

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 20/08/2019 sous le numéro de dépôt 16556

GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE LILLE MÉTROPOLÉ

445 boulevard Gambetta

CS 60455

59338 Tourcoing Cedex

VILOGIA

74 rue Jean Jaurès

CS 10430

59664 Villeneuve-d Ascq Cedex

RECEPISSE DE DEPOT DES COMPTES ET BILANS ANNUELS

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

Forme Juridique : Société anonyme à directoire
et conseil de surveillance

Adresse: 74 rue Jean Jaurès
59650 Villeneuve-d Ascq

Dépôt des Comptes Annuels

Exercice clôturé le : 31/12/2018

Durée de l'exercice : 12 mois

Comptes annuels déposé le : 01/08/2019

Sous le numéro : 16556

Délivré à Lille Métropole le 22 août 2019

Le Greffier,



PROCES-VERBAL

DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 22 MAI 2019

L'an deux mille dix-neuf, le vingt-deux mai à seize heures trente.

Les actionnaires de la Société Anonyme d'H.L.M. Villogia 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 Directoire.

Chaque actionnaire a été convoqué par lettre en date du 7 mai 2019.

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

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

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

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

M. Olivier PAGEZY représentant LogiFIM et M. Gérard MEAUXSOONE, présents et acceptants sont appelés comme scrutateurs.

Madame Marie-Claude GOMAERE 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 2018 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 3 823 326 actions (trois millions huit cent vingt-trois mille trois cent vingt-six actions) sur un total de 3 823 594 actions (trois millions huit cent vingt-trois mille cinq cent quatre-vingt-quatorze actions), soit plus du quart des actions ayant droit de vote en assemblée générale ordinaire.

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

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

- Rapport de gestion du Directoire ;
- Rapport sur le Gouvernement d'Entreprise du Conseil de surveillance ;
- Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 ;
- Examen et approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018 et quitus au Directoire ;
- Affectation du résultat ;
- Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées aux articles L.225-86 et suivants du Code de Commerce ; approbation de ces conventions ;
- Ratification de cooptation de membres du Conseil de surveillance ;
- Pouvoirs.

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

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

Première résolution

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Directoire, du rapport sur le Gouvernement d'entreprise du Conseil de surveillance, ainsi que du rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018 tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

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

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

Deuxième résolution

L'assemblée générale ordinaire décide d'affecter le bénéfice après impôts de 22 811 554,78 euros de la manière suivante :

- dotation à la réserve pour plus-values sur cession d'actifs pour 13 971 047,25 euros,
- Réserve légale pour 1 140 578,00 euros,
- le solde, soit 7 699 929,53 euros au compte réserve de prévoyance.

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

Troisième résolution

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées aux articles L. 225-86 et suivants du Code de Commerce, approuve les conclusions dudit rapport et les conventions qui y sont mentionnées.

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

Quatrième résolution

L'assemblée générale ordinaire propose de ratifier la nomination faite à titre provisoire par le Conseil de Surveillance en date du 27 février 2019 de la Société ADESTIA en qualité de membre du Conseil de Surveillance, en remplacement de M. Gilbert HENNIQUE, démissionnaire, et ce pour une durée équivalente à celle du mandat du membre du Conseil de Surveillance démissionnaire, 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 l'unanimité.

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 l'unanimité.

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable par les membres du bureau, permet de constater que les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent au total 3 823 326 actions (trois millions huit cent vingt-trois mille trois cent vingt-six actions) sur un total de 3 823 594 actions (trois millions huit cent vingt-trois mille cinq cent quatre-vingt-quatorze 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 :

- Prorogation de la durée de la société ;
- Modification statutaire corrélative à la prorogation de la durée de la société ;
- Suppression de l'article 17 des statuts et mise à jour de la numérotation des articles en conséquence ;
- Pouvoirs 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, après avoir entendu lecture du rapport de gestion du Directoire, décide de proroger la durée de la société de 99 ans.

Cette modification prendra effet à compter de l'expiration de la durée actuellement prévue fixée au 25 janvier 2038.

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

Deuxième résolution

En conséquence de l'adoption de la résolution précédente, l'Assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier l'article 5 des statuts de la manière suivante :

Ancienne mention :

« ARTICLE 5 – DUREE

La durée de la Société est fixée à 99 ans à compter de son immatriculation au registre du commerce sauf prorogation ou dissolution anticipée. »

Nouvelle mention :

« ARTICLE 5 – DUREE

La durée de la société, initialement fixée à 99 ans à compter de son immatriculation, a été prorogée de 99 ans par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 22 mai 2019.

La durée de la société expirera le 24 janvier 2137, sauf prorogation ou dissolution anticipée. »

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

Troisième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire, sur proposition du Directoire, décide de supprimer l'article 17 « Direction Générale » des statuts et de mettre à jour la numérotation des articles suivants.

