise en faveur desquels le droit préférentiel de souscription des actionnaires est supprimé ;
 - fixer, avec sa justification, le prix définitif d'émission des actions nouvelles conformément aux dispositions du code du travail ;
 - fixer, le cas échéant, dans les limites légales, les conditions d'ancienneté des salariés exigée pour souscrire aux augmentations de capital, fixer la liste précise des bénéficiaires, le nombre de titres devant être attribués à chacun d'eux dans la limite précitée ;
 - dans la limite du montant nominal maximum de 500.000 €, fixer le montant de chaque émission ; décider de la durée de la période de souscription, fixer la date de jouissance des actions nouvelles ;
 - fixer les dates d'ouverture et de clôture des souscriptions ; recueillir les souscriptions ;
 - fixer, dans la limite légale de trois (3) ans à compter de la souscription, le délai accordé aux souscripteurs pour la libération du montant de leur souscription, étant précisé que, conformément aux dispositions légales, les actions souscrites pourront être libérées, à la demande de la société ou du souscripteur, soit par versements périodiques, soit par prélèvements égaux et réguliers sur les salaires du souscripteur ;
 - recueillir les sommes correspondant à la libération des souscriptions, qu'elle soit effectuée par versements d'espèces ou par compensation de créances ; le cas échéant, arrêter le solde du compte courant du souscripteur par compensation ;
 - constater la réalisation des augmentations de capital à concurrence du montant des actions qui seront effectivement souscrites et libérées en vertu de la présente délégation ;
 - le cas échéant, imputer les frais d'augmentation de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au niveau minimum requis par la loi ;

- passer toute convention pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles aux émissions en vertu de la présente délégation, ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ;
- procéder aux formalités consécutives et apporter aux statuts les modifications corrélatives ;
- d'une manière générale, prendre toutes mesures utiles pour la réalisation des augmentations de capital dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Le Conseil d'administration (ou le Directoire) arrêtera les conditions et les modalités des émissions des actions nouvelles. Il disposera de tous pouvoirs pour constater la réalisation de ces augmentations et procédera aux modifications des statuts.

La présente autorisation est consentie pour une durée de 26 mois à compter de la présente Assemblée.

Cette résolution, mise aux voix, est rejetée.

Vingt troisième résolution

L'Assemblée Générale, délègue tout pouvoir au porteur d'un original d'un extrait ou d'une copie ou d'extraits certifiés conformes du procès-verbal des délibérations de la présente Assemblée en vue de l'accomplissement des formalités.

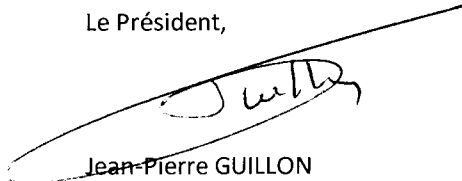
Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité.

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 CERTIFIÉ CONFORME

Le Président,



Jean-Pierre GUILLON

COPIE
CERTIFIÉE CONFORME

Le Président

N. Guillon

RAPPORT DE GESTION



RAPPORT RSE

Exercice 2017
Villogia SA



Vilogia

Bien dans ma ville

Des projets au service d'un développement concerté des Métropoles

Accélérer le déploiement d'un parc immobilier durable et responsable

Optimiser notre fonctionnement pour soutenir notre dynamique de croissance

Renforcer la relation de confiance avec nos clients

Développement économique des territoires



Innovation sociale



Recherche et expérimentation de solutions nouvelles

Actions locales de proximité



Projet stratégique

11 chantiers qui traduisent ces enjeux en actions concrètes

3 axes prioritaires définis avec les parties prenantes

Sobriété énergétique du parc

Comportement responsable des locataires

Exemplarité de l'entreprise et des collaborateurs



Stratégie RSE

Positionnement de Vilogia sur les grands enjeux de société

Mécénat



Soutien et accélération de démarches d'intérêt général

Accès à l'emploi des jeunes

Accès à la culture pour tous

Développement social et environnemental



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 a pris corps dans l'exercice quotidien des équipes opérationnelles et prend une envergure encore plus importante dans le cadre du déploiement du projet stratégique Cap 2020. La RSE est une posture qui conduit Vilogia et l'ensemble de ses collaborateurs à s'interroger sur la manière d'exercer ses métiers dans un plus grand respect de l'environnement.

Après avoir consulté ses parties prenantes en 2015, Vilogia a défini sa stratégie autour de 3 piliers afin de :

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

Réalisation du reporting réglementaire

Dans le cadre des obligations de transparence sur les informations environnementales, sociales et sociétales issues de la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 (**modifiée par le décret n°2017-1265 du 9 août 2017**), Vilogia réalise son rapport RSE qui sera intégré cette année dans son rapport d'activité afin de donner d'avantage de visibilité à ses actions auprès de ses parties prenantes.

Vilogia est accompagné pour la troisième année consécutive par le Cabinet Ernst&Young et Associés dans l'audit de ses données extra-financières selon les modalités de l'arrêté du 13 mai 2013 et une méthodologie adaptée aux spécificités de l'entreprise autour des phases suivantes :

- Analyses préliminaires
- Tests et contrôles
- Conclusions et rapports.

L'audit des données sera réalisé par les équipes du Cabinet Ernst&Young et Associés du 11 et 12 avril 2018.

A l'issue de la réalisation de la mission d'audit, il sera communiqué une attestation relative à la présence dans le rapport, des informations prévues par l'article R.225-105-1 du Code du commerce ainsi qu'un avis sur la sincérité des informations sociales, sociétales et environnementales. Cette attestation sera envoyée à l'ensemble des parties prenantes concernées par les Assemblées Générales du Groupe.

La stratégie RSE étant pilotée au sein de l'entité Vilogia SA, le rapport RSE portera sur les données de ladite société dont le nombre de collaborateurs et la capacité à déployer des actions sur le territoire national permet un rayonnement plus important de la RSE. La démarche environnementale et sociale est toutefois déployée par l'ensemble des entités de l'entreprise.

Exclusion : Vilogia n'est pas concerné par la publication des données liées au « gaspillage alimentaire ».



Prépambule

Vilogia a souhaité amorcer la démarche de mise en conformité de la déclaration de performance extra financière (ordonnance n°2017-1180 du 19 juillet 2017 et le décret n°2017-1265 du 9 août 2017 qui transpose la directive européenne du 22 octobre 2014 relative à la publication d'informations non financières).

Un premier travail de priorisation des enjeux a été mené, engendrant des exclusions applicables à la réglementation en vigueur pour cet exercice et des ajouts pour le prochain exercice.

Le prochain exercice mettra en exergue l'analyse de matérialité de Vilogia SA, menée en 2015 et enrichie en 2018. Le projet d'entreprise Cap 2020 a par ailleurs intégré des engagements RSE dans le cadre de ses objectifs.

En outre, des politiques structurantes sont en cours de travail mais ne peuvent faire l'objet de communication à ce jour.

Les exclusions (données potentiellement matérielles) sont les suivantes :

- o Rémunérations
- o Organisation du temps de travail
- o Organisation du dialogue social
- o Bilan des accords collectifs
- o Conditions de santé et sécurité au travail
- o Prise en compte des nuisances sonores
- o Mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes
- o Prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux (politique achats responsables en cours de déploiement)
- o Les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées





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.

Le Bilan Carbone® de Vilogia, réalisé en 2015, propose un état des lieux précis : on y apprend notamment que l'énergie consommée par le parc immobilier représente **près des ¾ des émissions de CO2** de Vilogia. Pour renverser la tendance, un effort de réhabilitation soutenu et continu est nécessaire. C'est dans cette dynamique que Vilogia s'est engagé à réduire l'étiquette énergétique moyenne de son patrimoine, âgé de 39 ans en moyenne.

Dans le cadre de son projet stratégique Cap 2017, Vilogia a entrepris un important plan de réhabilitation de son patrimoine en priorisant ses interventions sur les bâtiments en étiquettes E,F,G. En 2017, 83,3% du volume des réhabilitations de logements en étiquettes E, F ou G ont été réhabilités pour les faire passer en étiquettes C.

Vilogia a par ailleurs lancé en 2017 son nouveau projet stratégique intégrant la performance énergétique comme un enjeu prioritaire puisque le patrimoine de Vilogia devra consommer moins de 200 kWh/m²/an en 2020. L'entreprise s'est également fixé comme objectif d'améliorer l'efficacité énergétique de son patrimoine en atteignant une part de 20% d'E,F,G maximum sur son parc d'ici 2020. L'effort engagé avec CAP 2017 sera donc intensifié, avec une attention particulière pour le patrimoine acquis qui devra faire l'objet de travaux dans les trois années suivantes.

Passif : le logement de demain, dès aujourd'hui

Plus de 600 logements passifs ont été lancés sur la durée du projet stratégique Cap 2017 et 34 logements en 2017.

En adéquation avec le premier axe de l'objectif Cap 2020, **Accélérer le développement d'un parc immobilier durable et responsable**, Vilogia souhaite poursuivre son développement en la matière en atteignant **25% de sa maîtrise d'ouvrage directe en plus vertueux que la réglementation en 2020 (soit environ 600 logements en 3 ans)**.





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

Le passif, atout énergétique de Cap 2020

Pour améliorer l'efficacité énergétique du patrimoine, le passif se pose en véritable solution. Isolation renforcée, pose d'un triple vitrage, très bonne étanchéité à l'air, tout est mis en œuvre pour contrer le froid extérieur en hiver, et protéger de la chaleur en été, garantissant ainsi une température intérieure confortable en toute saison. Par ailleurs, l'absence de pont thermique vient également assurer une meilleure qualité du bâti. Dans les logements passifs, c'est la ventilation automatique, assurée par une ventilation mécanique contrôlée, qui vient apporter un air neuf, de jour comme de nuit.

La mobilisation en faveur du logement passif répond à une double volonté pour Vilogia en lien direct avec le déploiement d'une politique RSE : réduire l'empreinte carbone de son parc immobilier et permettre aux clients de mieux maîtriser leur budget par une meilleure maîtrise des charges locatives.

Dans le cadre d'un projet en passif, des collaborateurs experts accompagnent la maîtrise d'ouvrage, dans toute la phase de conception, dès le premier coup de crayon de l'architecte, jusqu'à l'appel d'offre. Au-delà de l'accompagnement, des formations sont dispensées aux collaborateurs par un organisme certifié dans le but de se familiariser aux questions récurrentes du passif via l'analyse du cahier des charges du passif.

Le mot de Fabien Lasserre, Responsable Pôle Ingénierie et R&D

« Actuellement, le logement passif est la seule solution au monde qui permet de réduire au maximum les consommations d'énergies pour le locataire, point important pour pallier une précarité énergétique qui touchait près de 20,4% de la population française. Produire des énergies renouvelables sans réduire la facture énergétique engendre des charges supplémentaires, pour le locataire comme pour Vilogia. Il s'agit donc ici d'investir dans une meilleure isolation, pilier du logement passif. Un bâtiment passif se passe ainsi de chauffage, ce qui permet une division par 10 de la facture du locataire.*

Aujourd'hui, nous menons une vingtaine d'opérations en France, pour une livraison de 600 logements passifs. Faire du passif nécessite un apprentissage sur toute la chaîne immobilière, de la construction à l'exploitation, notamment sur la VMC double flux, le renouvellement de l'air devant être constant. Egalement, une surveillance accrue de la maintenance et de l'accompagnement du locataire dans ses comportements assure la pérennité du logement passif, notre objectif à terme étant de placer ce dernier au rang de standard. »

** Selon une étude de l'Observatoire national de la précarité énergétique (Onpe) réalisée en 2013*





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

Première livraison de logements passifs

L'opération Soléo à Nantes totalise 110 logements certifiés Passivhaus sur le territoire de la ZAC La Fleuriaye 2 à Carquefou. L'offre regroupe du locatif social, des logements en location-accession et en accession maîtrisée. Distingué par la Fédération des Promoteurs Immobiliers des Pays de la Loire, ce programme a reçu le Prix de l'Innovation lors de la 14ème cérémonie des Pyramides d'Argent le 5 avril 2017 et a été inauguré le 31 mai dernier.

Un quartier 100 % ENR

L'opération Soléo s'inscrit dans un quartier 100 % ENR pour un impact neutre sur l'environnement avec 300 logements certifiés Passivhaus. Le quartier associe les dimensions sociales, environnementales et économiques, et a ainsi été reconnu comme Démonstrateur Industriel pour la Ville Durable dans le cadre de l'appel à projets lancé par les ministères du Logement et du Développement Durable.

Consommer en logement passif, une histoire d'isolation

Modèle de diversité sociale et d'innovation, la résidence Soléo est conçue de façon à optimiser les gains d'énergie, et user de matériaux durables. Les logements sont équipés de compteurs électriques nouvelle génération permettant à chaque habitant de suivre et gérer leur consommation. La résidence est également équipée de panneaux solaires.

L'atteinte des objectifs environnementaux repose également sur l'orientation du bâtiment, sur une isolation renforcée (triple vitrage, isolation extérieure, étanchéité à l'air, VMC double-flux) et sur une utilisation passive des sources de chaleur internes (occupants, appareils électriques) et externe (ensoleillement).

Former et se former, clé d'un passage au passif réussi

Répondre au challenge du passif passe notamment par la formation des locataires aux particularités du passif. « *La performance est aussi liée à la manière dont les locataires vont utiliser ce bâtiment* », insiste Marika Frenette, directrice de Wigwam. A Nantes, berceau du passif chez Vilogia, des ateliers ont ainsi été mis en place dans cette optique. L'architecte a mené un travail de sensibilisation auprès des locataires : présentation du bâtiment, de la manière dont il a été conçu. Ces ateliers ont permis aux locataires de comprendre la conception du bâtiment, et comment il devait fonctionner dans le temps. Les collaborateurs en charge de la gestion de ces résidences ont été associés à ces ateliers afin qu'ils puissent réitérer les conseils auprès des locataires.

OS lancé pour le premier programme passif en Ile-de-France

Dans le cadre de la réhabilitation du quartier Beauregard à Poissy (78), la construction du premier programme Vilogia labellisé Passivhaus en Ile-de-France a été lancée en 2017. Située Avenue Blanche de Castille à Poissy, au pied de la résidence où 33 maisons modulaires ont été installées sur le toit, le programme se composera de 15 logements.





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

Sobriété du bâtiment : 3 projets pour demain

Donner une seconde vie aux déchets

Parallèlement aux émissions en CO₂, Vilogia porte également son effort sur la gestion des déchets de chantiers afin qu'ils deviennent les matériaux de demain. Pour cela, l'économie circulaire se base sur 3 piliers ayant tous pour finalité la réduction de l'empreinte carbone : l'éco-conception des matériaux, la recyclabilité des ouvrages et l'allongement de la durée de vie des matériaux. Le réusage des déchets de chantiers devient ainsi une priorité inscrite dans le projet stratégique Cap 2020.

Dans ce cadre, Vilogia travaille sur une démarche de «Déconstruction-Reconstruction Intelligente». En effet, en appliquant une méthodologie rigoureuse et en faisant preuve d'innovation, il devient désormais possible de valoriser près de 100 % des produits de déconstruction du BTP. L'approche est un exemple concret d'économie circulaire en France et est une formidable occasion d'animer un quartier et de créer des emplois pérennes à l'échelle d'un territoire.

Bâtiment connecté

Vilogia a lancé en 2016 plusieurs expérimentations en équipant 127 logements tant en collectif qu'en individuel de chaudières connectées :

- 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).

En 2017, un autre test a été mené dans 14 logements de la résidence « Les Jardins Gabriel » à Marcq-en-Baroeul. Les chaudières individuelles ont été remplacées par des équipements connectés qui permettent aux locataires de les piloter à distance. En cas d'absence, il est possible de programmer ou de régler directement les consignes de la chaudière depuis un ordinateur ou un smartphone. Chaque client peut également suivre régulièrement ses consommations. L'autre avantage réside dans la réactivité de la maintenance par la supervision à distance du bon fonctionnement de l'équipement. La société est prévenue en temps réel et peut prendre contact avec le client pour une intervention avant même qu'il ne se soit rendu compte d'un problème.

En parallèle, Vilogia a équipé en télégestion toutes les chaufferies exploitées par sa Régie dans la métropole lilloise. Pilotable à distance, chaque chaufferie peut désormais basculer automatiquement sur une solution de secours en cas de panne. La connexion à un réseau sécurisé permet par ailleurs aux techniciens de recevoir des alertes directement par mail. Les chaufferies connectées permettent de suivre régulièrement les consommations de chauffage et d'eau chaude sanitaire d'un groupe de logements afin de détecter une consommation anormale et agir pour que les charges de nos clients restent mesurées. Vilogia travaille désormais avec les exploitants des autres chaufferies pour généraliser cette solution innovante.

88 : C'est le nombre d'équipements gérés par la Régie de Vilogia en métropole lilloise. Soit l'équivalent de près de 10 000 logements.

Après analyse de ces expérimentations, il apparaît que la connectivité du logement intéresse davantage le locataire sur les problématiques de maintien à domicile (télémédecine, contact extérieur, domotique). L'intérêt est toutefois fort pour l'exploitant car la connectivité lui permet d'intervenir à distance et de réduire ainsi ses coûts d'exploitation.





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.

L'Innovation sociale au cœur des territoires

L'Innovation sociale occupe actuellement une place importante dans le tissu économique des territoires. En se dotant d'un Pôle Innovation sociale en 2017, Vilogia fait de l'innovation une de ses priorités pour les années à venir et concrétise son engagement pour des projets d'innovation sociales nombreux et pérennes.

L'innovation sociale permet d'élaborer des réponses nouvelles à des besoins sociaux non traités dans tous les secteurs : alimentation, mobilité, énergie, habitat, environnement. La notion d'innovation sociale implique l'emploi d'une méthode particulière incluant souvent de la coproduction, du co-design ou de la co-conception avec les usagers ainsi qu'une démarche d'évaluation de ce qui a été produit, et notamment de la création de valeur sociale.

Offrir plus que des m² à nos clients

Vilogia a élaboré une stratégie d'innovation sociale, impulsée dans le cadre de son projet stratégique Cap 2020, afin de soutenir sa démarche de développement. Aujourd'hui, Vilogia mène déjà de nombreuses actions au titre de sa politique sociale telles que des animations de quartiers, des partenariats, de l'accompagnement social, etc. L'objectif est désormais de lancer au moins 10 projets an, en ciblant surtout les sites à enjeux.

Les axes de développement de la stratégie d'innovation sociale sont les suivants :

- Développer des produits logements innovants pour répondre aux modes d'habiter alternatifs : habitat senior, résidences jeunes actifs, habitat intergénérationnel, participatif.
- Replacer la biodiversité au cœur du patrimoine pour un cadre de vie qualitatif : jardins potagers, jardins partagés, fermes urbaines, etc.
- Favoriser l'augmentation du pouvoir d'achat des clients en développant l'économie circulaire (ressourceries, échange de services et de biens), les circuits locavores (achats groupés, consommer ce qu'on cultive), la pédagogie de l'énergie.
- Encourager les mobilités douces et l'économie de la fonctionnalité (voitures / vélos partagés).
- Créer des espaces collaboratifs physiques et / ou numériques pour partager, animer, communiquer (conciergeries, plate-formes numériques).





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

Une proximité, socle de la sensibilisation des clients

La sensibilisation est une démarche intégrée dans les échanges quotidiens entre les clients et les collaborateurs. Un accompagnement des collaborateurs de terrain a donc été déployé leur permettant d'aider les locataires à diminuer leur consommation d'énergie. Une fiche récapitulant les contacts d'associations pouvant mener des activités de qualité sur le thème des économies d'énergie et du développement durable est disponible par secteur.

Informier et accompagner les clients locataires

Afin de poursuivre les initiatives engagées pour systématiser les éco-gestes, Vilogia s'est associé au dispositif CLEO (Communauté Locale d'EcO-citoyens) afin de mener des actions de sensibilisation auprès des locataires habitant des logements en étiquettes A à D. Les ambassadeurs du programme CLEO se sont rendus dans les résidences du Nord et de l'Ile-de-France. De porte à porte, ils ont informé et sensibilisé les locataires qui étaient ensuite invités à se connecter sur la plateforme CLEO pour apprendre en famille les bonnes pratiques de consommation responsable grâce à des challenges, des défis collectifs ou des quizz.