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

Quatrième résolution

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

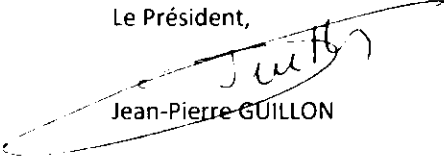
Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

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

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

COPIE CERTIFIEE CONFORME

Le Président,


Jean-Pierre GUILLON

RAPPORT FINANCIER



SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION SUR LES OPERATIONS DE L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2018	4
BILAN ET COMPTE DE RESULTAT	18
ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS	22
NOTE 1 : METHODES GENERALES DE PRESENTATION ET D'EVALUATION	22
1.1 CONVENTIONS GENERALES	22
1.2 DEROGATIONS AUX PRINCIPES COMPTABLES GENERAUX	22
1.3 CHANGEMENT DE METHODES	22
1.4 FAITS SIGNIFICATIFS	23
NOTE 2 : PRINCIPALES METHODES D'EVALUATION DES POSTES DE L'ACTIF	24
2.1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	24
2.2 IMMOBILISATIONS CORPORELLES	25
➤ TERRAINS	25
➤ IMMEUBLES DE RAPPORT ET BATIMENTS ADMINISTRATIFS	25
➤ TRAVAUX D'AMELIORATION	25
➤ AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	25
➤ IMMOBILISATIONS GREVEES DE DROIT	26
➤ IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	26
➤ CONDUITE D'OPERATIONS ET MAITRISE D'OUVRAGES (COMO)	26
➤ MALI TECHNIQUE	26
ETAT DES IMMOBILISATIONS	27
2.3 AMORTISSEMENT DES IMMOBILISATIONS	28
ETAT DES AMORTISSEMENTS	30
2.4 DEMOLITIONS PROGRAMMEES	30
2.5 IMMOBILISATIONS FINANCIERES	31
2.6 COMPTES DE STOCKS	31
➤ OPERATIONS D'AMENAGEMENT	32
2.7 COMPTES LOCATAIRES ET PROVISIONS SUR LOCATAIRES	32
2.8 AUTRES CREANCES DIVERSES	33
2.9 EVALUATION AU PRIX DE MARCHÉ DES ELEMENTS FONGIBLES	33
NOTE 3 : PRINCIPALES METHODES D'EVALUATION DES POSTES DU PASSIF	34
3.1 LES SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	34
3.2 PROVISIONS	34
➤ PROVISIONS POUR INDEMNITE DE DEPART EN RETRAITE ET MEDAILLE DU TRAVAIL	34
➤ PROVISIONS POUR LITIGES PRUD'HOMMAUX	35
➤ PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN SUR 3 ANS	35
➤ PROVISION AMIANTE	35
ETAT DES PROVISIONS	37
3.3 CLIENTS CREDITEURS	37
3.4 DETTES D'EXPLOITATION	37
➤ CHARGES A PAYER	38
➤ PRODUITS A RECEVOIR	38
➤ PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	38
➤ CREANCES ET DETTES AVEC ENTREPRISES LIEES (en euros)	39
3.5 DETTES DIVERSES	39
ETAT DES CREANCES ET DETTES CLASSEES SELON LA DUREE RESTANT A COURIR ..	40
NOTE 4 : AUTRES INFORMATIONS SUR LES COMPTES ANNUELS	42
4.1 NOMBRE ET VALEUR NOMINALE DES ACTIONS	42
➤ TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	42
4.2 DETTES ASSORTIES DE GARANTIES HYPOTHECAIRES	43
4.3 INSTRUMENTS FINANCIERS À TERME ET OPÉRATIONS DE COUVERTURE	43
4.4 ENGAGEMENTS FINANCIERS DONNES	44
4.5 ENGAGEMENTS FINANCIERS RECUS ET DONNES	44
4.6 MONTANT DES AVANCES ET CREDITS ALLOUES AUX DIRIGEANTS SOCIAUX	44
4.7 MONTANT DES REMUNERATIONS ALLOUEES AUX ORGANES DIRIGEANTS	45
4.8 VENTILATION DE L'IMPOT	45
4.9 VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES	45

➤	PAR SECTEURS D'ACTIVITES (EN MILLIERS D'€)	45
➤	PAR SECTEURS GEOGRAPHIQUES	45
4.10	CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS	46
4.11	VENTILATION PAR CATEGORIE D'EFFECTIF	47
4.12	DETTES FUTURES D'IMPOT	47

RAPPORT DE GESTION SUR LES OPERATIONS DE L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2018

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 2018, 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, pour vous demander de vous prononcer sur les modifications statutaires tel que proposées.

Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018 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.

Faits marquants et Activité de la Société

Création d'un groupement d'intérêt économique avec l'office Lille Métropole Habitat, « LA META »

Vilogia et l'OPH Lille Métropole Habitat ont constaté leur implication commune dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain mais aussi dans des opérations de traitement du patrimoine dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville, notamment pour une vingtaine de projets de renouvellement urbain dont 17 retenus au titre du NPNRU, soit près de 7 000 logements.

Afin de porter ces enjeux, les instances décisionnelles de Lille Métropole Habitat et de Vilogia respectivement réunis les 14 et 28 mars 2018, ont décidé de la création d'un Groupement d'Intérêt Economique (GIE). Une Assemblée Générale constitutive en date du 22 mai 2018 a donc adopté le contrat constitutif ainsi que les statuts du GIE, dénommé « LA META - La Mutualisation des Energies pour Transformer et Aménager », lequel a pu être immatriculé au Greffe du Tribunal de Commerce de Lille Métropole sous le numéro 842.538.951, le 24 septembre 2018.

Ce GIE accompagnera ses membres dans l'ANRU 2 dans des missions d'ingénierie financière principalement.