Vilogia Bordeaux Métropole

Durant l'année 2017, à la demande de Vilogia, des jeunes du service Civique de l'association Unis-Cités sont allés à la rencontre des habitants des Prés-Lacoste pour rappeler les règles d'utilisation des bornes d'apport volontaire (BAV). Une mission supplémentaire pour ces jeunes « volontaires de la transition énergétique », également chargés de sensibiliser les locataires aux écogestes. Une seconde initiative a également été menée dans le quartier des Terres-Neuves. Les « ambassadeurs du tri » de Bordeaux Métropole y ont arpenté le quartier pour répondre aux interrogations des habitants.

Vilogia Grand Est

À l'occasion de la semaine des HLM, qui avait pour thème cette année « La transition énergétique naturellement ! », les habitants des résidences vertes à Pulnoy ont pu découvrir les gestes à mettre en œuvre pour réduire leur facture d'énergie. En partenariat avec l'Agence Locale de l'Énergie et du Climat, la conférence avait pour thème « Comment réduire sa facture d'énergie ? ». Les gestes de sobriété présentés leur permettront de réaliser des économies en agissant sur l'eau chaude, l'électricité, la cuisson et le chauffage, grâce à des astuces simples et ancrées dans le quotidien.





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

Vilogia Lille Métropole

Des moutons et des chèvres entretiennent une parcelle

Vilogia expérimente l'éco-pâturage sur un terrain de 6 000 m² à Saint-Maurice Pellevoisin afin d'entretenir de manière écologique une friche en attendant la définition d'un nouveau projet. Afin de supprimer l'usage des débroussailleuses à intervalles réguliers, place à un troupeau de 37 moutons Solognot, moutons d'Ouessant et chèvres des fossés, trois espèces en voie d'extinction. L'écopâturage permet ainsi de préserver ces races menacées mais aussi de recréer une biodiversité que les plantes envahissantes ont tendance à étouffer.

Adopter des bons gestes au quotidien grâce à ses voisins

Une quarantaine de familles locataires de Vilogia ont participé en 2016 et 2017 à l'expérimentation européenne TRIME, déployée pour les aider à réduire leur facture énergétique. Les éco-gestes mis en place sur 4 sites de la métropole lilloise (Tourcoing, Cysoing, Croix, Wattrelos) ont permis d'observer des résultats concrets et encourageants. Durant plus d'un an, des « ambassadeurs d'énergie » bénévoles ont eu pour mission de sensibiliser leurs voisins aux gestes éco-citoyens, ainsi qu'à une meilleure compréhension de leurs factures énergétiques. Chaque participant peut aujourd'hui continuer les éco-gestes appris car chacun a pu conserver le matériel prêté pour les besoins de cette expérimentation.

45 000 kwh : C'est l'estimation* des économies permises par le projet TRIME dans la métropole lilloise. Pendant plusieurs mois, 8 ambassadeurs ont accompagné une quarantaine de familles dans leur démarche de maîtrise volontaire des consommations. **Les économies réalisées représentent la consommation annuelle de 4 à 5 ménages !** Les familles participantes ont reçu un diplôme soulignant leur engagement courant mai.

*estimation basée sur les économies réellement constatées chez 8 familles

Nouveau Mons, vers une démarche 0 déchet

Fin juillet était organisée dans le quartier du Nouveau Mons une manifestation intitulée « Mon(s) Quartier Sans Déchets ». Cette journée s'inscrivait dans un projet global intergénérationnel autour de la gestion des déchets, de l'apprentissage des éco-gestes et de l'implication des habitants sur leur cadre de vie. Cet événement était l'occasion de présenter aux habitants le poulailler réalisé par des élèves et géré par le Centre social. Etaient également proposés aux habitants un stand récup' et travaux manuels, un stand Info Tri, un stand Jardin et Partage sur le compostage, etc. En parallèle, une grande action ramassage des déchets a été menée par les enfants du quartier.





Adopter un comportement exemplaire au sein même de l'entreprise

La stratégie de réduction de l'impact carbone de Vilogia s'articule autour d'un autre pilier prioritaire pour lesquels des indicateurs sont mesurés et suivis : la modification des comportements au sein même de l'entreprise.

Des déplacements optimisés

Quatre véhicules électriques destinés aux déplacements professionnels ont rejoint la flotte automobile de Vilogia à Villeneuve d'Ascq, en remplacement de 4 véhicules thermiques. Les collaborateurs ont été accompagnés sur les règles d'utilisation afin d'en favoriser l'usage. Une politique de renouvellement des véhicules thermiques a été mise en place afin de disposer d'une flotte respectant la norme anti-pollution Euro 6. Rappelons que de nombreux sites Vilogia sont accessibles en transport en commun et que Vilogia dispose d'une politique volontariste en matière de remboursement des frais de transports (remboursement à hauteur de 75% contre 50% selon la réglementation).

Des impressions réduites

Le paramétrage Noir & Blanc et Recto/Verso par défaut a déjà permis de réduire notre volume papier et notre impact sur l'environnement. En 2015, 4,4 millions de copies ont été imprimées en noir et blanc et 2,2 millions en couleur. Grâce à la sensibilisation menée auprès des équipes, ces chiffres étaient de 3,7 millions pour le noir et blanc et de 1,9 millions pour la couleur en 2017.

Un recyclage des déchets, un enjeu qui concerne chaque collaborateur

Le dispositif Elise est actif dans le Nord en ce qui concerne le recyclage de papier et au Siège pour le recyclage de gobelets en plastique. Grâce au procédé Elise, Vilogia a recyclé en 2017 :

- 46 kg de plastique
- 239,5 kg de carton ;
- 19 277, 5 kg de papier
- 72,5 kg de DIB

Le dispositif Elise est étendu à l'ensemble des sites administratifs en France depuis début 2018.





Adopter un comportement exemplaire au sein même de l'entreprise

Une politique de mécénat engagée

Depuis 2007, Vilogia a développé sa politique de mécénat en soutenant des institutions qui sont les vitrines de ses territoires d'implantation et des projets qui favorisent le développement économique des Métropoles. En tant que créateur de grandes innovations sociales, Vilogia déploie une politique de mécénat conforme à ses valeurs profondes, à savoir l'esprit d'initiative, d'ouverture, de créativité et l'envie d'entreprendre.

La politique volontariste de Vilogia s'articule autour de trois axes majeurs :

- L'accès à la culture pour tous ;
- L'insertion par l'emploi ;
- Le développement social et environnemental des territoires.

L'insertion par l'emploi

Vilogia soutient les actions qui participent au développement des compétences et à l'insertion par l'emploi. L'emploi et le logement sont des composants essentiels de la cohésion du territoire et Vilogia est un acteur engagé aux côtés des structures locales pour accompagner les jeunes de ses quartiers dans la définition de leur parcours professionnel et l'accès à l'emploi.

Depuis 2011, Vilogia a mis en place une démarche de mécénat de compétences et est devenu un partenaire privilégié du réseau de l'Ecole de la deuxième chance. Grâce à ce dispositif, les collaborateurs de l'entreprise accueillent des jeunes pour leur faire découvrir leur métier ou effectuer des séances de simulation d'entretien d'embauche pour préparer les élèves à l'étape du recrutement. Vilogia est par ailleurs partenaire du dispositif « Nos quartiers ont du talent » ou encore Ajir qui favorisent l'insertion des jeunes demandeurs d'emplois diplômés issus des quartiers défavorisés

L'accès à la culture

Convaincu que l'accès à la culture est une chance qui doit être partagée par le plus grand nombre, Vilogia organise des événements festifs et culturels à l'attention de ses locataires et partenaires. Les événements organisés par l'entreprise remportent toujours un franc succès et sont source de rencontres originales entre les collaborateurs et les clients.

Musique pour tous, expositions, théâtre, opéra : Vilogia a comme ambition première de faire partager aux habitants la découverte de lieux tels que l'Opéra de Lille, Le Musée de la Piscine de Roubaix et le musée du Louvre Lens.

Le développement social et environnemental des territoires

En lien avec sa stratégie RSE, Vilogia souhaite soutenir des projets ou structures qui favorisent la solidarité dans la ville et des projets innovants qui visent notamment à réduire la précarité énergétique. Cet axe de développement du mécénat validé en 2017 permettra de participer activement aux projets structurants du territoire et à la lutte contre le réchauffement climatique.





Adopter un comportement exemplaire au sein même de l'entreprise

Une solidité financière du Groupe

Le 15 mars 2017, l'agence de notation Fitch a publié un communiqué attribuant à Vilogia la note financière A- / Stable / F2.

Fitch Ratings a attribué la note de défaut émetteur (Issuer Default Rating - IDR) à long terme en devises 'A-' et la note à court terme 'F2' à Vilogia SA. La note obtenue par Vilogia A- / stable (pour perspective stable de la note) est une très bonne note pour une ESH à actionnariat privé, qui conforte incontestablement la solidité financière du Groupe. Vilogia atteint le même niveau de notation financière que des Groupes tels que La Banque Postale, Airbus, EDF ou le Crédit Suisse.

La notation de Fitch Ratings permet à Vilogia d'avoir un accès direct aux marchés financiers à court terme puis à plus long terme, sans marge d'intermédiation bancaire et de bénéficier ainsi de conditions préférentielles. La note F2 délivrée par Fitch Ratings permet également à Vilogia d'émettre des billets de trésorerie sans garantie, ce qui signifie actuellement des taux nuls voire négatifs.

Cette notation est un facteur de sécurisation puisqu'elle permet à Vilogia de diversifier et d'optimiser ses sources de financements pour continuer à développer et renouveler son offre de logements dans les zones tendues.



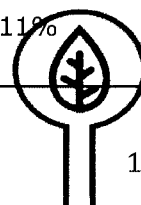
Indicateur	Résultats à fin 2016	Résultat à fin 2017	Taux d'évolution 2016 - 2017
Nombre total de salariés	918	963	4,90%
Répartition par contrat: CDI, CDD, Alternance,	860 CDI 51 CDD 7 Contrats de pro/alternance	882 CDI 76 CDD 2 contrats d'apprentissage 3 contrats pro	CDI : 2,56% CDD : 49,02% Contrats pro/apprentissage : -28,57%
Répartition Hommes/femmes	Hommes : 45% Femmes : 55%	Hommes : 43,82% Femmes : 56,18%	
Effectif cadre, maîtrise et employé H/F	Répartition Hommes / Femmes Femmes : Agent de maîtrise : 243 Cadre : 99 Employé : 164 Stagiaire : 2 Hommes : Agent de maîtrise : 142 Cadre : 151 Employé : 116 Mandataire : 3 Stagiaire : 1	Répartition Hommes / Femmes Femmes : Agent de maîtrise : 279 Cadre : 133 Employé : 129 Hommes : Agent de maîtrise : 143 Cadre : 156 Employé : 123	
Par âge: < 30 ans, entre 30 et 50 ans, > 50 ans H/F	<30 ans : 10% entre 30 et 50 ans : 58% >50 ans : 32%	<30 ans : 9,14% entre 30 et 50 ans : 58,98% >50 ans : 31,88%	
Ancienneté moyenne	12 ans	11,05 ans	-6,92%
Répartition géographique: Grand Est, Lille Métropole, Paris Métropole, Grand Sud, Nantes, Lyon, Bordeaux	Bordeaux : 36 Grand Est : 18 Paris Métropole : 131 Lyon : 26 Nantes : 24 Lille Métropole : 677 Grand Sud : 9	Bordeaux : 38 Grand Est : 21 Paris Métropole : 148 Lyon : 33 Nantes : 26 Lille Métropole : 684 Grand Sud : 13	
Recrutements externes - CDI	CDI : 64 CDD : 98	CDI : 114	
Départs - CDI	CDI : 78 CDD : 73	CDI : 91	16,67%
Nombre de licenciements	25	17	-32%
Nombre de stagiaires accueilli dans l'année	66	49	-25,76%



Indicateur	Résultats à fin 2016	Résultat à fin 2017	Taux d'évolution 2016 - 2017
Nombre de collaborateurs formés	765	601	-21,44%
Nombre total d'heures de formation	13 728	10 793	-21,28%
Part consacrée au financement de la formation professionnelle	4,20% de la masse salariale	3,25% de la masse salariale	



Indicateur	Résultats à fin 2016	Résultat à fin 2017	Taux d'évolution 2016 - 2017
Nombre de logements lancés en Passiv Haus	89 logements	33 logements	-62,92%
Nombre logements construits en Maîtrise d'ouvrage directe livrés (RT) ayant fait l'objet d'une certification Environnementale	169 logements livrés certifiés H&E Réha : 122 logements certifiés PH&E ou NF Habitat HQE	0 logement neuf livré en H&E Réha : 142 logements certifiés en PH&E ou NF Habitat HQE	-0,8361
Nombre de logements faisant l'objet d'une certification environnementale dont Passiv Haus (stock patrimoine)	945 logements	1 152 logements	21,90%
Montant consacré à l'amélioration du patrimoine	19132 k euros	40037 k euros	109%
Nombre de logements collectifs équipés de compteurs individuels	Télérelève: 17751 compteurs eau chaude 29160 compteurs eau froide Relève visuelle: 1697 compteurs eau chaude 1697 compteurs eau froide	Télérelève : 17 544 compteurs eau chaude 29 031 compteurs eau froide Relève visuelle: 1697 compteurs eau chaude 1697 compteurs eau froide	Télérelève : Compteurs eau chaude : -1,17% Compteurs eau froide : -0,44% Relève visuelle: Compteurs eau chaude : 0% Compteurs eau froide : 0%
Classement énergétique du patrimoine: étiquette A à G	A : 34 - 0% B : 1553 - 3% C : 12289 - 24% D : 18799 - 37% E : 12261 - 24% F : 4660 - 9% G : 1297 - 3% Inconnu : 10235	A : 98 - 0% B : 1709 - 3% C : 12796 - 24% D : 18745 - 37% E : 12239 - 24% F : 4538 - 9% G : 1266 - 3% Inconnu : 9092	A : 0 pt B : 0 pt C : 0 pt D : 0 pt E : 0 pt F : 0 pt G : 0 pt Inconnu : -11,2%
% du volume des réhabilitations consacrés aux logements en étiquette E,F et G => C	REHABILITATION 2016 : 487 REHABILITATION 2016 EFG => ABC : 313 Soit 64,3%	REHABILITATION 2017 : 718 REHABILITATION 2017 EFG => ABC : 598 Soit 83,3%	+19 pts
Nombre de logements dont les sous stations sont raccordées à un réseau vertueux (plus de 50% en ENR)	5292 logements	6530 logements	
Nombre de logements du parc équipés en énergies renouvelables	1645	1 800	9,42%
Nombre de logements livrés dans l'année équipés en énergie renouvelable	225	155	-31,11%



Indicateur	Résultats à fin 2016	Résultat à fin 2017	Taux d'évolution 2016 - 2017
Nombre de logements livrés dans l'année équipés en énergie renouvelable	225	155	-31,11%
Nombre de logements collectifs avec contrat à intéressement	12 000 logements	12 000 logements	
Emissions Co2 énergie patrimoine *	183 945 tCO2	183 945 tCO2	
Emissions CO2 énergie administratif *	220 tCO2	220 tCO2	
Emissions liées à la consommation de papier*	34 t CO2	34 t CO2	
Emissions CO2 des déplacements des collaborateurs	2 666 tCO2	2 666 tCO2	

*L'incertitude globale du BEGES sur le résultat total est estimée à 23%. Elle provient des incertitudes sur les données physiques d'une part, et de celle sur les facteurs d'émission d'autre part. Le calcul résultant est fait par le tableur Bilan Carbone. Les incertitudes sur les facteurs d'émission prises en compte sont celles du Bilan Carbone® V7.3. Le principal poste étant la consommation énergétique dans le parc, c'est l'incertitude sur ce poste qui détermine en grande partie l'incertitude globale. Le calcul a été fait sur la base des DPE disponibles, et par extrapolation linéaire pour les logements sans DPE.

Indicateur	Résultats à fin 2016	Résultat à fin 2017	Taux d'évolution 2016 - 2017
Nombre de logements du parc LOCATIF (hors logements spécifiques*)	61 128	60 483	-1,06%
Dont offre nouvelle de logements neufs livrés en locatif dans l'année	2830	1260	-55%
Dont logements acquis dans l'année (rachat de patrimoine)	1244	65	-95%
Répartition du patrimoine par catégorie d'offre: familial, intermédiaire, spécifique	FAMILIAL : 55179 soit 88,4% INTERMEDIAIRE : 5949 soit 9,5% SPECIFIQUES : 1289 soit 2,1%	FAMILIAL : 54381 soit 87,7% INTERMEDIAIRE : 6102 soit 9,8% SPECIFIQUES : 1548 soit 2,5%	FAMILIAL : - 0,7 pts INTERMEDIAIRE : + 0,3 pts SPECIFIQUES : + 0,4 pts
Ventes dans le neuf	167	187	12%
Nombre de concours de projets d'aménagement immobilier auxquels l'entreprise a candidaté	2	5	100%

*



	CSP	CTR1	CTR2
	TOUS		
	Agriculteur Exploit.	0,17%	0,12%
	0,16%		
	Apprenti	0,08%	
	0,08%	0,08%	
	Artisan Commerçant	0,89%	1,14%
	0,95%		
	Cadres, profession sup	1,74%	1,00%
	1,54%		
	CDD, stage, interim	1,29%	1,54%
	1,36%		
	CDI (ou fonctionnaire)	4,20%	3,22%
	3,93%		
	Demandeurs Emploi	9,99%	
	10,89%	10,23%	
	Employés	27,36%	
	23,50%	26,32%	
	Ouvriers	9,51%	
	8,49%	9,23%	
	prof intermédiares	2,01%	
	1,33%	1,82%	
	Retraités	20,80%	
	14,71%	19,15%	
	Sans activité pro	12,42%	
	21,12%	14,78%	
	Non Renseignés	9,56%	
	12,85%	10,45%	

Situation professionnelle des locataires: cadres et prof
supérieurs/professions
intermédiares/employés/ouvriers/agriculteurs
exploitants/artisans commerçants chef
entreprise/retraités/sans activités professionnelle/demandeurs
emplois/non renseigné

2017

CSP	CTR1	CTR2
TOUS		
Agriculteur Exploit.	0,16%	0,11%
0,14%		
Apprenti	0,14%	1,06%
0,14%		
Artisan Commerçant	0,84%	1,06%
0,90%		
Cadres, profession sup	1,52%	0,85%
1,34%		
CDD, stage, interim	3,00%	3,25%
3,07%		
CDI (ou fonctionnaire)	9,23%	6,78%
8,57%		
Demandeurs Emploi	9,24%	9,91%
9,42%		
Employés	23,82%	20,23%
22,85%		
Ouvriers	8,42%	7,41%
8,15%		
prof intermédiares	1,74%	1,16%
1,58%		
Retraités	19,72%	13,92%
18,15%		
Sans activité pro	12,05%	20,71%
14,38%		
Non Renseignés	10,13%	14,48%
11,30%		

	CSP1	CSP2	TOTAL
Agriculteur Exploit	-0,012 pts	-0,011 pts	-0,015 pts
Apprenti	0,065 pts	0,059 pts	0,063 pts
Artis.commerç,entrpri	-0,052 pts	-0,084 pts	-0,053 pts
Cadres,profess.supér	-0,219 pts	-0,147 pts	-0,199 pts
CDD, stage, intérim	1,708 pts	1,708 pts	1,706 pts
CDI (ou fonctionnaire)	5,029 pts	3,559 pts	4,638 pts
Demandeurs Emplois	-0,748 pts	-0,981 pts	-0,808 pts
Employés	-3,543 pts	-3,266 pts	-3,47 pts
Ouvriers	-1,091 pts	-1,081 pts	-1,083 pts
Prof. intermédiaire CDI	-0,271 pts	-0,174 pts	-0,238 pts
Retraités	-1,081 pts	-0,789 pts	-0,996 pts
Sans activité profess.	-0,372 pts	-0,415 pts	-0,396 pts
Non Renseignée	0,569 pts	1,631 pts	0,853 pts

CTR1 : Contractant 1
CTR2 : Contractant 2
TOUS : Contractant 1 et 2 confondus



Indicateur	Résultats à fin 2016	Résultat à fin 2017	Taux d'évolution 2016 - 2017
Positionnement par rapport aux plafonds HLM: PLAI/PLUS/PLS/PLI/Non renseigné	PLAFONDS DE RESSOURCES PART DES LOCATAIRES PLAI 57,73% PLUS 27,02% PLS 6,60% PLI 3,86% NON RENSEIGNE 4,79%	PLAFONDS DE RESSOURCES PART DES LOCATAIRES PLAI 59,16% PLUS 26,35% PLS 6,08% PLI 3,53% NON RENSEIGNE 4,89%	PLAFONDS DE RESSOURCES PART DES LOCATAIRES PLAI + 1,43 pts PLUS - 0,67 pts PLS - 0,52 pts PLI - 0,33 pts NON RENSEIGNE + 0,10 pts
Taux d'augmentation du montant du loyer	0%	0%	0%
Satisfaction client	Texte rapport	69,80%	



DE VIES 365 jours avec Vilogia
EN VILLES

RAPPORT FINANCIER
VILOGIA 2017

MON COUP DE ♥
ROUBAIX
CROUY-SOUBISE



Vilogia

Bien dans ma ville



SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION SUR LES OPERATIONS	4
DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2017	4
BILAN	16
COMPTE DE RESULTAT	18
ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS	20
NOTE 1 : METHODES GENERALES DE PRESENTATION ET D'EVALUATION.....	20
1.1 CONVENTIONS GENERALES	20
1.2 DEROGATIONS AUX PRINCIPES COMPTABLES GENERAUX	20
1.3 CHANGEMENT DE METHODES	20
1.4 FAITS SIGNIFICATIFS.....	21
NOTE 2 : PRINCIPALES METHODES D'EVALUATION DES POSTES DE L'ACTIF.....	23
2.1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES.....	23
2.2 IMMOBILISATIONS CORPORELLES.....	23
➤ <i>TERRAINS</i>	23
➤ <i>IMMEUBLES DE RAPPORT ET BATIMENTS ADMINISTRATIFS</i>	24
➤ <i>TRAVAUX D'AMELIORATION</i>	24
➤ <i>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</i>	24
➤ <i>IMMOBILISATIONS GREVEES DE DROIT</i>	24
<i>Néant</i>	24
➤ <i>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</i>	24
➤ <i>CONDUITE D'OPERATIONS ET MAITRISE D'OUVRAGES (COMO)</i>	25
➤ <i>Mali Technique</i>	25
<i>ETAT DES IMMOBILISATIONS</i>	26
2.3 AMORTISSEMENT DES IMMOBILISATIONS.....	26
<i>ETAT DES AMORTISSEMENTS</i>	28
2.4 DEMOLITIONS PROGRAMMEES.....	29
2.5 IMMOBILISATIONS FINANCIERES.....	29
2.6 COMPTES DE STOCKS	29
2.7 COMPTES LOCATAIRES ET PROVISIONS SUR LOCATAIRES	31
2.8 AUTRES CREANCES DIVERSES.....	31
2.9 EVALUATION AU PRIX DE MARCHÉ DES ELEMENTS FONGIBLES	32
NOTE 3 : PRINCIPALES METHODES D'EVALUATION DES POSTES DU PASSIF.....	32
3.1 LES SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	32
3.2 PROVISIONS.....	32
➤ <i>PROVISIONS POUR INDEMNITE DE DEPART EN RETRAITE ET</i>	
<i>MEDAILLE DU TRAVAIL</i>	32
➤ <i>PROVISIONS POUR LITIGES PRUD'HOMMAUX</i>	33
➤ <i>PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN SUR 3 ANS</i>	33
➤ <i>PROVISION AMIANTE</i>	34
<i>ETAT DES PROVISIONS</i>	35
3.3 CLIENTS CREDITEURS.....	36



3.4	DETTES D'EXPLOITATION	36
➤	CHARGES A PAYER	36
➤	PRODUIT A RECEVOIR	36
➤	PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	36
➤	CREANCES ET DETTES AVEC ENTREPRISES LIEES (en euros).....	37
3.5	DETTES DIVERSES.....	37
	<i>ETAT DES CREANCES ET DETTES CLASSEES SELON LA DUREE RESTANT A</i>	
	<i>COURIR</i>	38
NOTE 4 :	AUTRES INFORMATIONS SUR LES COMPTES ANNUELS	40
4.1	NOMBRE ET VALEUR NOMINALE DES ACTIONS	40
➤	TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES.....	40
4.2	DETTES ASSORTIES DE GARANTIES HYPOTHECAIRES.....	40
4.3	INSTRUMENTS FINANCIERS À TERME ET OPÉRATIONS DE COUVERTURE.....	40
4.4	ENGAGEMENTS FINANCIERS DONNES.....	41
4.5	ENGAGEMENTS FINANCIERS RECUS ET DONNES.....	41
4.6	MONTANT DES AVANCES ET CREDITS ALLOUES AUX DIRIGEANTS	
	SOCIAUX	42
4.7	MONTANT DES REMUNERATIONS ALLOUEES AUX ORGANES DIRIGEANTS.....	42
4.8	VENTILATION DE L'IMPOT	42
4.9	VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES.....	42
➤	Par secteurs d'activités (en milliers d'€).....	42
➤	Par secteurs géographiques	42
4.10	CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS	42
4.11	VENTILATION PAR CATEGORIE D'EFFECTIF	43
4.12	DETTES FUTURES D'IMPOT	44



RAPPORT DE GESTION SUR LES OPERATIONS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2017

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 2017, 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, et conformément à la loi, pour vous demander de vous prononcer sur une opération d'augmentation de capital et, dans ce cadre, sur une augmentation de capital réservée aux salariés de la Société ; ainsi que sur la transformation de l'administration de la Société en forme dualiste ;
- enfin, pour vous demander de vous prononcer sur les modifications statutaires conséquentes.

Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017 que nous soumettons à votre approbation ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Les règles et méthodes comptables ont été appliquées en conformité avec le règlement de l'ANC (Autorité des Normes Comptables) n°2015-04 et l'annexe 3 de l'arrêté du 7 octobre 2015.

La société Vilogia applique le règlement de l'ANC n° 2014-03 mis à jour par le règlement ANC 2016-07 du 4 novembre 2016.

Activité de la Société

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, 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 292 millions d'euros en 2017, en progression de 3,4 % par rapport à l'exercice précédent. En 2017, l'augmentation des loyers est liée à la croissance du parc 2016-2017.

Le taux de vacance globale est de 4,28 % en 2017, contre 3,73 % en 2016.

Le taux de la vacance exploitable augmente à 1,42 % en 2017, contre 1,22 % en 2016.

On constate également une augmentation du taux d'impayés en 2017 : 1,83 % contre 1,06 % en 2016.

Gestion patrimoniale

En 2017, Vilogia a investi 95 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 6 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, 272 logements ont été vendus à l'unité et 1 355 logements ont été vendus en bloc dont 1 260 lgts dans le Nord soit 1 627 lgts et près de 2,7% du patrimoine de 2017.

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 2017, Vilogia a livré 1 403 logements et commerces, dont 359 en production interne, 765 en VEFA, ainsi que le rachat de 279 logements et commerces (dont 107 à Paris, 111 à Marseille et 53 dans l'Est).

Le montant de ces investissements représente 266 millions d'euros pour l'exercice 2017.

Activité accession

L'activité enregistrée en 2017 a produit un chiffre d'affaires de 29,5 millions d'euros, pour un prix de revient de 31 millions d'euros. Les ventes correspondent à 140 logements, lots et commerces pour un montant de 21,7 millions d'euros, à la cession du patrimoine de la Convention Public d'Aménagement (CPA) de Bègles pour un montant de 3,8 millions d'euros, ainsi qu'à la cession de terrains et aménagements pour 4 millions d'euros.



La production stockée de l'année se monte à 35 millions d'euros soit une croissance de 59% par rapport à 2016.

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 5 178 euros TTC pour 2017.

Environnement économique et financier

L'année 2017 a connu une nette progression de l'activité en France. Selon l'INSEE, la croissance du produit intérieur brut (PIB) a atteint 2% en 2017, contre 1,1% en 2016. Ce niveau de croissance reste toutefois inférieur à la moyenne de la zone euro (+2,5% en 2017) mais est supérieur aux prévisions initiales de la loi de finances (+1,7%).

Cette amélioration de la conjoncture est principalement due à l'accélération du niveau d'investissement des entreprises (+4,4% vs +3,4% en 2016) et des ménages (+5,4% après +2,4% en 2016).

Dans ce contexte macro-économique plus favorable, la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne est restée très « accommodante ». En effet malgré la réduction programmée de sa politique de « *Quantitative Easing* » (rachats de titres), les taux directeurs de la BCE, et par conséquent les taux courts du marché interbancaire, sont restés négatifs. Quelques tensions se matérialisent néanmoins sur les taux longs durant le second semestre, en raison de la reprise de l'activité et de l'inflation qui a atteint en France le seuil des 1% en 2017 contre 0,2% en 2016.

Ce retour « mesuré » de l'inflation impacte de fait l'Indice de Référence des Loyers qui s'établit au 4^{ème} trimestre 2017 à 1,05% versus 0,18% en T4 2016.

Vilogia SA a été notée par Fitch Ratings en mars 2017. La note obtenue, A- / F2, nous a permis de poursuivre notre programme d'émission de billets de trésorerie de 200 M€ sans garantie bancaire à compter du 30 mai. Les conditions financières obtenues ont été très favorables, grâce à des taux moyens d'émission négatifs (- 0,129%). Ainsi, le gain financier sur les taux d'émissions négatifs a atteint 148 K€ sur le dernier semestre de l'année.

Cette dette désintermédiée à CT nous permet à la fois d'optimiser le coût de portage financier de nos investissements et notre trésorerie (gain cumulé de 908 K€ en 2017).

A l'automne 2017, le gouvernement a annoncé des mesures visant les Organismes du Logement Social : baisses de loyers, hausse de la CGLLS, taxation à 10% des plus-values sur les ventes HLM et hausse de la TVA à 10%, soit un cumul annuel de prélèvements de 1,5 Mds € à compter de 2018.

Afin de maintenir l'effort d'investissement et de maintenance des organismes du logement social, le gouvernement a annoncé des mesures compensatoires, la première décidée étant le gel du taux du Livret A à 0,75% jusqu'à 08/2020. D'autres mesures suivront, avec pour l'essentiel des enveloppes de réaménagements et de financements de la Caisse des Dépôts (Fonds d'Epargne et section générale). D'autre part une loi logement (loi ELAN) devrait être discutée et votée avant la fin du premier semestre 2018 pour favoriser les mutualisations de moyens et les rapprochements entre bailleurs sociaux.



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, BEGLES, soit une prévision d'investissement de 297 millions d'euros sur 2018.

L'activité accession devrait générer un chiffre d'affaires de 22 millions d'euros. Suite aux hypothèses sur la loi de finance 2018 et sur la croissance du parc, l'activité locative devrait voir son chiffre d'affaires baisser à 290 millions d'euros (- 1,5 % par rapport à 2017).

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 a pris corps dans l'exercice quotidien des équipes opérationnelles et prend une envergure encore plus importante dans le cadre du déploiement du projet stratégique Cap 2020. La RSE est une posture qui conduit Vilogia et l'ensemble de ses collaborateurs à s'interroger sur la manière d'exercer ses métiers dans un plus grand respect de l'environnement.

Après avoir consulté ses parties prenantes en 2015, Vilogia a défini sa stratégie autour de 3 piliers afin de :

- 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.

Réalisation du reporting réglementaire

Dans le cadre des obligations de transparence sur les informations environnementales, sociales et sociétales issues de la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 (**modifiée par le décret n°2017-1265 du 9 août 2017**), Vilogia réalise son rapport RSE qui sera intégré cette année dans son rapport d'activité afin de donner d'avantage de visibilité à ses actions auprès de ses parties prenantes.

Vilogia est accompagné pour la troisième année consécutive par le Cabinet Ernst&Young et Associés dans l'audit de ses données extra-financières selon les modalités de l'arrêté du 13 mai 2013 et une méthodologie adaptée aux spécificités de l'entreprise autour des phases suivantes :

- Analyses préliminaires
- Tests et contrôles
- Conclusions et rapports.



L'audit des données sera réalisé par les équipes du Cabinet Ernst&Young et Associés du 11 et 12 avril 2018.

A l'issue de la réalisation de la mission d'audit, il sera communiqué une attestation relative à la présence dans le rapport, des informations prévues par l'article R.225-105-1 du Code du commerce ainsi qu'un avis sur la sincérité des informations sociales, sociétales et environnementales. Cette attestation sera envoyée à l'ensemble des parties prenantes concernées par les Assemblées Générales du Groupe.

La stratégie RSE étant pilotée au sein de l'entité Vilogia SA, le rapport RSE portera sur les données de ladite société dont le nombre de collaborateurs et la capacité à déployer des actions sur le territoire national permet un rayonnement plus important de la RSE. La démarche environnementale et sociale est toutefois déployée par l'ensemble des entités de l'entreprise.

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

Vilogia a souhaité amorcer la démarche de mise en conformité de la déclaration de performance extra financière (ordonnance n°2017-1180 du 19 juillet 2017 et le décret n°2017-1265 du 9 août 2017 qui transpose la directive européenne du 22 octobre 2014 relative à la publication d'informations non financières).

Un premier travail de priorisation des enjeux a été mené, engendrant des exclusions applicables à la réglementation en vigueur pour cet exercice et des ajouts pour le prochain exercice.

Le prochain exercice mettra en exergue l'analyse de matérialité de Vilogia SA, menée en 2015 et enrichie en 2018. Le projet d'entreprise Cap 2020 a par ailleurs intégré des engagements RSE dans le cadre de ses objectifs.

En outre, des politiques structurantes sont en cours de travail mais ne peuvent faire l'objet de communication à ce jour.

Les exclusions (données potentiellement matérielles) sont les suivantes :

- Rémunérations
- Organisation du temps de travail
- Organisation du dialogue social
- Bilan des accords collectifs
- Conditions de santé et sécurité au travail
- Prise en compte des nuisances sonores
- Mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes
- Prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux (politique achats responsables en cours de déploiement)
- Les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées



Filiales et participations

Opération de rachat des titres de CAPCIL à la SEM Ville Renouvelée

Le 19 octobre 2017, les Sociétés Vilogia SA d'HLM et CAPCIL SAS, ont signé un acte de cession d'actions portant sur 9.701 actions détenues par CAPCIL au sein du capital de la Société Anonyme d'Economie Mixte Ville Renouvelée, dont le siège social est situé à TOURCOING (59200), 75 rue de Tournai.

L'ordre de Mouvement a été signé le 15 décembre 2017.

Ladite cession a été enregistrée au Service des Impôts des Sociétés en date du 22 décembre 2017.

Opération de transmission universelle de patrimoine de la SA Victor Antoine

Le 17 janvier 2017 a été signé l'acte authentique de cession de la totalité des actions de la Société Anonyme Ets Victor Antoine, à la Société Anonyme d'HLM Vilogia.

Le but de cette acquisition de titres était, pour Vilogia SA d'HLM, de récupérer *in fine* le foncier dont est propriétaire cette Société Anonyme afin d'y réaliser une opération en accession (démolition puis construction à la Madeleine).

Ainsi associée unique, Vilogia SA d'HLM a décidé la dissolution anticipée volontaire sans liquidation par application de l'article 1844-5 du Code Civil, de la Société Victor Antoine.

Conséquemment à cette décision s'est opérée la transmission universelle du patrimoine de la société Victor Antoine à Vilogia SA d'HLM, à la date du 31 juillet 2017.

Un mali de fusion de 746 milliers d'€ a été affecté, de par sa nature, au terrain.

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 sociale à la propriété au sein de Sociétés Civiles de Construction Vente à constituer et dont Vilogia SA d'HLM serait associée à 70% et Vilogia Premium à 30%.

Durant l'exercice 2017, 6 SCCV ont été créés, savoir :

- la SCCV 2016 Fâches Cattolica
- la SCCV 2017 Madeleine Pompidou
- la SCCV 2017 Pont à Marcq Brel
- la SCCV 2017 Lille Jacquard
- la SCCV 2017 Roncq Actival
- la SCCV 2017 Wambrechies Vent de Bise

Constitution de la société Vilogia Privilège, filiale dédiée au logement intermédiaire

Au cours de l'exercice 2017, votre Société a décidé de constituer sa propre filiale dédiée au logement intermédiaire, afin de proposer une offre complémentaire dans les zones tendues.



Ainsi a été immatriculée au Greffe de Lille Métropole, en date du 17 octobre 2017, Vilogia Privilège, Société par Actions Simplifiées détenue à 100 % par votre société et dont le siège social est situé à VILLENEUVE D'ASCQ, 74 rue Jean Jaurès.

Vilogia Privilège exerce une activité de construction, de gestion et de transaction immobilière, de prestations de services, et d'acquisitions immobilières.

Opération de rachat de la totalité des titres de la Société ALLIANCE HOTELIERE

Le 15 novembre 2017 a été signé un acte de cession de titres et de créance de compte courant, sous condition suspensive, de la société par actions simplifiée ALLIANCE HOTELIERE dont le siège social est situé au 2317, chemin de Saint-Claude - Hôtel Climat de France – à Antibes.

Cette cession a été définitivement entérinée le 20 décembre 2017.

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 Premium Grand Est (ex 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 378 643,01 euros, au titre de l'exercice 2017 ;
- La SCCV 2016 Villeneuve Bouderiez, (immatriculée au RCS de Lille Métropole le 28 septembre 2016) détenue à hauteur de 70 %. Cette société, dont le siège social est à VILLENEUVE D'ASCQ, a clôturé son 1^{er} exercice au 31 décembre 2017. Elle a réalisé un résultat bénéficiaire de 14.798,69 euros.
- La SCCV 2016 Fâches Cattolica, (immatriculée au RCS de Lille Métropole le 27 janvier 2017) détenue à hauteur de 70 %. Cette société, dont le siège social est à VILLENEUVE D'ASCQ, a clôturé son 1^{er} exercice au 31 décembre 2017. Elle a réalisé un résultat déficitaire de 211 ,93 euros.
- La SCCV 2017 Madeleine Pompidou, (immatriculée au RCS de Lille Métropole le 23 février 2017) détenue à hauteur de 70 %. Cette société, dont le siège social est à VILLENEUVE D'ASCQ, a clôturé son 1^{er} exercice au 31 décembre 2017. Elle a réalisé un résultat déficitaire de 283,93 euros.
- La SCCV 2017 Pont à Marcq BREL (immatriculée au RCS de Lille Métropole le 13 septembre 2017) détenue à hauteur de 70 %. Cette société, dont le siège social est à VILLENEUVE D'ASCQ, clôturera son 1^{er} exercice en 2018.
- La SCCV 2017 Lille Jacquard (immatriculée au RCS de Lille Métropole le 15 septembre 2017) détenue à hauteur de 70 %. Cette société, dont le siège social est à VILLENEUVE D'ASCQ, clôturera son 1^{er} exercice en 2018. Toutefois cette société sera liquidée.
- La SCCV 2017 Roncq Actival (immatriculée au RCS de Lille Métropole le 14 décembre 2017) détenue à hauteur de 70 %. Cette société, dont le siège social est à VILLENEUVE D'ASCQ, clôturera son 1^{er} exercice en 2018.



- La SCCV 2017 Wambrechies Vent de Bise (immatriculée au RCS de Lille Métropole le 30 novembre 2017) détenue à hauteur de 70 %. Cette société, dont le siège social est à VILLENEUVE D'ASCQ, clôturera son 1er exercice en 2018.
- Vilogia Premium, détenue à hauteur de 41.21 %. 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 syndicat de copropriétés et de commercialisation (neuf et ancien). Cette société a réalisé un résultat déficitaire de 530 336,43 euros, au titre de l'exercice 2017 ;
- La SCI Lille Marine, détenue à hauteur de 50 % du capital. Cette société, dont le siège social est à VILLENEUVE D'ASCQ, a réalisé un résultat déficitaire de 195 756 €, au titre de l'exercice 2017.
- La SASU Vilogia Privilège, détenue à hauteur de 100 %. Cette société, dont le siège social est à VILLENEUVE D'ASCQ clôturera son premier exercice en 2018.