Signature d'un protocole de partenariat entre le Groupe Vilogia et le Groupe CDC Habitat

Dans le courant de l'année 2018, votre société a pu analyser qu'elle partageait avec le Groupe CDC Habitat des enjeux tels que l'augmentation et l'amélioration du parc immobilier français et l'amplification de son engagement au service de la production de logements abordables et de qualité, par le biais d'actions exemplaires, volontaires et porteuses de développement.

Ainsi, il a été initié une coopération entre les Groupes VILOGIA et CDC Habitat par la signature le 10 octobre 2018 d'un protocole comprenant un volet capitalistique et de gouvernance aux termes duquel, des cessions de participations ont été opérées ; et un partenariat opérationnel pour croiser et mettre en commun certaines expertises bien identifiées liées aux métiers du logement social ou du logement intermédiaire.

Transformation du mode de gestion de la société

Le Conseil d'administration dans sa séance en date du 28 mars 2018, a délibéré en faveur de la transformation du mode de gestion de la société en société anonyme dualiste.

Ainsi, les actionnaires réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, le 31 mai 2018, ont approuvé cette transformation, modifié en conséquence les statuts de la Société, et nommé un Conseil de surveillance. Le Conseil de surveillance nouvellement nommé a pu élire en son sein les Président et Vice-Président, respectivement Messieurs Jean-Pierre GUILLON et Gérard MEAUXSOONE. Trois membres du Directoire ont été nommés, savoir MM. Philippe DEHOUE, Stéphane GANEMAN-VALOT et Philippe REMINGON, par ailleurs nommé Président du Directoire.

D'un point de vue opérationnel, votre Société a poursuivi durant l'exercice 2018, son activité de bailleur social. Le développement de l'activité reste soutenu et s'est poursuivi dans plusieurs domaines : acquisition de logements neufs en VEFA et en production locative.

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

Activité locative

Le chiffre d'affaires locatif s'est établi à un montant de 283 millions d'euros en 2018, en diminution de 3,1 % par rapport à l'exercice précédent. En 2018, la loi de finances nous a imposé une remise sur le loyer acquitté par le locataire. Cette mesure entraîne une baisse du chiffre d'affaires de 9 millions d'euros.

Le taux de vacance globale est de 4,96 % en 2018, contre 4,28 % en 2017.

Le taux de la vacance exploitable augmente à 2,12 % en 2018, contre 1,42 % en 2017.

Nous constatons également une augmentation du taux d'impayés en 2018 : 2,36 % contre 1,83 % en 2017.

Gestion patrimoniale

En 2018, Vilogia a investi 139 millions d'euros en réhabilitation du patrimoine, gros entretien et réparations, ainsi qu'en entretien courant.

Ce niveau d'activité répond à la volonté de votre Société de maintenir à un degré élevé l'entretien et l'amélioration de son patrimoine, mais aussi de mettre en application des engagements figurant dans les 14 conventions PRU 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, 229 logements ont été vendus à l'unité pour un chiffre d'affaires de plus de 20 millions d'euros.

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 2018, Vilogia a livré 3 795 logements et commerces, dont 404 en production interne, 1 098 en VEFA et 476 en travaux sur acquisitions. Votre Société a par ailleurs procédé à l'acquisition de 1 894 logements et commerces (dont 889 à Paris, 549 à Marseille, 213 dans l'Est, 10 à Lyon et 233 sur Nantes).

Le montant de ces investissements représente 422 millions d'euros pour l'exercice 2018.

Activité accession

L'activité enregistrée en 2018 a produit un chiffre d'affaires de 28,2 millions d'euros, pour un prix de revient de 23,3 millions d'euros. Les ventes correspondent à 134 logements, lots et commerces pour un montant de 22 millions d'euros, à la cession du patrimoine de la Convention Public d'Aménagement (CPA) de Bègles pour un montant de 3,6 millions d'euros, ainsi qu'à la cession de terrains et aménagements pour 2,6 millions d'euros.

La production stockée de l'année se monte à 45 millions d'euros soit une croissance de 30% par rapport à 2017.

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 montant de 6 603,43 euros TTC pour 2018.

Environnement économique et financier

Après une année de croissance soutenue du PIB de 2,3% en 2017, l'économie française a connu un net ralentissement en 2018 avec une croissance ramenée à 1,5%, contre une prévision initiale de Bercy de 1,7%. L'exacerbation des tensions commerciales entre la Chine et les Etats Unis, les incertitudes liées au Brexit, la montée des populismes en Europe, la forte détérioration du climat social en France ont eu un impact très négatif. De plus, l'augmentation massive des endettements publics et privés, pour un volume supérieur à celui qui précédait la crise financière de 2007-2008, et la crise latente sur certains compartiments du marché (leveraged loans) constitue également un facteur de risque.

En raison de cet accroissement des risques, les perspectives de croissance et d'inflation pour 2019 en zone euro sont revues à la baisse (même en Allemagne). Le regain d'inflation constaté en 2018 en France (inflation moyenne de 1,85% vs 1% en 2017 et 0,20% en 2016) ne se poursuivra pas en 2019 (niveau d'inflation de la zone euro attendu à 1,2% par la BCE). De fait, le resserrement de la politique monétaire de la banque centrale européenne avec une hausse des taux directeurs est jugé peu probable en 2019 et n'interviendra pas avant 2020.