Ces sociétés ne détiennent aucune participation dans votre Société.

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

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
FILIALES ET PARTICIPATIONS	CAPITAL	REVENUS ET REPORTS A REPORTER (MONTANT APPROXIMATIF DES RESULTATS (N))	REPORTS PRET ET CAPITAL BENEVOLE (N+1)	BENEFICE	NETTE	COMPTES D'EXERCICE POUR LA SOCIETE ET NON INCLUS DANS LES RESULTATS	CHANGEMENTS ANNUELS INTERRES PAR LA SOCIETE	COMPTES D'EXERCICE POUR LA SOCIETE	RESULTAT D'EXERCICE NET D'IMPOTS ET D'IMPAYES (MONTANT APPROXIMATIF) (EXERCICE CLOS (N))	INCLUSES DANS LE COMPTES DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE
Filiales et participations (2) (6) :										
- Filiales (7)										
MANSION FAMILIALE DE L'ORFÈVRE	4 481 000,00	63 267 464,77	0,00	3 772 175,00	3 481 250,00	4 188 000,00		3 881 474,00	378 841,11	
SCCV VILLENEUVE BOUDERIEZ	1 000,00		70,00	700,00	700,00	1 201 400,00		17 248,00	14 700,00	
SASU VILLOGIA PRIVILEGE	1,00		100,00	1,00	1,00	88 888,00			0,00	
SCCV FRANCES CATHOLICA	1 000,00		70,00	700,00	700,00	887 800,00			211,00	
SCCV LA MADONNELE POISSOU	1 000,00		70,00	700,00	700,00	711 074,24			264,00	
ALLIANCE HOTELIERE	37 488,00		100,00	3 688 111,72	3 688 111,72	485 876,20			128,00	
SCCV PORTA MARCO BRAS	0 000,00		70,00	3 000,00	3 000,00	0,00			181,20	
SCCV HENRI KOTINE	0 000,00		70,00	3 000,00	3 000,00	0,00			181,20	
SCCV WAMBRECHIES VENT DE BISE	0 000,00		70,00	3 000,00	3 000,00	0,00			181,20	
- Participations (8)										
SCI LILLE MARINE	1 000,00	0,00	50,00	500 000,00	500 000,00	280 341,00		0,00	165 750,00	
SEAFIELD SCOPY	20 000,00	3 087 784,00	10,00	1 400 000,00	341 000,00			2 882 117,00	294 024,00	
SEIF DE L'ASSEMBLEE	20 000,00	NC	20,00	1 000,00	1 000,00			NC		
VILLOGIA PREMIUM	60 248,12	5 348 781,32	41,21	31 300,00	31 300,00			5 438 045,30	230 336,43	
Autres filiales ou participations (9)										
- Filiales non reprises ci-dessus										
- Participations non reprises ci-dessus										
Total (10)				888 304,34	888 304,34	7 529 620,52		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

Aucune modification de la composition du capital social n'est intervenue au cours de l'exercice écoulé.

Augmentation de capital proposée

Il est proposé à l'Assemblée des actionnaires, une opération d'augmentation de capital à souscrire en numéraire, avec maintien du droit préférentiel de souscription.

Cette augmentation de capital est plus amplement détaillée dans le rapport spécial sur l'opération arrêté par le Conseil d'administration.



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 2017 : aucune participation des salariés au capital social.

Nous vous rappelons, que l'année dernière :

- en application des dispositions de l'article L.225-129-6 du Code de commerce,
- et puisque le rapport de gestion à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle faisait apparaître que les actions détenues par les salariés représentent moins de 3 % du capital social,

Le Conseil d'Administration avait alors convoqué une Assemblée Générale Extraordinaire à l'effet de lui soumettre une résolution tendant à procéder à une augmentation de capital réservée aux salariés.

Cette résolution avait été rejetée à la majorité.

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

Toutefois, l'augmentation de capital social de la Société proposée à l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires en date du 30 mai 2018 impactera la périodicité de cette obligation de renouvellement, pour la porter de 3 ans à compter de 2017 à 5 ans à compter de 2018, en vertu de l'article L.225-129-6 du Code de commerce.

Affectation du résultat

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017, le résultat de votre Société présente un bénéfice après impôts de 68 830 086,99 euros contre 58 463 780,13 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 50 917 966,06 euros,
- le solde, soit 17 912 120,93 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

	2013	2014	2015	2016	2017
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires	261 690 295,37	283 679 825,05	316 525 083,67	317 269 614,92	324 501 967,50
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	119 117 416,84	155 653 863,97	143 645 042,28	156 739 051,17	166 102 933,78
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	83 319 471,94	70 862 019,53	59 791 189,95	58 463 780,13	68 830 086,99
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	0,00	914,38	908,07	884,98	894,91
Montant de la masse salariale de l'exercice	0,00	40 750 842,78	37 185 787,51	36 320 001,91	38 889 638,09
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	0,00	16 581 301,14	17 040 327,14	16 026 561,20	17 030 067,81

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 31/12/17	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	7 325 848,26	217 277,61	-1 058 300,37	-71 872,16	-25 155,74	-724 044,82	8 987 943,74
Fournisseurs stocks immobiliers	2 155 437,53	35 124,47	-531,47	9 151,53	11 394,90	223 545,29	1 876 752,81
Fournisseurs d'immobilisations	10 934 607,76	343 914,38	71 241,21	14 533,58	13 485,39	787 653,52	9 703 779,68
Retenue de Garantie sur fournisseurs	2 488 622,67	142 381,48	61 903,04	120 783,78	54 531,94	1 754 110,34	354 912,09
Fournisseurs, Factures non parvenues	67 430 891,28						67 430 891,28
Total	90 335 407,50	738 697,94	-925 687,59	72 596,73	54 256,49	2 041 264,33	88 354 279,60

	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

Conditions de règlement des clients

En application de l'article 441-6-1 du Code du Commerce, les tableaux ci-dessous, reprennent la balance âgée des comptes clients autres que personnes physiques.

	Créances au 31/12/17	De 1 à 30 jours	De 31 à 60 jours	De 61 à 90 jours	Plus de 91 jours	Non échues
Sites Installations Techniques	20 771,37	6 867,16	605,65	459,50	7 860,05	4 979,01
Commerces	3 113 091,24	275 369,87	66 076,12	31 854,89	1 529 671,14	1 210 119,21
Grosses Structures	1 358 667,49	911 132,22	177 555,03	44 484,71	219 585,28	5 910,26
Associations	1 881 677,99	711 812,60	308 531,15	98 142,00	735 085,18	28 107,06
Associations Clients	58 942,44	37061,34	1903,37	548,84	19 428,89	0,00
Total	6 433 150,53	1 942 243,18	554 671,32	175 489,94	2 511 630,55	1 249 115,54

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.

Nomination des Commissaires aux comptes titulaire et suppléant

Les mandats de la Société Ernst & Young et Autres, Commissaire aux comptes titulaire, et Auditex, Commissaire aux comptes suppléant, nommés lors de l'Assemblée Générale du 12 juin 2012 pour une durée de six exercices, arrivent à échéance lors de l'Assemblée Générale Mixte de 2018.

Une réforme législative intervenue en la matière a modifié le champ d'application de l'obligation de nommer un commissaire aux comptes suppléant en sus d'un commissaire aux comptes titulaire (article L.823-1 du Code de commerce).

Ainsi, seul un commissaire aux comptes doit être nommé suite à l'expiration des mandats précités.

Il appartiendra donc à votre assemblée de se prononcer par un vote sur le candidat proposé.

Transformation du mode de gestion de votre société en forme dualiste

L'assemblée générale est amenée à se prononcer sur :

- la modification statutaire corrélative à la transformation de la forme de gestion de la Société sous forme de Directoire et Conseil de Surveillance,
- la nomination du Conseil de Surveillance.

Conséquemment au changement d'administration de la Société, l'Assemblée Générale extraordinaire proposera de nommer en qualité de membre de Conseil de surveillance :

- M. Jean-Pierre GUILLON,
- Action Logement Immobilier représentée par M. Bernard BAEY,
- la Compagnie Métropolitaine d'Investissement représentée par Mme Annick BERRIER,
- le Conseil Général du Département de la Seine Saint Denis représenté par M. Pierre LAPORTE,
- la Métropole Européenne de Lille représentée par Mme Marie TONNERRE,



- l'UIT NORD (L'Union des Industries Textiles du Nord) représentée par M. Bertrand VANDENHOVE,
- M. Olivier ASSELIN,
- Mme. Marie-Claudine DEBUIRE,
- Mme Sylvie COURSIERES,
- M. Hervé COISNE,
- M. Gilbert HENNIQUE,
- Mme Fabienne DEGRAVE,
- M. Gérard MEAUXSONNE,
- Mme Valérie BLEUZE,
- Mme Jocelyne PEDE,
- M. Patrick D'HONTE
- M. Daniel DESPINOY

pour une durée de 4 ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2022 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021.

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



PASSIF	Exercice 2017		Exercice 2016
	DETAIL	TOTAUX PARTIELS	
2	3	4	5
CAPITAL ET RESERVES		698 994 366,80	640 530 586,67
Capital (actions simples) et fonds de dotation	58 788 560,00		58 788 560,00
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			
Réserves :			
Réserve légale	5 878 856,00		5 870 804,00
Réserves statutaires ou contractuelles	349 628 336,81		310 011 487,87
Autres réserves	283 111 066,80		264 272 187,61
Report à nouveau (a)	17 976 843,64	17 976 843,64	17 976 843,64
Résultat de l'exercice (a)	68 830 086,99	68 830 086,99	58 463 780,13
	Montant brut	Insc. au résultat	
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	397 964 188,52	123 904 595,65	
		274 059 592,87	272 144 159,15
PROVISIONS REGLEMENTEES			
Amortissements dérogatoires			
Provision spéciale de réévaluation			
Titres participatifs			
	(II)	1 089 860 890,30	1 089 860 890,30
PROVISIONS		36 376 969,29	40 838 567,85
Provisions pour risques	9 359 745,59		12 430 858,26
Provisions pour gros entretien	4 233 302,20		3 145 248,26
Autres provisions pour charges	22 783 921,50		25 262 461,33
	(III)	36 376 969,29	40 838 567,85
DETTES FINANCIERES (1)		3 003 660 044,06	2 839 036 001,46
Participation des employeurs à l'effort de construction	137 795 953,84		127 198 106,28
Emprunts obligataires			
Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		2 540 147 043,66	
Caisse des Dépôts et Consignations	1 958 018 663,87		1 922 585 444,26
C.G.L.L.S			
Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM			389 707 238,80
Autres établissements de crédit	582 128 379,79		76 446 663,54
Dépôts et cautionnements reçus :		20 198 611,30	
Dépôts de garantie des locataires	19 972 147,25		19 564 412,23
Redevances (location-accession)	187 964,05		159 958,15
Autres dépôts	38 500,00		953 844,39
Emprunts et dettes financières diverses :		305 518 435,26	
Participation - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	2 826 802,79		1 498 785,45
Emprunts participatifs			
Avances d'organismes HLM			
Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts			
Autres emprunts et dettes assimilées	65 007 760,20		108 434 758,45
Dettes rattachées à des participations			
Concours bancaires courants	217 828 938,50		173 557 586,11
Intérêts courus	19 651 141,11		18 575 468,45
Intérêts compensateurs	203 792,66		353 735,35
Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants			
Droits des locataires attributaires			
Autres droits			
Clients créditeurs		12 618 862,60	6 820 211,44
Locataires - Excédents d'acomptes	8 921 695,78		2 988 351,37
Autres	3 697 166,82		3 831 860,07
DETTES D'EXPLOITATION		79 155 301,10	77 567 944,82
Fournisseurs	35 583 568,25		37 803 923,16
Fournisseurs de stocks immobiliers	9 092 632,89		7 171 708,30
Dettes fiscales, sociales et autres	34 479 099,96		32 592 313,36
DETTES DIVERSES		80 926 161,25	74 986 270,48
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
Fournisseurs d'immobilisations	51 663 276,65		48 081 582,54
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	2 286 618,00		2 635 408,47
Opérations pour le compte de tiers	1 236 314,21		3 394 350,82
Opérations d'aménagements			
Autres	25 739 952,40		20 874 928,65
Produits constatés d'avance		14 700 396,18	17 063 722,93
Au titre de l'exploitation et autres	3 895 988,35		4 033 105,37
Produits des ventes sur lots en cours	8 847 012,29		6 524 715,55
Rémunération des frais de gestion PAP	1 957 395,54		6 505 902,01
	(II)	3 101 000 705,20	3 015 074 181,15
Différence de conversion Passif	(IV)		
	TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)	4 207 286 924,79	4 045 429 508,87
(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
(1) Dont à plus d'un an.	2 815 119 285,54		
(1) Dont à moins d'un an.	388 543 758,52		

COPIE
CERTIFIÉE CONFORME

Le Président

M. GUILLET



COPIE
CERTIFIÉE CONFORME

Le Président

P. GUILLOU

COMPTE DE RESULTAT

PRODUITS	Exercice 2017		Exercice 2016
	DETAIL	TOTAUX PARTIELS	
2	3	4	5
PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		431 059 420,79	421 442 142,89
Produits des activités		388 236 001,36	375 888 861,85
Ventes de terrains lots	1 958 867,67		3 149 224,42
Ventes d'immeubles bâtis	25 157 014,42		26 106 468,75
Ventes de maisons individuelles (CCMI)			
Ventes d'autres immeubles	2 378 726,00		70 755,00
Récupération des charges locatives	63 734 033,86		58 619 246,93
Loyers :			
Loyers des logements non conventionnés	10 505 502,43		13 120 706,34
Loyers des logements conventionnés	259 076 482,42		248 812 117,08
Suppléments de loyers	1 110 590,91		1 300 372,44
Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	8 557 329,94		7 215 078,11
Logements en location - accession et accession invendus	674 730,27		447 848,04
Autres	11 716 906,96		11 167 428,15
Prestations de services :			
Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	1 313 746,61		
Sociétés sous égide			
Prestations de services à personnes physiques et autres produits			
Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	126 125,60		2 844 668,91
Syndic de copropriété	91,67		1 109 830,16
Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	197 788,92		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	1 728 063,68		1 919 456,26
Production stockée (ou déstockage)		1 444 227,83	(3 864 058,79)
Immeubles en cours	3 309 901,74		6 571 298,39
Immeubles achevés	(1 865 673,91)		(10 435 357,18)
Production immobilisée		9 228 348,44	9 790 629,36
Immeubles de rapport (frais financiers externes)	911 242,58		1 595 255,68
Autres productions immobilisées	8 317 105,86		8 195 373,68
Subventions d'exploitation		88 265,52	519 217,72
Primes à la construction			9 000,00
Subventions d'exploitation diverses			510 217,72
Subventions pour travaux d'entretien	88 265,52		
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		19 606 369,35	28 291 964,97
Provisions pour gros entretien	1 984 829,66		1 017 693,20
Dépréciations de créances	7 523 640,92		11 872 109,87
Autres reprises	10 097 898,77		15 402 161,90
Transferts de charges d'exploitation	7 930 488,50	7 930 488,50	5 961 571,09
Autres produits	4 416 979,78	4 416 979,78	4 853 956,69
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	108 740,01	108 740,01	
PRODUITS FINANCIERS		9 605 836,37	8 091 084,04
De participations (2)		21 190,97	27 126,17
Revenus des actions			27 126,17
Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes			
Revenus des avances , prêts participatifs et autres	21 190,97		
D'autres immobilisations financières (2)		59 804,30	85 838,57
Prêts accession			
Autres	59 804,30		85 838,57
D'autres créances et valeurs mobilières de placement		5 785 939,05	5 418 732,67
Autres (2)	5 785 939,05		5 418 732,67
Reprises sur dépréciations et provisions	2 703 131,05		1 769 190,43
Transfert de charges financières	1 035 770,00		745 337,00
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			34 859,20
PRODUITS EXCEPTIONNELS		109 180 486,05	62 292 591,83
Sur opérations de gestion	8 436 851,38	8 436 851,38	19 884 029,60
Sur opérations en capital		96 336 391,74	39 306 119,44
Produits des cessions d'éléments d'actif	78 688 235,25		24 728 748,57
Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	10 420 663,52		7 986 938,86
Autres	7 227 492,97		6 590 432,01
Reprises sur dépréciations et provisions	4 407 192,93	4 407 192,93	3 102 442,79
Transferts de charges exceptionnelles			
TOTAL DES PRODUITS	849 645 892,21	849 645 892,21	801 616 816,76
		TOTAL GENERAL	849 645 892,21



CHARGES	Exercice 2017			Exercice 2016
	CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	
2	3	4	5	6
CHARGES D'EXPLOITATION (1)			372 056 892,08	353 192 421,22
CONSOUMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			155 761 628,21	133 986 851,17
Achats stockés :				
Terrains		9 021 955,75	9 021 955,75	6 234 650,26
Approvisionnements	5 046 758,62	694 844,59	5 741 603,21	6 530 849,96
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat				
Variation des stocks :				
Terrains		(2 493 581,52)	(2 493 581,52)	1 604 130,58
Approvisionnements		(34 435,39)	(34 435,39)	17 522,57
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat				
Frais liés à la production de stocks immobiliers		24 726 078,73	24 726 078,73	15 314 354,98
Achats non stockés de matières et fournitures	14 939 192,10	1 954 451,59	16 893 643,69	14 551 665,94
Services extérieurs :				
Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	23 105 649,87	3 797 797,06	26 903 446,93	25 549 083,84
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	3 644 893,24	20 151 597,61	23 796 490,85	18 477 384,69
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs		4 731 321,81	4 731 321,81	4 204 043,28
Maintenance - Autres travaux		2 626 337,27	2 626 337,27	2 109 547,26
Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		326 801,43	326 801,43	300 159,85
Primes d'assurances		2 616 403,83	2 616 403,83	2 295 145,68
Personnel extérieur à la société	882 952,62	299 970,16	1 182 922,78	1 152 264,46
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	1 489 724,25	7 727 447,26	9 217 171,51	9 216 472,09
Publicité, publications, relations publiques		798 978,63	798 978,63	785 764,24
Déplacements, missions et réceptions		1 314 836,87	1 314 836,87	1 220 515,39
Redevances		2 285 973,86	2 285 973,86	2 966 599,67
Autres	8 605 705,77	17 499 972,20	26 105 677,97	21 476 696,43
Impôts, taxes et versements assimilés			38 037 238,64	37 012 050,45
Sur rémunérations		4 726 737,22	4 726 737,22	4 794 120,47
Taxes foncières		22 818 897,52	22 818 897,52	22 196 862,55
Autres	9 066 634,00	1 424 969,90	10 491 603,90	10 021 067,43
Charges de personnel			57 013 909,72	53 192 810,63
Salaires et traitements		40 084 641,91	40 084 641,91	37 334 014,43
Charges sociales		16 929 267,81	16 929 267,81	15 858 796,20
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			118 928 015,84	127 331 405,77
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
Immobilisations locatives		93 948 723,10	93 948 723,10	86 157 651,88
Autres immobilisations		4 928 578,08	4 928 578,08	5 505 859,70
Charges d'exploitation à répartir				
Dépréciation des immobilisations		520 791,60	520 791,60	1 893 802,69
Dépréciation des stocks et en-cours		749 582,42	749 582,42	835 898,24
Dépréciation des créances		12 797 694,45	12 797 694,45	12 308 795,54
Dotations aux provisions :				
Provisions pour gros entretien		3 072 883,60	3 072 883,60	1 576 787,66
Autres provisions		2 909 762,59	2 909 762,59	19 052 610,06
Autres charges			2 316 099,67	1 669 303,20
Pertes sur créances irrécouvrables		2 316 050,67	2 316 050,67	1 625 854,01
Redevances et charges diverses de gestion courante		49,00	49,00	43 449,19
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
CHARGES FINANCIERES			62 593 243,67	62 022 046,62
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		45 566,51	45 566,51	1 707 946,00
Charges d'intérêts (2) :				
Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances				
Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		35 890 398,24	35 890 398,24	
Intérêts compensateurs				
Intérêts de préfinancements consolidables		3 948 701,49	3 948 701,49	36 539 511,59
Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		105 061,34	105 061,34	
Gestion de prêts Accession		393 575,09	393 575,09	423 189,19
Intérêts sur autres opérations		1 270 033,27	1 270 033,27	2 063 217,57
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				27,75
Autres charges financières		10 939 907,63	10 939 907,63	11 288 156,72
CHARGES EXCEPTIONNELLES			66 084 833,67	47 860 078,66
Sur opérations de gestion		11 813 054,44	11 813 054,44	10 672 886,75
Sur opérations en capital :				
Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		31 470 907,44	31 470 907,44	7 712 566,32
Autres		9 732 910,97	9 732 910,97	8 376 451,49
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :				
Dotations aux amortissements et dépréciations		517 528,94	517 528,94	763 174,03
Dotations aux provisions réglementées				
Dotations aux provisions		2 520 131,78	2 520 131,78	25 500,00
PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS			876 956,00	866 956,00
REPORT SUR LES BENEFICES ET AMORTISSEMENTS			310 936,00	266 956,00
TOTAL DES CHARGES	68 761 810,47	414 244 064,76	481 016 668,21	493 362 316,62
			68 830 086,99	58 463 780,13
			TOTAL GENERAL 610 946 692,21	493 916 116,75

COPIE
 CERTIFIÉE CONFORME
 Le Responsable
 M. GUILLON



ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

Avant répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2017, le total de l'actif est de 4 287 298 624,79 euros et le compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de tableau dégage un résultat bénéficiaire de 68 830 086,99 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 1er janvier 2017 au 31 décembre 2017.