Pour les organismes du logement social, l'année 2018 a été celle du blocage des loyers, de l'application de la RLS (réduction de loyer de solidarité), de l'augmentation de la TVA réduite de 5,50% à 10% et de la hausse des cotisations CGLLS. L'impact cumulé de toutes ces mesures sur la capacité d'autofinancement pour l'ensemble des bailleurs sociaux est de 1,2 Mds € en 2018 et 2019, dont 850 M€ pour la seule RLS. En 2020, la RLS devrait atteindre 1,5 Mds € et l'ensemble des prélèvements, un montant de 2,1 Mds €.

Pour Vilogia, le montant de la RLS en 2018 a été de 9,8 M€ et la hausse de la CGLLS de 2,5 M€.

Afin d'aider les bailleurs sociaux à faire face à ces prélèvements et à la hausse de la TVA, le Gouvernement a pris des mesures sur leur dette, tout d'abord en décidant de bloquer le taux du livret A à 0,75% en 2018 et 2019, puis en mettant en place une nouvelle formule de calcul de l'indice à compter de 2020 (moyenne inflation et EONIA avec un taux plancher à 0,50% et un arrondi à 10 points de base). Cette nouvelle formule devrait permettre un gain de 30 points de base par rapport à l'ancienne.

La CDC a également mis en œuvre des mesures d'accompagnement sur la dette et notamment des réaménagements d'encours (rallongements et transformations partielles à taux fixe), ainsi que des enveloppes de nouveaux financements à taux fixe bonifiés avec différé d'amortissement de 20 ans (prêts « Booster ») et une nouvelle enveloppe de « PHB 2.0 » de 2 Mds € (prêts à taux 0% et avec différé d'amortissement de 20 ans).

En 2018, Vilogia a négocié et a mis en œuvre des réaménagements d'encours avec la CDC, avec 48 M€ de rallongements, 50 M€ de transformation d'encours livret A à taux fixe et 231 M€ de baisse de marges. Sur les premières années, de 2018 à 2023, ces réaménagements auront un impact cumulé positif sur la CAF de 12,7 M€. Vilogia a également obtenu une première notification d'enveloppe de PHB 2.0 de 14,3 M€.

Outre ces mesures sur la dette et les nouveaux financements, le Gouvernement a demandé à la CDC de capitaliser à hauteur de 700 M€, une foncière pour porter la nue-propriété d'environ 7 000 logements locatifs sociaux.

D'autre part, la loi ELAN votée en 2018, impose dès 2021 un seuil minimal de 12 000 logements pour les groupes.

Cela vise à provoquer une consolidation du secteur par des rachats en bloc, des fusions ou des constitutions de « SAC » (sociétés anonymes de coordination - prévues dans la loi). Les bailleurs sociaux devront également réaliser des économies de fonctionnement et augmenter les ventes de patrimoine.

Dans ce contexte, nous devons souligner que nos agences de notation évaluent positivement notre solidité financière, notre capacité à faire face aux prélèvements et aux enjeux de la loi ELAN. Fitch Ratings a maintenu sa note A-/F2/stable en 2018 et, en février 2019, l'agence Moody's nous a délivré la note A1/P-1/stable.

Ces bonnes notes nous permettent de poursuivre la diversification, l'optimisation et la désintermédiation d'une partie de nos financements à court et long termes. Cela nous permet ainsi de compléter utilement les financements de la CDC qui reste notre principal prêteur de référence.

Perspectives d'avenir de la Société

Votre Société va continuer son développement national notamment dans les régions Ile-de-France, Rhône-Alpes, PACA, Aquitaine, Loire-Atlantique et Grand-Est. Elle continuera également à investir dans le cadre du renouvellement urbain dans les communes de Wattrelos, Roubaix, Hem, Lille, Lambersart et Bègles, soit une prévision 2019 d'investissements de 244 millions d'euros sur le locatif (MOD et VEFA) et 125 millions d'euros sur les réhabilitations et travaux sur acquisition.

L'activité accession devrait générer un chiffre d'affaires de 30 millions d'euros.

Evénements post clôture

Opération d'apport en nature de logements intermédiaires au profit de sa filiale LI, Vilogia Privilège

En vue de rationaliser les activités au sein du Groupe et d'accroître les capacités de Vilogia Privilège, filiale Logement intermédiaire du Groupe constituée en octobre 2017, notamment pour une meilleure gestion du patrimoine intermédiaire avec une efficacité renforcée aux services des missions sociales d'intérêt général, la Société a souhaité apporter une partie de son patrimoine constitué de logements intermédiaires à sa filiale. Situés sur la MEL, 174 logements intermédiaires, 199 parkings, 4 caves et 2 commerces, financés par des fonds typés PLI et remplissant les critères de définition du logement intermédiaire fixés par le Code de la Construction et de l'Habitation, ont été apportés à Vilogia Privilège.

Cet apport a consisté en une augmentation de capital par apport en nature, pour un montant net d'apport de 23.634.409,00 euros.

Le capital social de la filiale Vilogia Privilège a donc pu être augmenté après la signature de l'acte notarié d'apport en capital, intervenue le 15 janvier 2019, le portant ainsi de 1€ à la constitution à 23.634.410,00€.

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 neuves ;
- Encourager les clients à adopter un comportement responsable en matière d'environnement et de vivre ensemble ;
- Adopter un comportement exemplaire au sein de l'entreprise.