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

NOTE 1 : METHODES GENERALES DE PRESENTATION ET D'EVALUATION

1.1 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.

La Société Vilogia a 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 2017 sont en conformité avec celui-ci ainsi qu'avec l'annexe 3 de l'arrêté du 7 octobre 2015 ;

La société Vilogia applique le règlement de l'ANC n° 2014-03 mis à jour par le Règlement ANC 2016-07 du 4 novembre 2016.

1.2 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,

aux avenants 95/8, 98/5, celui du 18 décembre 2007 ainsi que le règlement ANC n°2015-04 à compter de l'exercice 2016.

1.3 CHANGEMENT DE METHODES

Le changement de méthode relatif au nouveau règlement ANC 2015-05 avait été anticipé au 31/12/2016. Les impacts des réaménagements des dérivés ont été comptabilisés afin d'assurer le principe de symétrie entre les couvertures et les éléments

couverts. Cette méthode a donc également été utilisée pour les nouvelles opérations de réaménagement effectuées en 2017, il n'y a donc pas de changement de méthode en 2017.



1.4 FAITS SIGNIFICATIFS

Durant l'exercice 2017, Vilogia a poursuivi son activité de bailleur social ainsi que son développement dans plusieurs domaines :

- ✓ Acquisitions de patrimoine
279 logements ont été acquis principalement dans les régions PACA, Ile de France et Grand Ouest ;
- ✓ Production interne et VEFA
765 logements neufs en VEFA ont été livrés et 359 ont été produits en interne soit 1 403 nouveaux logements.

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

Le montant de ces investissements représente 264 millions d'euros pour l'exercice 2017.

Notre volonté 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, nous a conduits à avoir une politique active de vente de nos logements.

En 2017, nous avons vendu 272 logements à l'unité.

Egalement, 1 355 logements ont été vendus en bloc à des Organismes du Logement Social dont 1 260 logements dans le Nord soit au total 1 627 logements cédés cette année représentant près de 2,7% du patrimoine.

Opération de rachat des titres de la SAS Alliance Hôtelière

En date du 20 décembre 2017, notre société a acquis l'intégralité des parts de la SAS Alliance Hôtelière située à Antibes pour un montant de 5.699 milliers d'€.

Cette société est propriétaire d'un terrain sur lequel est édifié un immeuble servant à l'exploitation d'un fonds de commerce. Ce terrain permettra d'envisager un projet mixte, locatif et accession, à court terme (démolition puis construction)

Opération de transmission universelle de patrimoine de la SA Victor Antoine

Le 17 janvier a été signé l'acte de cession de la totalité des actions de la SA Victor Antoine, à la SA d'HLM Vilogia SA.
En date du 31 juillet 2017, la procédure de dissolution sans liquidation produisant transmission universelle de patrimoine de la société à Vilogia SA a été réalisée.

Le but était de récupérer le foncier dont était propriétaire cette SA afin d'y réaliser une opération en accession (démolition puis construction à la Madeleine).

Un mali de fusion de 746 milliers d'€ a été affecté, de par sa nature, au terrain.



Constitution de la filiale logements intermédiaires Vilogia Privilège (SASU)

Au cours de l'exercice 2017, votre Société a décidé de constituer sa propre filiale de logements intermédiaires Vilogia Privilège afin de proposer une offre complémentaire dans les zones tendues, via une filiale permettant de spécialiser cette activité.

Cette SASU (immatriculée au RCS de Lille Métropole en octobre 2017) est détenue à 100 % par votre société et a son siège social à VILLENEUVE D'ASCQ. Elle exerce une activité de construction, gestion et transaction immobilière, prestations de services, et acquisitions immobilières.

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 2017, 6 SCCV ont été créés et portés à hauteur de 70 % par votre Société et 30 % par Vilogia Premium dont 3 d'entre elles clôturent leur premier exercice au 31 Décembre 2017.

Loi de Finances 2018

A l'automne 2017, le gouvernement a annoncé des mesures visant les Organismes du Logement Social :

Réduction de loyers(RLS), hausse de la CGLLS, taxation à 10% des plus-values sur les ventes HLM et hausse de la TVA à 10%, soit un cumul annuel de prélèvements de 1,5 Mds € à compter de 2018.

Afin de maintenir l'effort d'investissement et de maintenance des organismes du logement social, le gouvernement a annoncé des mesures compensatoires, la première

décidée étant le gel du taux du Livret A à 0,75% jusqu'à 08/2020. D'autres mesures suivront, avec pour l'essentiel des enveloppes de réaménagements et de financements de la Caisse des Dépôts (Fonds d'Epargne et section générale).

D'autre part une loi logement (loi ELAN) devrait être discutée et votée avant la fin du premier semestre 2018 pour favoriser les mutualisations de moyens et les rapprochements entre bailleurs sociaux.



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.

2.1 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 593 742.50 € en 2017.

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur économique réelle des projets est inférieure à la valeur comptable. La société a estimé que la dépréciation du logiciel de copropriétés, constitué au 31/12/2016, devait être reprise en totalité pour un montant de 654 milliers d'€ au titre des dépenses comptabilisées en 2016. L'estimation des dépenses 2017 a été également été reprise. Au total, une perte de 54k€ a été comptabilisée au titre de l'abandon de ce projet.

2.2 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 1 407 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.

Les constructions ont fait l'objet de dépréciation à hauteur de 1 268K€.

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 594 704.04 € au 31/12/2017).

➤ 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.

Les immobilisations en cours ont fait l'objet d'une provision pour dépréciation à hauteur de 331K€.



➤ 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 sur la masse des achats comptabilisés (foncier +

travaux) pour les opérations neuves et de réhabilitation.

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	4.38%
Opérations de Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)	2%
Achats en bloc à des ESH	0%

Au titre de l'exercice 2017, les coûts internes de conduite d'opération et de montage d'opération représentent 7 723 363.36 € (compte 7221) et les intérêts de préfinancement immobilisables se sont élevés à 911 242.58 € (compte 7222).

➤ Mali Technique

Au titre de l'exercice 2017, le mali technique constaté est de 6 511 876.61€. Pour rappel, un mali technique est calculé lorsque l'entité

absorbante a acquis des titres de l'entité absorbée antérieurement à la date de l'opération de fusion (Art. 745-1).

Annexe II Fiche n°4

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

	1	2	3 - AUGMENTATIONS L'OPERATION DE L'EXERCICE		5
			Amortissement Initial	Amortissement (1)	
AMORTISSEMENTS IMMUNISABLES	VALUEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE				VALUEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE
Mali technique		8 066 534,56	1 554 657,95		6 511 876,61
Total I		8 066 534,56	1 554 657,95		6 511 876,61



ETAT DES IMMOBILISATIONS

Annexe II Fiche n°3

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

Description	31.12.2017		31.12.2016		31.12.2015		Total 2015-2017
	Montant brut	Montant net	Montant brut	Montant net	Montant brut	Montant net	
INCORPORELLES							
Frais d'établissement	52 009,47						52 009,47
Baux long terme et droits d'usufruit	14 174 630,67		2 776 484,00				16 951 114,67
Autres immobilisations incorporelles					61 571,04		61 571,04
Total I	14 226 640,14		2 776 484,00		61 571,04		16 949 695,18
CORPORELLES							
Terrains							
Terrains nus	95 415 847,38		21 965 842,66		128 856,06	3 813 921,74	113 458 911,84
Terrains aménagés, loués, bâtis	590 065 846,78		665 682,02	42 542 680,19		4 012 765,44	629 261 443,55
Agencements - Aménagements de terrains							
Total II	685 481 694,16		22 631 524,68	42 542 680,19	128 856,06	7 826 687,18	742 728 365,18
Constructions							
Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A	3 465 240 978,16		76 528,08	164 530 012,58	228 597,20	73 652 431,36	3 555 966 488,26
(dont Additions et remplacements de composants) (1)	761 269 787,41						
Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B	154 574 367,69		36 652,63	1 830 043,79		1 582 371,71	154 658 062,40
(dont Additions et remplacements de composants) (1)	45 243 062,60						
Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C	22 486 428,41					317 537,14	22 168 891,27
Total III (A+B+C)	3 642 301 774,26		113 180,71	166 360 056,37	228 697,20	75 552 340,21	3 732 664 671,54
Install. techniques - Matériel - Outillage							
Total IV	344 647,46		28 708,26			224 296,29	148 643,96
Divers							
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2)	7 736 696,16		103 858,78	503 638,20		2 340 780,23	6 003 613,00
Matériel de transport	158 469,59					113 644,55	44 825,04
Matériel de bureau et matériel informatique	2 329 581,81		205 686,94			362 245,10	2 143 023,85
Mobilier	2 168 778,57		130 329,75			891 004,95	1 408 103,37
Diverses	8 086 534,56		745 916,68				8 812 451,24
Total V	20 480 060,69		1 186 792,16	683 638,29		3 737 674,83	18 412 676,36
Immobilisations en location-vente, location-attribution, affectation							
Immobilisations corporelles en cours							
Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	40 088 318,64		57 119 738,09		42 914 994,62		54 293 062,11
Constructions et autres immobilisations corporelles							
- Construction et acquisition-amélioration	140 671 480,12		229 838 812,43		149 199 087,16	31 645,89	221 279 599,50
- Additions et remplacements de composants (1)	27 056 773,41		21 482 170,76		17 924 495,16		30 614 449,01
Avances et acomptes	5 996 155,99		1 175 324,12		145,59		7 173 334,52
Total VI	213 814 728,16		308 616 045,40		210 839 722,53	31 645,89	313 309 406,14
Total VII (II + III + IV + V + VI + VII)	4 662 462 862,72		333 686 261,14	209 466 674,65	218 396 178,36	87 372 614,40	4 887 636 837,82
FINANCIERES							
Participations, apport, avances (261-266-267)-2676)	6 893 806,73		6 461 869,01				13 155 475,74
Créances rattachées à des participations (2671-2674)	3 852 779,00		2 891 521,24				6 744 300,24
Titres immobilisés (droit de créance)	4 500 323,20					2 438 000,00	2 062 323,20
Prêts participatifs	0,02						0,02
Prêts principaux pour accession							
Prêts complémentaires pour accession							
Prêts aux S.C.C.C.							
Autres	1 199 233,60		234 961,26				1 424 215,06
Intérêts courus	94 218,44					16 431,02	75 787,42
Total IX	16 530 361,19		9 688 171,51			2 454 431,02	23 462 161,88
Total	7 000 000 000,00		7 000 000 000,00		7 000 000 000,00	7 000 000 000,00	7 000 000 000,00

(1) Ces lignes "additions et remplacements de composants" 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 72222)

(4) Y compris les versements de stocks en immobilisations

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

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

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

Méthodes et durées d'amortissements des immobilisations

Type d'immobilisations	Durée d'amortissement
Immobilisations incorporelles	Sur la durée du bail
Immeubles de rapport et Bâtiment Administratif	Voir tableaux ci-dessus (décomposition par famille de composants)
Anciennes réhabilitations	15 ans
Matériel de transport	5 ans
Matériel et Mobilier de bureau	1 à 5 ans



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

Composants	Collectif		Individuel	
	%	Durée	%	Durée
Equipements				
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	100,0	44,61

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

Composants	Collectif		Individuel	
	%	Durée	%	Durée
Equipements				
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	100,0	36,50



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

Composants	Collectif		Individuel	
	%	Durée	%	Durée
Equipements				
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	100,0	38,26

ETAT DES AMORTISSEMENTS

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

Annexe II Fiche n°4

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE		AJUSTEMENTS - DOTATIONS DE L'EXERCICE		MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE
	2	3	4	5	
INCORPORELLES					
Frais d'établissement					
Baux long terme et droits d'usufruits	30 145,80	753,92			30 899,72
Autres postes d'immobilisations incorporelles	4 389 333,03	2 764 895,79		56 496,10	7 097 732,72
Total I	4 419 478,83	2 765 649,71		56 496,10	7 128 632,44
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains					
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)	1 228 921 702,86	89 002 780,26		50 814 584,80	1 267 109 898,32
Constructions locatives sur sol d'autrui	49 713 405,25	5 463 471,78		844 012,46	54 332 864,57
Bâtiments et installations administratifs	19 511 467,82	202 382,55		343 662,41	19 370 187,96
Total III	1 298 146 575,93	94 668 634,59		52 002 259,67	1 348 812 060,86
Install. techniques. - Matériel - Outillage	298 622,40	19 623,12		224 266,29	63 879,23
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	4 139 620,66	710 182,92		2 354 526,19	2 495 277,39
Matériel de transport	155 191,34	1 682,70		113 644,55	43 229,49
Matériel de bureau et matériel informatique	1 844 934,97	263 286,88		391 520,65	1 716 701,20
Mobilier	1 536 690,09	225 965,96		676 970,98	885 685,07
Diverses	814 853,70	739 804,24			1 554 657,94
Total V	8 491 290,76	1 949 922,70		3 736 682,37	6 695 551,80
Total VI					
Total VII	1 317 385 092,92	98 304 604,10		58 019 684,23	1 364 721 616,81

(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



2.4 DEMOLITIONS PROGRAMMEES

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 2017, un complément d'amortissement a été comptabilisé pour 518 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 2017, la provision comptabilisée se monte à 7 721 milliers d'€.

a) Constatation en produit exceptionnel, sur la base de la libération des logements, des subventions relatives aux démolitions pour perte de CAF pour 3 022 milliers d'€ au 31/12/2017.

b) Constatation en produit exceptionnel, sur la base des démolitions livrées, des subventions relatives aux coûts de démolition pour 2 401 milliers d'€ au 31/12/2017.

c) Constatation en charges exceptionnelles des coûts de démolitions relatifs aux opérations livrées pour un montant de 4 464 milliers d'€ au 31/12/2017.

d) Constatation en reprise de provision sur coûts de démolitions pour un montant de 1 689 milliers d'€ au 31/12/2017.

2.5 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 des capitaux

propres mais elle peut également tenir compte des perspectives de rendement et d'évolution générale.

Sur cette base, la Société a actualisé la dépréciation des titres détenues dans Vilogia Premium Grand-Est pour un montant de 281 milliers d'€ ainsi que les 10% détenues dans la SEM de Villerupt à hauteur de 1 038 milliers d'euros.

2.6 COMPTES DE STOCKS

Les approvisionnements figurant dans les comptes de stock ont été valorisés à leur coût unitaire moyen pondéré.

Les opérations accession sont valorisées selon la méthode de l'achèvement.

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).



Au titre de l'exercice 2017, les coûts internes de conduite d'opération et de montage d'opération représentent 1 139 087.50 € (compte 7133001); ce sont les coûts réels constatés soit 4.38 % des dépenses des opérations pilotées par les équipes.

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur économique réelle des stocks est inférieure à la valeur comptable.

La Société a estimé nécessaire de déprécier les terrains et travaux en cours en stock pour un montant de 4 998 milliers d'€.

MOUVEMENTS DES COMPTES DE STOCKS
AU COURS DE L'EXERCICE
(sauf compte 32)

Annexe IV.3 Fiche n°1

Description des comptes (voir classe 2)	Solde au 01/01/2017	Acquisitions en cours				Ventes et sorties		Solde au 31/12/2017	Solde au 01/01/2018
		Travaux en cours	Provisions	Autres	Autres	Provisions	Autres		
31 - TERRAINS A AMENAGER (net du 318)	26 398 606,99	18 168 816,00		172,97	2 088 806,89	8 724 148,85	2 917 380,88	28 303 373,56	2 903 767,66
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement	641 992,36	(8 780,00)			4 723,89			633 616,87	(7 973,89)
332 - Opérations groupées, constructions neuves	33 034 794,56	26 392 494,92		1 138 914,83	9 922 282,24	21 301 889,25	949 239,90	36 347 337,11	3 342 542,55
333 - Opération d'acquisition-réhabilitation-revente	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (CCMI)	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
337 - Divers	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
33 - IMMEUBLES EN COURS (net du 338)	33 846 388,92	26 388 734,92	0,00	1 138 914,83	9 922 282,24	31 306 123,94		36 980 985,78	3 334 968,86
351 - Lotissements et terrains aménagés	2 334 936,85				10 711,89	1 000,19		2 344 639,41	9 702,56
352 - Opérations groupées, constructions neuves	17 939 013,02	82 483,62			103 472 959,80	84 888 427,88	28 134 888,89	10 513 146,80	(7 425 866,42)
353 - Opération d'acquisition-réhabilitation-revente	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
354 - Constructions de maisons individuelles (CCMI)	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
357 - Autres travaux achevés	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
358 - Immeubles temporairement loués									
358...1 - Location accession	9 811 660,30				9 469 181,89	1 534 732,02	2 087 134,87	15 969 975,40	5 858 315,10
358...2 et 358...7 - Autres	0,00				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
35 - IMMEUBLES ACHEVES (net du 358)	30 086 810,17	82 483,62	0,00	0,00	112 943 860,69	86 392 179,09	28 202 023,83	28 827 781,41	(1 957 848,79)
37 - IMMEUBLES ACQUIS PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION OU GARANTIE DE RACHAT	273 845,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	273 845,88	0,00
TOTAL (6)	59 498 446,78	46 551 044,54	0,00	1 139 087,50	124 402 370,80	121 420 448,28	51 137 404,81	38 989 895,43	4 684 492,63

(a) Y compris les versements de classe 2
(b) Y compris les versements de classe 2
(c) Sorties de stocks lors de livraison à l'acquéreur (se reporter à la méthode à l'avancement)
(d) Total colonne 5 : total colonnes 4 et 5 de la ligne 12 de l'annexe (I)
Total colonne 4 : total des colonnes 2 et 3 de la ligne 12 de l'annexe (I)
Total des colonnes 2 et 4 : total des comptes 901 - 604 - 605 - 607 - 608

➤ Opérations 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 ».

Le bilan global de l'opération fait apparaître une perte à charge de Vilogia d'un montant équivalent à celui du 31 décembre 2016 soit 7 687 milliers d'€.

Il reste 23 milliers d'€ en dépréciation de stocks et 545 milliers d'€ en provision pour risques et charges au 31/12/2017.

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 2017 sur les recettes totales de l'opération (hors participation du concédant de 5 974 634 €).

Ce rapport s'établit à 91.72 % au 31 décembre 2017.