Réalisation du reporting réglementaire : la déclaration de performance extra-financière

Dans le cadre des obligations de transparence sur les informations environnementales, sociales et sociétales issues des articles L.225-102-1 et R.225-104 à R.225-105-2 du Code du Commerce, institués par l'article 225 de la loi Grenelle 2 de 2010, modifiés par l'ordonnance n°2017-1180 du 19 juillet 2017 et précisé par le décret n°2017-1265 du 9 août 2017, transposant la directive européenne n°2014/95 du 22 octobre 2014 relative à la publication d'informations non financières le Groupe Vilogia publie en 2019 sa première déclaration de performance extra-financières sur le périmètre de l'ensemble des filiales consolidées. En effet, ces textes précisent que lorsqu'une entité visée par l'obligation de présentation d'une DPEF établit des comptes consolidés, la dite DPEF doit être établie sur le périmètre du groupe consolidé.

Dans ce cadre, et toujours selon ces textes réglementaires l'entité mère, à savoir LogiFIM, n'a pas l'obligation de communiquer l'information détaillée par filiale quand bien même celles-ci dépasseraient les seuils prévus.

Dans le cas présent, la présente DPEF couvrant pour la première fois le périmètre du Groupe Vilogia, les informations concernant Vilogia S.A. ont été précisées dans la DPEF, car elle pilote depuis 2015 la stratégie RSE du Groupe en raison notamment de sa capacité à déployer des actions sur le territoire national permettant un rayonnement plus important de la RSE.

La DPEF présente :

- Le modèle d'affaire décrivant les principales activités du Groupe Vilogia ainsi que ses clients, métiers, produits et chiffres clés par activité, la création de valeur, le modèle économique reprenant les ressources financières ou non financières - comme les ressources humaines - et les perspectives d'avenir et les objectifs tel que CAP 2020 ;
- L'explication du processus d'identification des risques et la description des principaux risques et opportunités RSE retenus au regard de l'activité du Groupe et de l'ensemble de ses filiales,
- Les politiques et plans d'actions mis en œuvre pour l'application et le suivi de ces politiques au regard des risques majeurs identifiés
- Les résultats et la performance, incluant des indicateurs RSE et des indicateurs clés de performance RSE (KPI's), qui constituent autant d'informations qualitatives et quantitatives permettant de mesurer le déploiement et l'effet des politiques, le suivi des objectifs et le pilotage de la performance. Ces indicateurs vont généralement être exprimés sous forme de pourcentage - de l'activité, des effectifs, etc.

La période retenue pour le présent reporting annuel est l'année civile du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2018.

Afin d'obtenir un avis externe sur l'exhaustivité et la sincérité de son processus de remontée des informations extra-financières, Vilogia LogiFIM a mandaté le cabinet Grant Thornton, en tant qu'organismes tiers indépendant (OTI), afin d'effectuer les travaux de vérification de la présence et de la sincérité des informations extra-financières publiées. Dans ce cadre, l'OTI a réalisé des tests de détails sur les informations les plus matérielles et une revue de cohérence sur les autres informations publiées.

L'audit des données sera réalisé par les équipes du Cabinet Grant Thornton du 18 au 29 mars 2019

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, la DPEF portera sur les données de ladite société ainsi que sur celle de l'ensemble des sociétés du Groupe hormis les entités considérées comme non significatives en matière d'informations extra financières, à savoir : les SCCV, la SCI Lille Marine et le GIE « LA META ». Il est précisé que la notion de comparabilité ne sera analysée que sur le périmètre de Vilogia S.A.

Vilogia a ainsi amorcé 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

Constitution de SCCV

Depuis 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.

Au cours de l'exercice 2018, 6 nouvelles SCCV ont été créés et portées à hauteur de 70 % par votre Société et 30 % par Vilogia Premium, savoir :

- SCCV 2018 Romainville Calmette
- SCCV 2018 Tremblay Farge
- SCCV 2018 Baisieux Malterie
- SCCV 2018 Comines Howyn
- SCCV 2018 Blanc Mesnil Descartes
- SCCV 2018 Ronchin Braille

Vilogia est dorénavant associée majoritaire dans 13 SCCV, au 31 décembre 2018.

Informations relatives aux filiales et participations détenues

Nous vous rappelons 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, détenue à hauteur de 99,69 %. 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 déficitaire de 287 262,05 euros, au titre de l'exercice 2018 ;
- Les SCCV, portant des programmes d'accession, dont le siège social est situé au 74 rue Jean Jaurès à Villeneuve d'Ascq, au titre desquelles Vilogia est associée à hauteur de 70 % :
 - « 2016 Villeneuve Bouderiez » réalise un résultat bénéficiaire de 14.828,61 euros, au 31 décembre 2018
 - « 2016 Fâches Cattolica » réalise un résultat déficitaire de 225,34 euros, au 31 décembre 2018 ;

- « 2017 Madeleine Pompidou » réalise un résultat déficitaire de 223,97 euros, au 31 décembre 2018 ;
- « 2017 Pont à Marcq Brel » réalise un résultat déficitaire de 685,01 euros, au 31 décembre 2018, date de clôture de son 1er exercice social ;
- « 2017 Lille Jacquard » réalise un résultat nul, au 31 décembre 2018, date de clôture de son 1er exercice social. Ce résultat s'explique par l'absence d'opération et donc d'activité. En effet, l'opération ne s'est finalement pas réalisée sous SCCV.

Il sera soumis aux associés en 2019 un changement de dénomination sociale, en vue de l'affecter à une nouvelle opération d'accession.

- « 2017 Roncq Actival » réalise un résultat déficitaire de 718,99 euros, au 31 décembre 2018, date de clôture de son 1er exercice social ;
 - « 2017 Wambrechies Vent de Bise » réalise un résultat déficitaire de 730,38 euros, au 31 décembre 2018, date de clôture de son 1er exercice social ;
- Vilogia Premium, détenue à hauteur de 41,25 %. Cette Société Anonyme Coopérative de production d'H.L.M., dont le siège social est à VILLENEUVE D'ASCQ, exerce une activité d'accession, de syndic de copropriétés et de commercialisation (neuf et ancien). Cette société a réalisé un résultat déficitaire de 384 310,38 euros, au titre de l'exercice 2018 ;
 - La SCI Lille Marine, détenue à hauteur de 50 % du capital. Cette société, dont le siège social est à VILLENEUVE D'ASCQ, réalise un résultat bénéficiaire de 0,05 €, au titre de l'exercice 2018 ;
 - La SASU Vilogia Privilège, détenue à 100 %. Cette société, dont le siège social est à VILLENEUVE D'ASCQ, clôture son premier exercice au 31 décembre 2018. Elle réalise un résultat déficitaire de 285 176,29 euros ;
 - La SASU ALLIANCE HOTELIERE, détenue à 100 %. Cette société, dont le siège social est à ANTIBES, réalise un résultat de 34 418,09 euros.

Ces sociétés ne détiennent aucune participation dans votre Société.

Le 31 mai 2018, l'Assemblée Générale de la société a approuvé une opération d'augmentation de capital en numéraire, d'un montant nominal maximum de 19.596.180,00 euros, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, à hauteur de 3 actions anciennes pour une action nouvelle à créer. La période de souscription a été ouverte du 31 mai 2018 au 20 juin 2018. Seule la société LogiFIM a souscrit à cette augmentation de capital, laquelle a pu être constatée et réalisée le 22 juin 2018, par le Directoire pourvu d'une délégation de l'Assemblée Générale dans les conditions des articles L.225-129-2 et suivants du Code de commerce. Les actions nouvelles ont été émises à un prix de 22,63 euros par action, soit une prime d'émission de 2,63 euros.

Le capital social de Vilogia a donc été porté de 58.788.560,00 euros à 76.471.880,00 euros, par création de 884 166 actions nouvelles.

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

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 2018 : 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 à l'occasion de la convocation d'une Assemblée Générale amenée à se prononcer sur une augmentation de capital social en numéraire,

Le Conseil avait alors soumis une résolution tendant à procéder à une augmentation de capital réservée aux salariés.

Cette résolution a été rejetée à la majorité par l'Assemblée Générale.

Affectation du résultat

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018, le résultat de votre Société présente un bénéfice après impôts de 22 811 554,78 euros contre 68 830 086,99 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 13 971 047,25 euros,
- Réserve légale pour 1 140 578,00 euros,
- Le solde, soit 7 699 929,53 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

Tableau des résultats des cinq derniers exercices					
Operations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires	283 679 825,05	316 525 083,67	317 269 614,92	324 501 967,50	314 909 291,82
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	155 653 863,97	143 645 042,28	156 739 051,17	166 102 933,78	122 093 338,52
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	70 862 019,53	59 791 189,95	58 463 780,13	66 830 086,99	22 811 554,78
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	8,09	814,39	808,67	805,91	805,39
Montant de la masse salariale de l'exercice	40 750 842,78	37 185 787,51	36 320 001,91	38 889 636,09	40 169 047,79
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	16 581 301,14	17 040 327,14	16 026 561,20	17 030 067,81	17 678 494,58

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 31/12/18	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	7 577 751,21	104 616,69	96 854,89	-361 676,31	-244 847,06	-1 161 758,59	9 144 561,59
Fournisseurs stocks immobiliers	2 143 538,37	249 788,20	-48 775,94	4 835,27	-40 163,97	109 238,38	1 868 616,43
Fournisseurs d'immobilisations	14 439 705,58	988 587,93	-366 003,77	24 265,70	109 743,71	209 544,52	13 473 567,49
Retenue de Garantie sur fournisseurs	2 348 435,74	191 668,97	449 018,00	205 487,48	178 918,24	1 303 292,75	20 050,30
Fournisseurs, Factures non parvenues	86 078 578,25						86 078 578,25
Total	112 588 009,15	1 534 661,79	131 093,18	-127 087,86	3 650,92	460 317,06	110 585 374,06

	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

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 31/12/18	De 1 à 30 jours	De 31 à 60 jours	De 61 à 90 jours	Plus de 91 jours	Non échues
Sites Installations Techniques	362 949,70	236 686,29	32 966,40	16 630,26	48 148,75	28 518
Commerces	2 640 293,99	229 551,25	102 603,73	69 458,67	1 831 238,63	407 441,71
Grosses Structures	2 389 895,15	1 128 528,82	441 447,60	267 251,80	546 756,67	5 910,26
Associations	2 202 260,42	636 140,43	307 650,61	155 876,47	1 077 581,08	25 011,83
Associations Clients	77 297,70	40 003,11	3 232,50	1 267,15	32 794,94	0
Total	7 672 696,96	2 270 909,90	887 900,84	510 484,35	3 536 520,07	466 881,8

	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.

Propositions de modifications statutaires

La Société a actuellement une durée de vie expirant au 25 janvier 2038.