2.7 COMPTES LOCATAIRES ET PROVISIONS SUR LOCATAIRES

Les créances sont évaluées à leur coût historique.

La valeur brute des clients douteux comprend les créances des clients sortis ainsi que les créances des clients représentant plus de 12 mois de loyers normatifs soit des créances douteuses pour un montant total de 27 828 milliers d'€. En 2016, toutes les créances clients ayant fait l'objet d'une provision avaient été classées en créances douteuses.

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).

Le siège social de Vilogia SA se situant en zone 3, les tranches retenues pour les provisions créances douteuses sont les suivantes :

Locataires partis		100%
Locataires en place	Créances de plus de 12 mois d'un quittance normatif	100%
	Créances de plus de 6 à 12 mois d'un quittance normatif	50%
	Créances de 3 à - de 6 mois d'un quittance normatif	30%
	Créances de - 3 mois d'un quittance normatif	6%

La provision pour créances clients, y compris les créances douteuses s'élève à 33 362 milliers d'€.

En 2017, la société a enregistré 2 316 milliers d'€ de pertes sur créances irrécouvrables.

2.8 AUTRES CREANCES DIVERSES

Elles correspondent principalement :

- ✓ à la TVA récupérable pour 28 155 milliers d'€
- ✓ aux subventions à recevoir (41 044 milliers d'€ au 31/12/2017 – 47 412 milliers d'€ au 31/12/2016),
- ✓ à la créance OCEA pour 3 379 milliers d'€,
- ✓ à l'actif financier sur SWAPS pour 16 837 milliers d'€,

- ✓ à divers produits à recevoir pour 3 759 milliers d'€ (voir détail tableau en 3.4) et aux créances liées au patrimoine pour 11 720 milliers d'€.

Une provision pour dépréciation des autres créances a été comptabilisée pour 3 888 milliers d'euros.

Elle couvre la part irrécouvrable de subventions et la créance OCEA pour les sommes prescrites.



Postes	31/12/2016	Nouvelles opérations de réaménagement	Effet P&L	31/12/2017
Actifs financiers liés aux SWAPS	13 835	7 329	-4 327	16 837
Passifs financiers liés aux SWAPS	14 850	7 329	-2 158	20 021

2.9 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 2017 à 104 165 milliers d'€ (avant provision pour dépréciation titres et hors intérêts courus).

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

3.1 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).

3.2 PROVISIONS

➤ PROVISIONS POUR INDEMNITE DE DEPART EN RETRAITE ET MEDAILLE DU TRAVAIL

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 1.55%, d'un taux annuel de progression des salaires de 1% et un turn-over, limité aux seules démissions sur 3 ans, de 2.04%.

Elle s'élève à 9 928 621 € au 31 décembre 2017.



La provision pour médailles du travail s'élève à 614 329 € au 31 décembre 2017.

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 1.55% 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 2017 :

Argent	(20 ans)	84 282 €
Vermeil	(30 ans)	150 810 €
Or	(35 ans)	171 969 €
Grand or	(40 ans)	207 266 €

➤ PROVISIONS POUR LITIGES PRUD'HOMMAUX

Une provision est comptabilisée pour couvrir les départs de salariés ayant fait l'objet d'un contentieux ; la totalité des demandes inscrites dans les assignations est provisionnée.

Une variation de la provision pour risques a été comptabilisée en 2017 pour un montant de 805 672 euros, celle-ci se monte ainsi à 1 875 836 euros à la fin de l'exercice.

Les autres provisions pour charges s'expliquent principalement par le tableau ci-dessous :

PROVISIONS	AU DEBUT DE L'EXERCICE	DOTATIONS	REPRISES UTILISES	REPRISES SANS OBJET	EN FIN D'EXERCICE
AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES	1 070 164	1 122 812	23 085	294 055	1 875 836
INDEMNITE DE DEPART EN RETRAITE	9 952 827	477 140	501 346		9 928 621
MEDAILLES DU TRAVAIL	629 078	26 773	41 522		614 329
PROVISIONS POUR CHARGES	11 652 069	1 626 725	565 953	294 055	12 418 785

➤ PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN SUR 3 ANS

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 nécessitée par l'usage courant de l'immeuble.

Seuls 4 composants de classe 6 peuvent faire l'objet d'une PGE :

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

La dépense prévisionnelle est provisionnée pour les 3 années suivantes et au prorata du nombre d'années restant sur la durée résiduelle de l'équipement remplacé.



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.

Provision	Au début de l'exercice	Dotation	Reprise utilisée	Reprise sans objet	En fin d'exercice
Prov. Gros Entretien	3 145 248	3 072 884	415 300	1 569 529	4 233 302

➤ PROVISION AMIANTE

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 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 :

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

Patrimoine Vilogia SA concerné :

Région	Individuels	Collectifs	Total patrimoine	Individuels Amiante	Collectifs Amiante	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	-	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	-	-	-	0,00%
Marseille	8	437	445	-	48	48	10,79%
Total	12 548	45 458	58 006	9 618	34 654	44 272	76,32%



✓ **1 - Le Dossier Technique Amiante (DTA) parties communes**

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.

Le montant de la provision comptabilisée au titre des diagnostics restants à effectuer représente 608 milliers d'€.

✓ **2 - Travaux ciblés suite découvertes récentes :**

Les prévisions de travaux chiffrées à fin 2017 s'élèvent à 1 641 milliers d'€.

✓ **3 - Le repérage amiante issu de la loi ALUR ou diagnostic à la relocation :**

Les diagnostics à la relocation ont été sortis de la provision amiante en 2017 soit une reprise de 3 233 milliers d'€.

L'ensemble de la démarche de prise en compte du risque amiante au travers de la

provision s'élève au total à 2 249 milliers d'€ au 31 décembre 2017.

ETAT DES PROVISIONS

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS REPRISES 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	4 511 543,21	1 488 201,77	1 273 562,44	4 726 182,54
Pour amendes et pénalités	1 301 590,58	78 248,27	1 159 275,51	220 563,34
Pour pertes sur contrats	145 889,86	43 111,44	166 323,01	22 678,09
Pour pensions et obligations similaires	10 581 904,84	503 912,55	542 868,38	10 542 949,01
Pour gros entretien	3 145 248,26	3 072 883,60	1 984 829,66	4 233 302,20
Pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges	21 152 391,30	3 305 841,00	7 826 938,19	16 631 294,11
TOTAL II	40 838 567,85	8 492 198,63 (2)	12 953 797,19	36 376 969,29
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	653 861,06		653 861,06	
Corporelles	3 392 959,02	520 791,60	907 463,98	3 006 286,64
Financières	1 635 863,88	31 408,00	345 848,00	1 321 423,88
TOTAL III	5 682 683,96	552 199,60	1 907 173,04	4 327 710,52
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	115 419,00	724 250,13	254 130,88	585 538,25
Immeubles en cours	3 280 276,84	25 332,29	2 410 590,25	895 018,88
Immeubles achevés	3 517 380,91			3 517 380,91
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat				
Approvisionnement				
TOTAL IV	6 913 076,75	749 582,42	2 664 721,13	4 997 938,04
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	29 130 201,54	10 859 808,18	6 927 358,20	33 062 651,52
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributionnaires	220 827,54	78 400,00		299 227,54
Autres créances	2 625 026,49	1 870 065,61	596 282,72	3 898 809,38
Valeurs mobilières de placement	654 609,00	14 158,51		668 767,51
TOTAL V	32 630 664,57	12 822 432,30	7 523 640,92	37 929 455,95
TOTAL VI (III + IV + V)	45 226 425,28	14 124 214,32	12 095 535,09	47 255 104,51
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	86 064 993,13 (1)	22 916 412,95 (1)	25 049 332,29	83 932 073,80

RENOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	20 050 714,66	19 606 369,35
	Financières	45 566,51	1 035 770,00
	Exceptionnelles	2 520 131,78	4 407 192,93
(2) Dont reprises	de provisions utilisées (*)		4 948 964,99
	de provisions non utilisées (*)		8 007 842,84
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			10 542 949,01

3.3 CLIENTS CREDITEURS

Représentent d'une part l'excédent des provisions pour charges locatives à ristourner aux locataires pour 8 922 milliers

d'€ et d'autre part les loyers versés à l'avance par les clients et les emprunteurs.

3.4 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.

➤ CHARGES A PAYER

Postes	Montant	Nature
Fournisseurs d'exploitation & Investissement	67 438 537	Charges à payer
Personnel	4 864 195	CET, Primes, divers et Congés Payés
Organismes sociaux	3 394 320	Charges sur charges à payer de personnel
Etat	624 918	Taxe sur les salaires, Taxe
Divers	2 428 734	Apprentissage
		Swaps

➤ PRODUIT A RECEVOIR

Postes	Montant	Nature
Locataires	217 272	
Personnel		
Organismes sociaux	2 389	Soldes repris suite fusion Semi de Blanquefort
Etat	2 002 623	Crédit de TVA
Divers	3 541 663	Facturation Intra Groupe, Fournisseurs & Sinistres
Subventions	41 044 131	

➤ PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Dans ce compte figure, pour un montant de 8 847 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 1 394 milliers d'€ (inclus dans 1 957 milliers d'€) concernant des subventions pour les

opérations de démolitions dans le cadre de l'ANRU.

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 étant très proche, nous les avons, par hypothèse, classées en échéance à moins d'un an.



➤ CREANCES ET DETTES AVEC ENTREPRISES LIEES (en euros)

INDIVISION DUVIVIER	6 048 006	
AG VILOGIA	1 072 596	
ACTION LOGEMENT NORD		103 679 508
ALLIANCE HOTELIERE	485 979	
LOGIFIM	1 303 130	1 229 472
SCI MARINE	299 341	
VILOGIA PREMIUM GRAND EST (ex-MFL)	5 815 740	634 655
VILOGIA PRIVILEGE	150 000	
SCCV BOUDERIEZ	1 246 489	14 731
SCCV FACHES CATHOLICA	686 106	
SCCV MADELEINE POMPIDOU	719 871	
SCCV MARCQ BREL	33 799	
SCCV RONCQ ACTIVAL	35	
SCCV WAMBRECHIES VENT DE BISE	104	
VILOGIA PREMIUM	273 931	2 214 099

3.5 DETTES DIVERSES

Elles comprennent principalement les éléments suivants :

Postes	Montant	Nature
Reprises de patrimoine	780 812	
Sinistres	806 570	Dommmages Ouvrages
Swaps	20 020 879	Produits financiers (voir tableau 2.8)
Divers	527 280	Dont GIP, Taxes foncières



ETAT DES CREANCES ET DETTES CLASSEES SELON LA DUREE RESTANT A COURIR (Article 24- paragraphe 7 du Décret du 29 novembre 1983)

LIBELLE	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	7 529 620,52		7 529 620,52
Prêts principaux (accession)	0,02	0,02	
Prêts complémentaires (accession)			
Prêts aux S.C.C.C.			
Autres prêts	617 198,26	604 366,13	12 842,13
Autres immobilisations financières	882 804,22	76 047,58	806 756,64
TOTAL I	9 029 623,02	680 403,73	8 349 219,29
EN ACTIF CIRCULANT			
Fournisseurs débiteurs	6 805 078,11	6 805 078,11	
Clients douteux ou litigieux	27 907 217,12	27 907 217,12	
Créances sur acquéreurs	6 732 814,06	6 732 814,06	
Autres créances clients	34 341 775,28	34 341 775,28	
Personnel et comptes rattachés	10 531,00	10 531,00	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	144 120,02	144 120,02	
Etat et collectivités publiques :	71 578 252,92	46 696 476,76	24 881 776,16
Opérations particulières			
Autres (1)	71 578 252,92	46 696 476,76	24 881 776,16
Groupe et associés et opération de coopération	10 178 179,54	4 130 173,47	6 048 006,07
Groupe			
Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.			
Associés - comptes courants	23 484,97	23 484,97	
Capital souscrit et appelé, non versé			
Opérations faites en commun et en G.I.E.	10 154 694,57	4 106 688,50	6 048 006,07
Débiteurs divers :	38 552 972,99	25 566 111,76	12 986 861,23
Opérations pour le compte de tiers	1 801,31	1 801,31	
Autres créances (1)	38 551 171,68	25 564 310,46	12 986 861,23
TOTAL II	196 250 941,04	152 334 297,58	43 916 643,46
Charges constatées d'avances	1 772 237,59	1 246 368,26	525 869,33
Différence de conversion (actif)			
TOTAL III	1 772 237,59	1 246 368,26	525 869,33
TOTAL GENERAL (I + II + III)	207 052 801,65	154 281 069,57	52 791 732,08

Dont	
subventions d'investissement à recevoir	38 068 675,23
subventions d'exploitation à recevoir	2 975 455,54
TVA	28 154 197,19



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)	137 795 953,84	7 535 022,72	35 092 131,03	95 168 800,09	
Emprunts obligataires (1)					
Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	2 540 147 043,66	78 190 992,55	424 612 317,46	2 037 343 733,65	
Dépôts et cautionnement reçus	20 010 647,25	Non ventilable (3)		20 010 647,25	
Redevances location - accession	187 964,05		187 964,05		
Participation des salariés aux résultats					
Emprunts participatifs (1)					
Autres emprunts et dettes (1)	67 834 562,99	65 250 469,73	984 273,96	1 599 819,30	
Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)					
Concours bancaires courants (5)	217 828 938,50	217 828 938,50			
Intérêts courus non échus	19 651 141,11	19 651 141,11			
Intérêts compensateurs	203 792,66	87 193,91	116 598,75		
TOTAL I dettes financières	3 003 660 044,06	388 543 758,52	460 993 285,25	2 154 123 000,29	
<i>titres in fine</i>	320 993 842,56	195 998 892,01	113 197 772,45	11 829 178,10	
Droits sur immobilisations					
Versements restant à effectuer sur titres non libérés					
Fournisseurs et comptes rattachés	96 339 477,79	94 298 213,46	2 041 264,33	0,00	
Clients créditeurs	12 618 862,60	8 873 490,20	3 745 372,40		
Personnel et comptes rattachés	9 618 217,43	9 618 217,43			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	7 953 908,79	7 953 908,79		(0,00)	
Etats et autres collectivités publiques :	16 906 973,74	16 906 973,74		0,00	
Opérations particulières					
Autres	16 906 973,74	16 906 973,74		0,00	
Groupe, associés et opérations de coopération	2 415 828,83	2 415 828,83			
Groupe					
Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C.					
Associés	129 210,83	129 210,83			
Membres - Opérations faites en commun et en GIE	2 286 618,00	2 286 618,00			
Créditeurs divers :	26 847 055,78	9 436 927,22	12 145 592,01	5 264 536,55	
Opérations pour le compte de tiers	1 236 314,21	1 236 314,21		0,00	
Autres dettes	25 610 741,57	8 200 613,01	12 145 592,01	5 264 536,55	
TOTAL II	172 700 324,96	149 503 559,67	17 932 228,74	5 264 536,55	
Produits constatés d'avance :	14 700 396,18	14 700 396,18		(0,00)	
Sur exploitation	3 895 988,35	3 895 988,35		(0,00)	
Sur vente de lots en cours	8 847 012,29	8 847 012,29			
Rémunération des frais de gestion P.A.P	1 957 395,54	1 957 395,54			
Autres produits constatés d'avance					
Différences de conversion (passif)					
TOTAL III	14 700 396,18	14 700 396,18		(0,00)	
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)	3 191 060 765,20	562 747 714,37	478 925 513,99	2 159 387 536,84	

RENVIS	
(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	1 594 485 217,80
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	1 442 847 231,05
(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine	



NOTE 4 : AUTRES INFORMATIONS SUR LES COMPTES ANNUELS

4.1 NOMBRE ET VALEUR NOMINALE DES ACTIONS (Article 24 – paragraphe 12 du Décret du 29 novembre 1983).

Au 31 décembre 2017, le capital se décompose en 2 939 428 actions de 20 € de valeur nominale pour un montant total de 58 788 560 euros.

➤ TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Solde au 01/01/17	Résultat de l'exercice	Autres mouvements	Solde au 31/12/2017
Capital social	58 788 560			58 788 560
Primes d'émission, de fusion	1 587 547			1 587 547
Réserve légale	5 870 804		8 052	5 878 856
Réserves statutaires et contractuelles	310 011 488		39 616 849	349 628 337
Réserves réglementées	0			0
Autres réserves	264 272 188		18 838 879	283 111 067
Report à nouveau	17 976 844			17 976 844
Résultat exercice précédent	58 463 780		-58 463 780	0
Résultat exercice	0	68 830 087		68 830 087
Subventions d'investissement	272 144 159		1 915 434	274 059 593
Provisions réglementées	0			0
Total	989 115 369	68 830 087	1 915 434	1 059 860 890

4.2 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 103 Emprunts pour 123 521 milliers d'€

4.3 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.

Les opérations de couvertures servent à couvrir les risques de taux (Livret A et Euribor). Les instruments utilisés sont les SWAP de taux et des options comme les Cap et les Collar.

Pour les opérations de réaménagements de SWAP faites en 2017 pour VILOGIA, le montant des justes valeurs comptabilisées aux comptes 47 du bilan en 2017 est de 5 309 milliers d'€ avant réaménagement et

s'amortit sur la durée de vie résiduelle des instruments.



Parallèlement, la juste valeur non nulle à la date de réaménagement des dérivés (identique à celle avant réaménagement étant donné l'absence de flux de cash lors du réaménagement) a été comptabilisée aux

comptes 47 du bilan en 2017 et amorti sur la durée de vie résiduelle des instruments. L'impact net en résultat est donc nul pour les réaménagements réalisés en 2017.

L'impact, en charges financières, au résultat 2017 est de 2 168 milliers d'€ et correspond aux réaménagements de 2016.

De la même manière, les primes lissées des CAP mis en place en 2017 ont été comptabilisées aux comptes 47 pour 2 144 milliers d'€ sans impact sur le résultat.

Le tableau ci-dessous présente pour chaque type de dette couverte (livret A ou Euribor) les catégories d'instruments financiers

dérivés contractualisés et leur juste valeur au 31/12/2017 :

En euros		2017				
Détail des instruments de gestion de risque de taux	Flux réels		Mtm net	Mtm actif	Mtm passif	Mtm primes périodiques
Livret A						
Swaps de couverture Livret A	3 783 693,61	215 000 000,00	-12 880 141,39	126 306,59	-13 006 447,98	
Swaps de variabilisation Livret A - Euribor	419 416,67	45 000 000,00	175 036,02	350 443,45	- 175 407,43	
Collar Euribor	309 409,49	30 000 000,00	- 828 441,85	93,53	- 828 535,38	
Cap Euribor	28 895,83	15 000 000,00	- 57 930,62	2,68		- 57 933,30
Collar Livret A	0,00	50 000 000,00	- 772 249,54	534 100,79	- 1 306 350,33	
Cap Livret A	0,00	50 000 000,00	- 967 203,36	865 860,05		- 1 833 063,41
Total Livret A	4 541 415,60	405 000 000,00	-15 330 930,74	1 876 807,09	-15 316 741,12	- 1 890 996,71
Euribor						
Swaps de couverture Euribor	771 309,50	66 200 000,00	- 2 993 729,35		- 2 993 729,35	
Collar Euribor	40 890,99	34 867 125,21	- 18 922,24	189 403,78	- 208 326,02	
Cap Euribor	30 460,29	22 086 384,05	- 87 715,46	176 511,39		- 264 226,85
Cap Euribor trading	43 388,46	34 370 143,91	- 10 145,04			- 10 145,04
Total Euribor	886 049,24	157 523 653,17	- 3 110 512,09	365 915,17	- 3 202 055,37	- 274 371,89
Total	5 427 464,84	562 523 653,17	-18 441 442,83	2 242 722,26	-18 518 796,49	- 2 165 368,60

4.4 ENGAGEMENTS FINANCIERS DONNES

Titres nantis

2 057 milliers d'€

4.5 ENGAGEMENTS FINANCIERS RECUS ET DONNES (Article 24 – paragraphe 9 du Décret du 29 novembre 1983)

COMPROMIS DE VENTES SIGNES AU 31/12/2017	Nombre	Montant estimé en milliers d'€
Programmes appartements & maisons	214	47 003
Lots libres de constructeurs	2	208



4.6 MONTANT DES AVANCES ET CREDITS ALLOUES AUX DIRIGEANTS SOCIAUX (Article 24 – paragraphe 17 du Décret du 29 novembre 1983)

Néant.

4.7 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.

4.8 VENTILATION DE L'IMPOT (Article 24 – paragraphe 20 du Décret du 29 novembre 1983)

Au 31/12/2017, le montant de l'impôt enregistré dans les comptes est de 315 254 euros répartis comme suit :

- IS sur résultat courant	48 740 €
- IS sur résultat financier	204 €
- IS sur résultat exceptionnel	266 310 €

Un crédit d'impôt famille a aussi été comptabilisé pour 4 318 euros.

4.9 VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES (Article 24 – paragraphe 21 du Décret du 29 novembre 1983)

➤ *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
Exercice 2017				
29 495	291 642	63 734	3 366	388 236
8%	75%	16%	1%	100%
Exercice 2016				
29 326	282 064	58 619	5 880	375 889
8%	75%	16%	2%	100%

➤ *Par secteurs géographiques*

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

4.10 CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

Il est à noter au titre des charges et produits exceptionnels, les éléments suivants :



Charges :

Produits :

Nature	Montant
Sur opérations de gestion	
Dégrèvement d'impôt	491 129
Locataires	5 985 861
Régularisations sur Opérations	1 140 292
Pénalités et Amendes	315 743
Ifw Copro	716 951
Sur opérations en capital	
Vnc des immobilisations remplacées	759 827
Cession de Patrimoine	30 046 461
Démolition	8 641 147
Régularisations Emprunts	2 014 412
Autres	
Dépenses couvertes par assurances	1 467 649
Opérations Abandonnées	1 347 173
Divers	90 228

Nature	Montant
Sur opérations de gestion	
Dégrèvement d'impôt	5 037 841
Locataires	829 731
Régularisations sur Opérations	1 225 726
Pénalités et Amendes	50 513
Sur opérations en capital	
Cession de patrimoine	78 950 284
Démolition	5 948 721
Régularisations Emprunts	419 085
QP des Subventions virées au résultat (Reprises de subventions)	7 992 546
QP des Subventions virées au résultat (Sorties de subventions)	2 428 117
Indemnités d'assurances	1 493 893
Opérations Abandonnées	27 373
Divers	369 411

Total des charges 53 016 873

Total des Produits 104 773 243

4.11 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 :

Statut	Hommes	Femmes	Total
Cadres	153	134	287
Maitrises	145	280	425
Employés	123	131	254
Total	421	545	966



4.12 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 3 251 172 euros au
31 décembre 2017.

IDENTITE DE LA SOCIETE MERE CONSOLIDANTE

Vilogia SA est consolidée par intégration
globale par Logifim, 187 boulevard Faidherbe

à Armentières (59280), au 31 décembre
2017.











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

 @VilogiaGroupe

 blog.vilogia.fr

 vilogia

www.vilogia.fr





Société Anonyme d'HLM Vilogia

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre
2017

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

ERNST & YOUNG et Autres



Société Anonyme d'HLM Vilogia

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

A l'Assemblée Générale de la Société Anonyme d'HLM Vilogia,

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

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

1. Avec la société Vilogia Premium, filiale de votre société

Personnes concernées

MM. B. Baey, A. Berrier et H. Coisne.



a) Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 5 décembre 2017 à vendre à la société Vilogia Premium cinq lots repris au cadastre Section AA n° 897 pour 2 m² - n° 902 pour 262 m² - n° 903 pour 199 m² - n° 904 pour 188 m² - n° 905 pour 178 m² et n° 906 pour 171 m², soit une contenance totale de 1.000 m². Les constructions étant en cours sur lesdites parcelles, votre société renonce au droit d'accession au profit de la société Vilogia Premium. Cette délibération annule et remplace celle du 19 avril 2016.

Modalités

La vente s'élève à € 20.000 hors taxes au titre de l'exercice 2017.

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 construction de cinq maisons PSLA. »

b) Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 5 décembre 2017 à conclure une convention de prestations de services de missions complémentaires syndic d'une durée équivalente au mandat de syndic de copropriété de la société Vilogia Premium qui prendra effet en 2018 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 prestations 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 percevrait une rémunération de € 88.158 par an.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2017.

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 SA de reconduire cette convention réside dans la possibilité de continuer de s'appuyer sur un service expert en matière de gestion de patrimoine en copropriété. »

c) Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 5 décembre 2017 à renouveler la convention de prestations de commercialisation de logements anciens qui comprend le montage d'opérations de vente ainsi que la commercialisation. La convention sera conclue pour une durée de un an à compter du 1^{er} janvier 2018, tacitement reconductible. La rémunération de la société Vilogia Premium sera de 5,9 % hors taxes du prix de vente. Par ailleurs, votre société versera également une rémunération complémentaire à la société 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 2017.

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. »

d) Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 5 décembre 2017 à renouveler la convention de prestation de commercialisation de logements neufs. La convention serait conclue pour une durée de un an à compter du 1^{er} janvier 2018, tacitement reconductible. La rémunération de la société Vilogia Premium sera de 4 % du prix de vente hors taxes.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2017.

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. »

e) Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 5 décembre 2017 à renouveler la convention de prestations de services pour l'exercice 2018. Cette convention comprend notamment les services juridique, contrôle de gestion, business plan et engagements, marketing, achats et audit. La convention sera conclue pour une durée de un an, avec effet au 1^{er} janvier 2018. Pour l'ensemble de ces missions, votre société percevra une rémunération égale à 2,87 % du chiffre d'affaires prévu au budget 2018 de la société Vilogia Premium, soit € 359.822, révisable en fin d'année en cas de variation de plus ou moins 5 % du chiffre d'affaires hors taxes projeté.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2017.

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. d'HLM de conclure cette convention réside dans la mutualisation des fonctions support portées par Vilogia S.A. d'HLM. »



f) Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 5 décembre 2017 à conclure une convention relative à la mise en œuvre de la garantie de relogement d'une durée de trois ans, à compter du 1^{er} janvier 2018, par laquelle votre société proposerait trois offres de relogement dans son patrimoine locatif aux accédants de la société Vilogia Premium éligibles à la mise en jeu de la garantie. Cette convention est consentie à titre gratuit.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2017.

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. d'HLM est de soutenir le développement de sa filiale. »

g) Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 11 octobre 2017 à vendre à Vilogia Premium l'îlot M17 formé par les parcelles AS n° 825 d'une contenance de 3.082 m² et AS n° 803 pour 5 m², situé dans la ZAC « La Vallée » à Hem. Cette vente se réalisera moyennant le prix principal de € 202.000 hors taxes pour la parcelle AS n° 825 et à l'euro symbolique concernant la parcelle AS n° 803. Cette délibération annule et remplace celle du 19 avril 2016.

Modalités

La vente s'élève à € 202.000 hors taxes au titre de l'exercice 2017.

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 construction par la société Vilogia Premium de douze logements individuels en accession à la propriété. »

h) Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 28 juin 2017 à conclure une convention de mandat de maîtrise d'ouvrage déléguée au profit de la société Vilogia Premium, avec effet rétroactif au 30 septembre 2016, dans le cadre de l'opération en accession « LOOS PRIVILEGE » située rues Simone-de-Beauvoir, du Maréchal-Foch et Sentier-de-la-Renaissance, dont votre société est le maître d'ouvrage, pour une durée équivalente à celle de la réalisation de l'ouvrage, et jusqu'à sa parfaite réception, dans la limite d'une durée totale de cinq années. Pour l'ensemble de missions de maîtrise d'ouvrage confiées à la société Vilogia Premium, cette dernière percevrait une rémunération correspondant à 3,3 % du prix de revient hors taxes de l'opération.

Modalités

La rémunération de cette prestation est de € 2.808 hors taxes au titre de l'exercice 2017.

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 de conclure cette convention réside dans le développement de son activité, par le biais d'un mandat, et pour Vilogia S.A. d'HLM dans le bénéfice d'une prestation réalisée par sa filiale. »



i) Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 29 mars 2017 à conclure un acte rectificatif concernant la vente, initialement autorisée lors du conseil d'administration du 19 avril 2016, au profit de la société Vilogia Premium, de diverses parcelles de terrain situées à Fromelles rue de Lommerie, reprises au cadastre Section C n° 908 à 924, 935 et 936, d'une contenance de 9.011 m², moyennant le prix principal de € 291.593 hors taxes. Ce prix avait été fixé sur la base d'un terrain non viabilisé. Le terrain cédé à la société Vilogia Premium a finalement été vendu viabilisé, portant le prix de vente à € 1.064.004 hors taxes. Les frais de viabilisation ayant été supportés par la société Vilogia, un acte rectificatif doit être établi par Maître Chombard, notaire à Laventie, pour permettre la régularisation du différentiel, soit la somme de € 772.411.

Modalités

Le montant régularisé s'élève à € 772.411 hors taxes au titre de l'exercice 2017.

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 récupérer les frais de viabilisation du terrain vendu à la Société Vilogia Premium. »

j) Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 29 mars 2017 à conclure un avenant à la convention de prestations de services autorisée par le conseil d'administration du 7 décembre 2016 pour l'exercice 2017. Pour rappel, cette convention a été conclue pour une durée de un an, avec effet au 1^{er} janvier 2017. Elle comprend notamment les services juridique, contrôle de gestion, business plan et engagements, marketing, logistique, achats, audit, comptabilité, développement des hommes, informatique et paie. Pour l'ensemble de ces missions, votre société percevra une rémunération égale à 7,5 % du chiffre d'affaires prévu au budget 2017 de la société Vilogia Premium, soit € 395.283, révisable en fin d'année en cas de variation de plus ou moins 10 % du chiffre d'affaires projeté.

Dans le cadre d'une restructuration interne entamée depuis le 1^{er} trimestre 2017, la société Vilogia Premium s'est autonomisée et dispose désormais de moyens propres pour les fonctions ressources humaines, paie, comptabilité, et informatique. Afin d'acter de cette prise d'autonomie sur ces quatre métiers, il a été demandé au conseil d'administration d'autoriser la signature d'un avenant modificatif à la convention de prestation de services fonctions support ci-dessus rappelée. Cet avenant a été conclu pour la période du 1^{er} avril au 31 décembre 2017 et reprend les fonctions support relatives aux services juridiques, contrôle de gestion, business plan et engagements, marketing, logistique, achats, audit, etc. La rémunération pour votre société pour la période du 1^{er} avril 2017 au 31 décembre 2017 est égale à 4,43 % du chiffre d'affaires prévu au budget des trois derniers trimestres 2017 de la société Vilogia Premium soit € 175.036, révisable en fin d'année en cas de variation de plus ou moins 10 % du chiffre d'affaires projeté.

Modalités

La rémunération de cette prestation est de € 273.931 hors taxes au titre de l'exercice 2017.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : « Afin d'acter de cette prise d'autonomie sur ces quatre métiers, il est demandé au conseil d'autoriser la signature d'un avenant modificatif à la convention de prestations de services fonctions support ci-dessus rappelée. »



2. Avec la société Vilogia Premium Grand Est (anciennement Vilogia Maison Familiale Lorraine), filiale de votre société

a) Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 5 décembre 2017 à reconduire le mandat de gestion immobilière, préalablement autorisée par le conseil d'administration du 12 octobre 2016, 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 2018. Pour l'exécution de ces missions, votre société facturera à la société Vilogia Premium Grand Est les frais de gestion à hauteur de ceux compris dans la redevance perçue par cette dernière.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2017.

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 poursuivre ce mandat réside dans l'assurance d'une gestion simplifiée et optimisée pour les gestionnaires; les équipes de Vilogia S.A. d'HLM bénéficiant d'une expertise et de personnel dédié dans la gestion des structures spécialisées pouvant prêter sur la région Grand Est. »

b) Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 5 décembre 2017 à reconduire la convention, préalablement autorisée par le conseil d'administration du 12 octobre 2016, 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 2018. 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 4,2 % 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 2017.

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 Premium Grand Est, ne portant pas de personnel, pourra bénéficier des équipes de Vilogia S.A. d'HLM spécialisées dans la maîtrise d'ouvrage et la commercialisation. Cela permet à Vilogia S.A. d'HLM de renforcer son implantation dans le Grand Est via le développement de sa filiale. »

c) Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 5 décembre 2017 à reconduire la convention de prestations de services, préalablement autorisée par les conseils d'administration des 5 décembre 2014, 9 décembre 2015 et du 7 décembre 2016, comprenant, notamment, le pilotage des fonctions des services juridique, comptable, financier, informatique, communication,



développement des hommes, performance globale, marketing et logistique. La convention a été conclue pour une durée de un an, avec effet au 1^{er} janvier 2018. Pour l'ensemble de ces missions, votre société percevra une rémunération égale à 9,23 % du chiffre d'affaires prévu au budget 2018 de la société Vilogia Premium Grand Est, soit € 212.102, révisable en fin d'année en cas de variation de plus ou moins 2,5 % du chiffre d'affaires projeté.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2017.

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 Grand Est et pour Vilogia S.A. d'HLM de conclure cette convention réside dans la mutualisation des fonctions support portées par Vilogia S.A. d'HLM. »

d) Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 5 décembre 2017 à conclure une convention relative à la mise en œuvre de la garantie de relogement d'une durée de trois ans, à compter du 1^{er} janvier 2018, par laquelle votre société proposerait trois offres de relogement dans son patrimoine locatif aux accédants de la société Vilogia Premium Grand Est éligibles à la mise en jeu de la garantie. Cette convention est consentie à titre gratuit.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2017.

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 Grand Est de conclure cette convention réside dans la mise à disposition du patrimoine locatif de Vilogia S.A. d'HLM afin d'honorer sa garantie de relogement et pour Vilogia SA d'HLM, de soutenir le développement de sa filiale. »

e) Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 5 décembre 2017 à réviser les modalités des avances en compte courant consenties à la société Vilogia Premium Grand Est. En 2011 et 2014, votre société a octroyé des avances en compte courant d'associés à la société Vilogia Premium Grand Est (anciennement Vilogia Maison Familiale de Lorraine), dont elle détient 99,66 % du capital. Ces avances, respectivement de € 1.500.000 et de € 4.000.000 (dont seulement la moitié avait été libérée en 2014), avaient pour but de soutenir et d'assurer la continuité des activités de la société Vilogia Premium Grand Est. Les conditions actuelles de marché étant plus intéressantes, le conseil d'administration de votre société a autorisé :

le remboursement par la société Vilogia Premium Grand Est de l'avance de M€ 1,5 consentie en 2011 ;

le renouvellement pour une durée de 3 ans de la convention de 2014 pour un montant de M€ 4 ;

le versement à la société Vilogia Premium Grand Est, après renouvellement de ladite convention, des M€ 2 non versés en 2014.



Un avenant à la convention de 2014 a été conclu le 20 décembre 2017. Cet avenant tient compte du renouvellement pour 3 ans de l'avance de € 4.000.000, ainsi que d'une rémunération au taux du T4M (flooré à 0 %) + 0,20 %, sans pouvoir excéder 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.

Modalités

Le remboursement de l'avance en compte courant de € 1.500.000 et le virement des € 2.000.000 ont été réalisés les 28 et 29 décembre 2017.

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 pouvoir compter sur ce financement afin d'appuyer le développement de l'accession sociale, axe stratégique décidé par le Conseil d'administration. »

3. Avec la société LogiFIM, société mère de votre société

Personnes concernées

MM. B. Baey, F. Degrave, P. Remignon, B. Vandenhove, J.-P. Guillon et M^{me} M. Tonnerre.

a) Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 5 décembre 2017 à reconduire le mandat de gestion immobilière avec la société LogiFIM, préalablement autorisée par le conseil d'administration du 7 décembre 2016, comprenant notamment la gestion des baux avec les locataires et des conventions avec les gestionnaires, les attributions, les quittancements, encaissements et relances et impayés, la gestion technique (l'entretien, la maintenance, 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 2018. 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 facturera à LogiFIM les frais de gestion à hauteur de ceux compris dans la redevance perçue par LogiFIM.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2017.

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 l'assurance d'une gestion simplifiée et optimisée pour les gestionnaires et pour les locataires; les équipes de Vilogia S.A. d'HLM bénéficiant d'une expertise et de personnel dédié à la gestion des structures spécialisées et étant localisées sur le territoire de la Métropole Européenne de Lille. »

b) Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 5 décembre 2017 à reconduire le mandat de gestion immobilière, préalablement autorisée par le conseil d'administration du 12 octobre 2016, concernant les logements familiaux situés hors du territoire de la Métropole Européenne de Lille. Ce mandat comprendra, notamment, la gestion des locations et attributions, les quittancements, encaissements et impayés, la gestion technique (l'entretien, la maintenance, 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 2018. Au titre de ces missions, la société 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 2017.

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 l'assurance d'une gestion simplifiée et d'un service de proximité renforcé pour les locataires, la société LogiFIM ayant du personnel situé sur le territoire des logements ainsi confiés en gestion. Ce mandat permet en outre à la société LogiFIM de renforcer son implantation hors de la MEL. »

c) Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 5 décembre 2017 à reconduire convention de prestations de services pour l'exercice 2017, préalablement autorisée par le conseil d'administration du 7 décembre 2016, pour l'exercice 2018. La convention a été conclue pour une durée de un an, avec effet au 1^{er} janvier 2018. 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 2,94 % du chiffre d'affaires prévu au budget 2018 de la société LogiFIM, soit € 684. 605 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 2017.

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 de conclure cette convention réside dans la mutualisation des fonctions support portées par Vilogia. »

d) Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 28 juin 2017 à conclure au profit de la société LogiFIM une convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage, d'une durée de trois ans avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2017, ayant pour objet notamment les missions d'assistance à la réalisation des ouvrages, tant du point de vue technique qu'administratif et financier, dans le cadre de son opération immobilière de construction de 37 logements locatifs sociaux et de 13 logements pour la location accession à Cappelle-La-Grande, dans la ZAC du Centre (59180). Un avenant autorisé par le conseil d'administration du 11 octobre 2017 précise les modalités de calcul et le plafonnement de la rémunération de cette convention : pour l'ensemble de ces missions, la société LogiFIM percevrait une rémunération égale à 2,30 % du prix de revient hors taxes de l'opération, proratisé au moment du commencement d'exécution de la mission, c'est-à-dire limitée à 45 %, car la mission d'assistance confiée pour l'opération de Cappelle-La-Grande débute après le lancement de l'ordre de service, soit en phase exécution.

Modalités

La rémunération de cette prestation est de € 36.875 au titre de l'exercice 2017.



Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de conclure cette convention réside, pour LogiFIM, dans la réalisation de prestations de services pour le compte de sa filiale, et pour Vilogia, dans le bénéfice d'équipes de maîtrise d'ouvrage situées à proximité immédiate du lieu de localisation de l'opération, c'est-à-dire hors Métropole Européenne de Lille. »

e) Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 28 juin 2017 à conclure au profit de la société LogiFIM une convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage, d'une durée de trois ans avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2017, ayant pour objet notamment les missions d'assistance à la réalisation des ouvrages, tant du point de vue technique qu'administratif et financier, dans le cadre de son opération immobilière de construction de 56 logements sociaux et de 13 logements pour la location accession à La Chapelle-d'Armentières. Un avenant autorisé par le conseil d'administration du 11 octobre 2017 précise les modalités de calcul et le plafonnement de la rémunération de cette convention : pour l'ensemble de ces missions, la société LogiFIM percevrait une rémunération égale à 2,30 % du prix de revient hors taxes de l'opération, proratisé au moment du commencement d'exécution de la mission, c'est-à-dire limitée à 45 %, car la mission d'assistance confiée pour l'opération de La Chapelle-d'Armentières débute après le lancement de l'ordre de service, soit en phase exécution.