Eu égard aux financements long terme, il sera d'ores et déjà proposé aux actionnaires de la Société de proroger la durée de la Société de 99 ans, soit jusqu'au 24 janvier 2137, et de modifier les statuts en conséquence en leur article 5 « Durée ».

Outre cette modification statutaire relative à la durée de la Société, il sera proposé à l'Assemblée Générale de supprimer l'article 17 « Direction Générale », dont le titre ne correspond pas au contenu.

Les dispositions relatives à la situation des membres du Conseil de surveillance sont reprises en l'article 12 des statuts.

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.225-86 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 membres du Conseil de surveillance et au Commissaire aux comptes conformément aux articles L.225-86 et suivants du Code de Commerce lors de la réunion du Conseil de surveillance ayant arrêté les comptes de l'exercice.

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

Le Directoire

BILAN ET COMPTE DE RESULTAT

03/10/2018
16.000
M. GUILTON

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				9 331 758,23	9 812 920,75
Frais d'établissement					
Baux long terme et droits d'usufruit	52 009,47	31 653,64	20 355,83		21 109,75
Autres (1)	20 179 009,63	10 867 607,23	9 311 402,40		9 791 811,00
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				3 446 080 279,39	3 143 997 480,22
Terrains nus	124 524 922,25	1 246 348,26	123 278 573,99		112 051 591,14
Terrains aménagés loués bâtis	732 611 217,77		732 611 217,77		629 261 443,55
Agencements et aménagements de terrains					
Constructions locatives (sur sol propre)	3 838 575 344,69	1 358 618 174,89	2 479 957 169,80		2 287 588 339,06
Constructions locatives sur sol d'autrui	144 847 588,01	47 548 391,35	97 299 196,66		100 525 827,83
Bâtiments et installations administratifs	21 482 034,11	18 998 384,77	2 483 649,34		2 796 703,31
Instal techniques matériel et outillage et autres immo corp	19 289 098,96	8 838 627,13	10 450 471,83		11 771 575,33
Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation					
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				416 760 257,10	313 029 689,88
Terrains	93 768 365,38	21 967,29	93 746 398,09		54 293 062,11
Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	312 935 245,40	1 445 697,75	311 489 547,65		251 563 293,25
Avances et acomptes	11 524 311,36		11 524 311,36		7 173 334,52
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				30 550 715,76	22 140 677,80
Participations - Apports, avances	13 213 960,74	1 717 192,68	11 496 768,06		11 834 051,86
Créances rattachées à des participations	15 826 094,37		15 826 094,37		6 744 300,24
Titres immobilisés (droits de créances)	1 928 604,45		1 928 604,45		2 062 323,20
Prêts participatifs					
Prêts pour accession et aux SCCC					0,02
Autres	1 200 854,87		1 200 854,87		1 424 215,06
Intérêts courus	98 394,01		98 394,01		75 787,42
STOCKS ET EN-COURS				112 247 900,81	90 290 062,23
Terrains à aménager	39 230 565,94	422 037,81	38 808 528,13		28 717 835,30
Immeubles en cours	51 160 928,06	915 723,25	50 245 204,81		36 085 936,90
Immeubles achevés :					
Disponibles à la vente	16 986 544,00	3 595 551,33	13 390 992,67		3 932 005,79
Temporairement loués	9 329 452,71		9 329 452,71		21 078 374,71
Imm. acq. par résolution de vente adjudication ou garantie de rachat	273 845,68		273 845,68		273 845,68
Approvisionnements	199 876,81		199 876,81		202 063,85
Fournisseurs débiteurs	4 078 549,04	295 186,66	3 783 362,38	3 783 362,38	6 794 498,77
CREANCES D'EXPLOITATION				119 201 136,22	107 352 831,34
Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :					
Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	35 098 251,33	5 727 193,06	29 371 058,27		28 960 868,87
Créances sur acquéreurs	10 108 991,96	271 444,93	9 837 547,03		6 461 369,13
Clients - autres activités					
Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	27 782,61	27 782,61			
Clients douteux ou litigieux	31 508 991,06	31 430 331,01	78 660,05		78 660,24
Produits non encore facturés	119 029,16		119 029,16		119 029,16
Autres	33 194 151,45		33 194 151,45		30 688 773,17
Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	46 600 690,26		46 600 690,26		41 044 130,77
CREANCES DIVERSES (3)				33 585 781,27	44 842 922,49
Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	7 603 330,83		7 603 330,83		10 154 694,57
Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E.	59 123,57		59 123,57		1 801,31
Opérations pour le compte de tiers					
Opérations d'aménagement					
Autres	28 229 038,00	2 305 711,13	25 923 326,87		34 686 426,61
Valeurs Mobilières de placement	166 293 747,90	715 493,00	165 578 254,90	165 578 254,90	105 289 061,30
DISPONIBILITES				287 008 731,61	441 976 242,42
Valeur à l'encaissement	7 300,00		7 300,00		10 564,10
Intérêts courus à recevoir					
Banques établissements financiers et assimilés	287 001 413,17		287 001 413,17		441 965 659,88
Caisse et régies d'avance	18,44		18,44		18,44
Charges constatées d'avance	2 155 053,86		2 155 053,86	2 155 053,86	1 772 237,59
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	51 314,40		51 314,40	51 314,40	
Primes de remboursement des obligations (IV)	545 187,14		545 187,14	545 187,14	
Différences de conversion Actif (V)					
(1) Dont droit au bail			147 112,76		666 403,73
(2) Dont à moins d'un an			16 201 738,42		16 034 687,30
(3) Dont à plus d'un an					