Modalités

La rémunération de cette prestation est de € 8.955 au titre de l'exercice 2017.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de conclure cette convention réside, pour LogiFIM, dans la réalisation de prestations de services pour le compte de sa filiale, et pour Vilogia, dans le bénéfice d'équipes de maîtrise d'ouvrage situées à proximité immédiate du lieu de localisation de l'opération, c'est-à-dire hors Métropole Européenne de Lille. »

f) Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 28 juin 2017 à conclure au profit de la société LogiFIM une convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage, dans le cadre de son opération immobilière de démolition de 37 logements et de la construction de 60 logements locatifs sociaux à Gravelines (59820), sur quatre sites pour une durée de trois ans avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2017, ayant pour objet notamment les missions d'assistance aux études d'opportunité et de faisabilité de l'opération, d'assistance à l'acquisition foncière et à la réalisation des ouvrages, tant du point de vue technique qu'administratif et financier. Pour l'ensemble de ces missions, la société LogiFIM percevrait une rémunération égale à 2,30 % du prix de revient hors taxes de l'opération.

Modalités

La rémunération de cette prestation est de € 8.942 au titre de l'exercice 2017.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de conclure cette convention réside, pour LogiFIM, dans la réalisation de prestations de services pour le compte de sa filiale, et pour Vilogia, dans le bénéfice d'équipes de maîtrise d'ouvrage situées à proximité immédiate du lieu de localisation de l'opération, c'est-à-dire hors Métropole Européenne de Lille. »



g) Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 28 juin 2017 à conclure au profit de la société LogiFIM une convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage, d'une durée de trois ans avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2017, ayant pour objet notamment les missions d'assistance à la réalisation des ouvrages, tant du point de vue technique qu'administratif et financier, dans le cadre de son opération immobilière de construction de 23 logements locatifs sociaux à Grande-Synthe (59760). Pour l'ensemble de ces missions, la société LogiFIM percevrait une rémunération égale à 2,30 % du prix de revient hors taxes de l'opération.

Modalités

La rémunération de cette prestation est de € 1.257 au titre de l'exercice 2017.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de conclure cette convention réside, pour LogiFIM, dans la réalisation de prestations de services pour le compte de sa filiale, et pour Vilogia, dans le bénéfice d'équipes de maîtrise d'ouvrage situées à proximité immédiate du lieu de localisation de l'opération, c'est-à-dire hors Métropole Européenne de Lille. »

4. Avec la SCCV Villeneuve Bouderiez, filiale de votre société

Nature et objet

Votre société bénéficie d'un bail emphytéotique conclu avec la Ville de Villeneuve d'Ascq en date des 23 août et 10 octobre 1977, pour des terrains bâtis situés à Villeneuve d'Ascq, 49 rue Marcel-Bouderiez, cadastrés NR 30 à NR 50, comprenant un parking, un immeuble à usage d'ancienne gendarmerie, et des garages. La SCCV Villeneuve Bouderiez, dont les associés sont la société Vilogia Premium et votre société, réalise une opération en accession à la propriété sur lesdits terrains qu'elle acquiert auprès de la ville de Villeneuve d'Ascq. Cette opération suppose la démolition de constructions sur lesquelles votre société possède des droits de preneur en vertu du bail ci-dessus rappelé. Ainsi, votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 28 juin 2017 à céder et transporter à la SCCV ces constructions et parkings ainsi que ses droits de preneur pour le temps restant à courir du droit au bail emphytéotique. Le bail emphytéotique serait donc ensuite résilié entre votre société et la SCCV à la suite de la confusion sur la même tête de la SCCV Villeneuve Bouderiez des qualités de bailleur et de preneur. De cette manière, la SCCV serait propriétaire tant du foncier que des constructions, lesdites constructions étant vouées à la démolition aux frais de la SCCV Villeneuve Bouderiez. Cette délibération annule et remplace celle du 29 mars 2017.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2017.

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 SA d'HLM de conclure cette convention réside dans le bénéfice d'une opération immobilière portée par une SCCV dont elle est l'associée majoritaire. »



5. Avec la SCCV Faches Cattolica, filiale de votre société

Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 11 octobre 2017 à vendre diverses parcelles de terrain en cours de division dans le cadre de l'opération d'aménagement dénommée « Fâches Kléber » située à Faches-Thumesnil, rue Kléber, à la SCCV Faches Cattolica (dont l'associé majoritaire est votre société), reprises au cadastre Section B n° 630partie - 632partie - 4160 - 4162partie - 4161partie - 4163partie - 3255partie et 637partie d'une superficie d'environ 2.215 m².

Modalités

La vente s'élève à € 470.800 hors taxes au titre de l'exercice 2017.

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 réaliser une opération mixte en locatif et en accession à la propriété. »

6. Avec la SCCV Madeleine Pompidou, filiale de votre société

Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 11 octobre 2017 à vendre à la SCCV Madeleine Pompidou (dont l'associé majoritaire est votre société), après démolition des bâtiments existants, diverses parcelles de terrain reprises au cadastre Section AV n° 623 pour 15 m² - n° 621 pour 16 m² - n° 611 pour 3 m² - n° 609 pour 1 m² - n° 616 pour 67 m² - n° 603 pour 1 m² - n° 601 pour 1 m² - n° 608 pour 8 m² - n° 614 pour 71 m² et n° 287 pour 72 m², soit une contenance totale de 255 m² dans le cadre de l'opération d'aménagement dénommée « Ilot Bomart » située à La Madeleine, rue Georges-Pompidou.

Modalités

La vente s'élève à € 335.616 hors taxes au titre de l'exercice 2017 ; ce prix tient compte de la participation aux frais de démolition des bâtiments existants.

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 réaliser une opération mixte en locatif et en accession à la propriété. »

7. Avec la société Vilogia Privilège, filiale de votre société

Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 5 décembre 2017 à octroyer une avance en compte courant d'associés pouvant aller jusqu'à M€ 1 à la société Vilogia Privilège, société axée sur le logement intermédiaire constituée avec un capital social d'un euro, avant que ne lui soient apportés au capital les logements intermédiaires de votre société. La société Vilogia Privilège appellera les fonds au fur et à mesure de ses besoins. Cet apport en nature de logements interviendra au plus tard en juin 2018. Cette avance serait d'une durée de trois ans, rémunérée au taux du T4M (flooré à 0 %) + 0,20 % et devra faire l'objet d'un remboursement à terme.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2017.



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 soutenir l'activité de sa filiale. »

8. Avec la société Métropole Européenne de Lille - MEL

Personne concernée

M^{me} M. Tonnerre.

a) Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 5 décembre 2017 à constituer une servitude de cour commune portant sur les parcelles cadastrées Section AL n° 690, 691 et 693 d'une contenance totale de 713 m² dans le cadre de la future opération située à Roncq au 301, rue de Lille (Site Actival 2) afin de construire 197 logements (131 en accession, dont 28 PSLA, et 66 locatifs, dont 13 PLAI et 53 PLUS). Cette servitude permettra d'optimiser la constructibilité du fonds et la partie du chemin rural qui longe le futur ensemble immobilier et déplacer virtuellement la limite de propriété pour bénéficier de prospects plus avantageux.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2017.

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 la possibilité d'optimiser la constructibilité de notre future opération et de bénéficier de prospects plus avantageux. »

b) Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 5 décembre 2017 à vendre une partie de la parcelle de terrain située à Wavrin, rue Jean-Jaurès, cadastrée Section AM n° 67 pour une superficie d'environ 205 m² auprès de la MEL dans le prolongement du projet de réalisation future de son infrastructure située rue Roger-Salengro à Wavrin (accès au nouveau collège) et la création d'un cheminement piéton entre la nouvelle voie et la rue Jean-Jaurès.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2017.

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 les motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société prévus par l'article L. 225-38 du Code de commerce.

9. Avec Lille Métropole Habitat

Personne concernée

M^{me} M. Tonnerre.



Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 11 octobre 2017 à vendre les biens suivants : 35 logements, 8 garages et 21 emplacements de stationnement aériens répartis comme suit :

Actif 1 : sur la commune de Illies, 59480, 10 logements individuels sis allées Musset et Lamartine ;

Actif 2 : sur la commune de La Bassée, 59480, un ensemble immobilier sis rue Maurice-Bouchery, désigné bâtiment A et comprenant 17 appartements, un local vélo et 21 emplacements de stationnement ;

Actif 3 : sur la commune de Salomé, 59496, un ensemble immobilier sis 42 à 56 rue Saint-Michel-sur-Loire, composé de 8 logements individuels et de places de stationnement.

Modalités

La vente s'élève à € 2.950.000 hors taxes au titre de l'exercice 2017.

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 mettre en œuvre la stratégie de vente en bloc 2017 arrêtée dans le cadre du plan stratégique de patrimoine et validée en conseil d'administration de décembre 2016. »

10. Avec Partenord Habitat

Personne concernée

M. B. Baey.

Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 11 octobre 2017 à vendre les biens suivants : 1.225 logements, 140 garages, 16 locaux commerciaux et 4 locaux à usage collectif sur Roubaix et Wattrelos.

Modalités

La vente s'élève à € 36.750.000 hors taxes au titre de l'exercice 2017.

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 mettre en œuvre la stratégie de vente en bloc 2017 arrêtée dans le cadre du plan stratégique de patrimoine et validée en conseil d'administration de décembre 2016. »

11. Avec la ville de Roubaix

Personne concernée

M^{me} M. Tonnerre.

Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 11 octobre 2017 à céder du patrimoine à la SPLA « La Fabrique des quartiers », (Maison à € 1) : la ville de Roubaix a sollicité votre société pour compléter un parc d'une vingtaine de logements initialement constitué de patrimoine municipal et



métropolitain permettant une première expérimentation des ventes à l'Euro symbolique à la SPLA « La Fabrique des quartiers » au titre du projet de la ville de Roubaix.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2017.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : « Vilogia confirme son intérêt à participer à un projet d'intérêt général favorisant l'innovation en matière de diversification de l'offre et d'accès à la propriété des ménages modestes en lien avec sa délibération cadre relative au renouvellement urbain du 5 octobre 2015 et tout particulièrement son objectif n° 1 de "conforter le développement de la responsabilité sociétale de l'entreprise dans les quartiers prioritaires". »

12. Avec la société Notre Logis

Personnes concernées

MM. B. Vandenhove, B. Baey et M^{me} M. Tonnerre.

Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 11 octobre 2017 à conclure une convention de servitude de cour commune et une servitude de vue entre deux ensembles immobiliers (19 appartements répartis sur deux bâtiments, sur un terrain formé de deux parcelles situées 75 et 77, rue de Tourcoing à Neuville-en-Ferrain, propriétés à ce jour de la Métropole Européenne de Lille.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2017.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : « Ce terrain est contigu à une résidence nous appartenant dénommée "Les Floriales". La servitude de cour commune permettra d'édifier une partie de la construction en limite de propriété là où normalement un recul de 6 mètres des limites séparatives est imposé par le plan local d'urbanisme. La servitude de vue permettra à la future construction par la société Notre Logis de disposer d'ouvertures sur les façades des bâtiments donnant sur la parcelle nous appartenant. »

13. Avec la société Soreli

Personne concernée

M. P. Remignon.

Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 5 décembre 2017 à acquérir auprès de la société Soreli un foncier situé dans la ZAC Arras Europe à Lille Sud. Il s'agit de deux lots : lot 6A, qui comprendra 11 logements collectifs édifiés sur un terrain repris au cadastre Section DO n° 318 pour 564 m² - n° 335 pour 484 m² - n° 325 pour 1 m² et n° 324 pour 1 m², et lot 3, qui comprendra 5 maisons individuelles en bande en accession sociale édifiées sur un terrain cadastré Section DO n° 541 pour 749 m² moyennant le prix principal de Lot 6A : € 100/ m² de plancher compris entre 950 et 1.300 m², un prix de € 95.000 à € 130.000, et Lot 3 : 132 €/m² de plancher compris entre 400 et



700 m², un prix de € 52.800 à € 92.400, soit un prix global compris entre € 147.800 et € 222.400 maximum.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2017.

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 la construction, dans le cadre de l'habitat participatif, de 11 logements collectifs et 5 maisons individuelles en bande en accession sociale. »

14. Avec le fonds de dotation Entreprises et Cités

Personnes concernées

MM. J-P. Guillon et G. Meauxsoone.

Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 5 décembre 2017 à conclure une convention de mécénat avec le fonds de dotation Entreprises et Cités dont les projets et actions s'articulent autour des innovations sociales et sociétales attendues et accompagnant la transformation des modèles économiques.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2017.

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. d'HLM de conclure cette convention avec le fonds de dotation Entreprises et Cités est de participer à l'insertion des jeunes, et l'attractivité des territoires dans le cadre de sa politique de mécénat et de son engagement social, dans les conditions de l'article L. 422-2 du Code de la construction et de l'habitation. »

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 Vilogia Premium Grand-Est (anciennement Vilogia Maison Familiale Lorraine), filiale de votre société

Personne concernée

M. T. Lepers.



a) Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 7 février 2011 à conclure une convention d'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 € 11.219 au titre de l'exercice 2017.

b) 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'associé d'un montant de M€ 4 à la société Vilogia Premium Grand Est dont elle détient 99,66 % du capital. A ce titre, votre société et la société Vilogia Premium Grand Est 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 la société Vilogia Premium Grand Est. Cette avance a été 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 2017 s'élèvent à € 9.972.

c) 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 perçoit une rémunération égale à 8 % du chiffre d'affaires prévu au budget 2017 de la société Vilogia Premium Grand Est, révisable en fin d'année en cas de variation de plus ou moins 10 % du chiffre d'affaires projeté.

Modalités

La rémunération de cette prestation est de € 239.676 au titre de l'exercice 2017.

d) 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 est conclu pour une durée de un an, tacitement reconductible, avec effet au 1^{er} janvier 2017. Pour l'exécution de ces missions, votre société facture à la société Vilogia Premium Grand Est les frais de gestion à hauteur de ceux compris dans la redevance perçue par cette dernière.



Modalités

La rémunération de cette prestation est de € 76.889 au titre de l'exercice 2017.

e) 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 perçoit 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

La rémunération de cette prestation est de € 126.126 au titre de l'exercice 2017.

f) Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 5 octobre 2015 à acquérir 309 logements familiaux auprès de la société Vilogia Premium Grand-Est 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 de € 178.859 toutes taxes comprises a été réglé en 2017.

2. 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

La vente s'élève à € 760.186 net vendeur au titre de l'exercice 2017.

3. Avec la société Vilogia Premium, filiale de votre société

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 prestations de services de missions complémentaires de syndic d'une durée équivalente au mandat de syndic de copropriété de la société Vilogia Premium qui a pris 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 prestations 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.

Modalités

La rémunération de cette prestation est de € 88.158 au titre de l'exercice 2017.

b) 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 comprend le montage d'opérations de vente ainsi que la commercialisation. La convention est conclue pour une durée de trois ans à compter du 1^{er} janvier 2017, tacitement reconductible. La rémunération de la société Vilogia Premium est de 4 % du prix de vente hors taxes, lorsque le mandat porte sur des biens neufs et de 4,5 % du prix de vente hors taxes, lorsque le mandat porte sur du patrimoine ancien, à la charge de l'acquéreur. Par ailleurs, votre société verse également une rémunération complémentaire à la société Vilogia Premium, calculée sur la base des frais directs de fonctionnement et de masse salariale refacturés au réel pour le montage d'opérations.

Modalités

La rémunération de cette prestation est de € 1.729.636 au titre de l'exercice 2017.

4. Avec la société LogiFIM, société mère de votre société

Personnes concernées

MM. B. Baey, F. Degrave, P. Remignon, B. Vandenhove, T. Lepers, J-F Didier, J.-P. Guillon et M^{me} M. Tonnerre.

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 perçoit une rémunération égale à 3 % du chiffre d'affaires hors taxes prévu au budget 2017 de la société LogiFIM, révisable en fin d'année en cas de variation de plus ou moins 10 % du chiffre d'affaires projeté.



Modalités

La rémunération de cette prestation est de € 696.270 au titre de l'exercice 2017.

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 déduit des sommes quittancées et reversées à la société 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 facturera à la société LogiFIM les frais de gestion à hauteur de ceux compris dans la redevance perçue par cette dernière. Cette délibération annule et remplace celle du 12 octobre 2016.

Modalités

La rémunération de cette prestation est de € 194.874 au titre de l'exercice 2017.

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 comprend, 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 est conclu pour une durée de un an, tacitement reconductible, avec effet au 1^{er} janvier 2017. Au titre de ces missions, la société LogiFIM déduit des sommes quittancées et reversées à votre société une rémunération de 12 % du chiffre d'affaires locatif.

Modalités

La rémunération de cette prestation est de € 557.513 au titre de l'exercice 2017.

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

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 7 décembre 2016 à conclure des conventions de prestations 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 perçoit une rémunération égale à 0,95 % du prix de revient global des opérations d'accession immobilière portées par les SCCV.

Modalités

La rémunération de cette prestation est de € 26.881 au titre de l'exercice 2017.



6. Avec la société Métropole Européenne de Lille - MEL

Personne concernée

M^{me} M. Tonnerre.

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

L'acquisition s'élève à € 300 au titre de l'exercice 2017.

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 Vilogia Premium, filiale de votre société

Personnes concernées

MM. J-P. Guillon, B. Baey, T. Lepers, H. Coisne, H. Deligne 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 perçoit 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

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2017. Une nouvelle convention de prestations de services a été signée en 2017.

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 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'élève 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 clos le 31 décembre 2017.

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'associé 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'associé 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 la société 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 2017.

d) Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 27 juin 2016 à vendre à la société 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 n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2017.

2. Avec la société Métropole Européenne de Lille - MEL

Personnes concernées

MM. D. Baert et M^{me} M. Tonnerre.

a) 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 2017.

b) Nature et objet

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 2017.

c) 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 2017.

d) 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 reconstitution 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 2017.

e) 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 2017.



3. Avec la société Habitat Privilège (anciennement Vilogia Privilège)

Personnes concernées

MM. J-F. Didier, T. Lepers, M.-A. Verhaeghe et G. Hennique.

a) Nature et objet

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 2017.

b) Nature et objet

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 la société 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 2017.

4. 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 2017.



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, B. Delesalle, Y. Duret, J.-P. Guillon, V. Carette, H. Deligne et M^{me} M. Tonnerre.

Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 24 juin 2015 à vendre à la société 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 2017.

6. Avec Lille Métropole Habitat

Personnes concernées

MM. H. Deligne, T. Lepers et M^{me} 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 Salomé 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 2017.

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 15 juin 2017, sur rapport spécial des commissaires aux comptes du 31 mai 2017.

1. Avec la société Métropole Européenne de Lille - MEL

Personne concernée

M^{me} 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 2017.

b) Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 1^{er} mars 2017, dans le cadre du projet de réalisation de logements entre la rue de la Vieille-Cour et rue Joseph-Hentgès à Roncq, 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. Cette délibération annule et remplace celle du 9 décembre 2015.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2017.

2. Avec les S.C.I. 2LTI et 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, réparti de la façon suivante : à concurrence de € 700.000 pour les lots vendus par la S.C.I. Athena et à concurrence de € 400.000 pour les lots vendus par la S.C.I. 2LTI.

Modalités

L'acquisition s'élève à € 1.100.000 hors taxes au titre de l'exercice 2017.

Lille, le 16 mai 2018

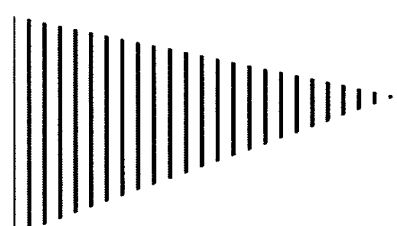
Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG et Autres

COPIE
CERTIFIÉE CONFORME

Le Président

J. Luthy
M. Guillon

Antoine Moitié



Société Anonyme d'HLM Vilogia

Assemblée générale extraordinaire du 31 mai 2018

Vingt-deuxième 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

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

Société Anonyme d'HLM Vilogia

Assemblée générale extraordinaire du 31 mai 2018
Vingt-deuxième 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 € 500.000, 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 vingt-six 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.

Le rapport du conseil d'administration appelle de notre part l'observation suivante :

Concernant les modalités de fixation du prix ce rapport renvoie aux dispositions légales et réglementaires sans que la méthode qui sera retenue soit précisée.



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 16 mai 2018

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG et Autres

Antoine Moitié

COPIE
CERTIFIÉE CONFORME
Le Président

N. Guillon