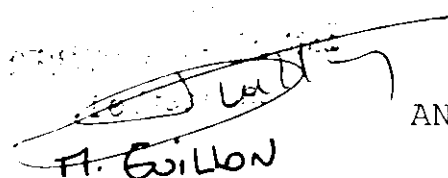
Exercice 2018			
CAPITAL ET RESERVES		787 833 130,37	696 994 366,80
Capital (actions simples) et fonds de dotation	76 471 880 00		58 788 560 00
Capital : actions d'attribution (nouveau régime)			
Capital : actions d'attribution (ancien régime)			
Primes d'émissions, de fusion et d'apport	3 912 903,77		1 587 547,19
Ecart de réévaluation			
Reserves :			
Reserve légale	5 878 856 00		5 878 856 00
Reserves statutaires ou contractuelles	367 540 457,74		349 628 336 81
Autres réserves	334 029 032 86		283 111 066 80
Report à nouveau (a)	17 976 843 64	17 976 843,64	17 976 843,64
Résultat de l'exercice (a)	22 811 554 78	22 811 554,78	68 830 086,99
	Montant brut	Insc. au résultat	
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	418 346 994 24	128 880 579 68	
	288 466 414 56	288 466 414,56	274 059 592,87
PROVISIONS REGLEMENTEES			
Amortissements dérogatoires			
Provision spéciale de réévaluation			
Titres participatifs			
PROVISIONS		27 969 887,57	36 376 969,29
Provisions pour risques	9 025 205 52		9 359 745 59
Provisions pour gros entretien	3 189 442 85		4 233 302 20
Autres provisions pour charges	15 745 239 20		22 783 921 50
DETRES FINANCIERES (1)		3 277 023 229,43	3 003 660 044,06
Participation des employeurs à l'effort de construction	134 173 576 02		137 795 953 84
Emprunts obligataires	79 000 000 00		
Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		2 599 240 765,72	
Caisse des Dépôts et Consignations	1 984 362 016 94		1 958 018 663 87
CGLLS			
Prêts de l'ex-casse des prêts HLM			
Autres établissements de crédit	614 878 748 78		582 128 379 79
Dépôts et cautionnements reçus :		20 463 089,94	
Dépôts de garantie des locataires	20 137 763 73		19 972 147 25
Redevances (location-accession)	285 626 21		187 964 05
Autres dépôts	39 500 00		38 500 00
Emprunts et dettes financières diverses :		444 145 797,75	
Participation - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	2 607 717 05		2 826 802 79
Emprunts participatifs			
Avances d'organismes HLM			
Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts			
Autres emprunts et dettes assimilées	123 502 754 58		65 007 760 20
Dettes rattachées à des participations			
Concours bancaires courants	296 898 871 14		217 828 938 50
Intérêts courus	21 072 252 47		19 651 141 11
Intérêts compensateurs	64 202 51		203 792 66
Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants			
Droits des locataires attributaires			
Autres droits			
Clients créditeurs		9 512 373,39	12 618 862,60
Locataires - Excédents d'acomptes	5 378 449 15		8 921 695 78
Autres	4 133 924 24		3 697 166 82
DETRES D'EXPLOITATION		78 479 947,56	79 155 301,10
Fournisseurs	34 654 283 48		35 583 568 25
Fournisseurs de stocks immobiliers	10 327 232 23		9 092 632 89
Dettes fiscales - sociales et autres	33 498 431 85		34 479 099 96
DETRES DIVERSES		100 984 466,87	80 926 161,26
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
Fournisseurs d'immobilisations	70 461 026 49		51 663 276 65
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	4 072 679 93		2 286 618 00
Opérations pour le compte de tiers	1 202 444 01		1 236 314 21
Opérations d'aménagements			
Autres	25 248 316 44		25 739 952 40
Produits constatés d'avance		16 831 884,90	14 700 396,18
Au titre de l'exploitation et autres	2 699 602 65		3 895 988 35
Produits des ventes sur lots en cours	12 497 870 17		8 847 012 29
Rémunération des frais de gestion PAP	634 412 09		1 957 395 54
(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes			
(1) Dont à plus d'un an	2 744 382 408,15		2 915 116 295,84
(1) Dont à moins d'un an	632 840 823,26		396 543 786,82

Produits des activités		381 187 822,51	388 236 001,36
Ventes de terrains lotis	921 234 33		1 958 867 67
Ventes d'immeubles bâtis	24 620 901 76		25 157 014 42
Ventes de maisons individuelles (CCMI)			
Ventes d'autres immeubles	2 635 151 00		2 378 726 00
Récupération des charges locatives	66 278 530 69		63 734 033 86
Loyers :			
Loyers des logements non conventionnés	10 493 502 97		10 505 502 43
Loyers des logements conventionnés	249 406 079 51		259 076 482 42
Suppléments de loyers	2 045 580 25		1 110 590 91
Residences pour étudiants - foyers - residences sociales	8 990 407 67		8 557 329 94
Logements en location - accession et accession invalides	825 879 42		674 730 27
Autres	10 724 609 92		11 716 906 96
Prestations de services :			
Remuneration des gestion (accession et gestion de prêts)	1 867 812 59		1 313 746 61
Sociétés sous égide			
Prestations de services a personnes physiques et autres produits			
Prestations de maintenance d'ouvrage et de commercialisation	170 645 49		126 125 60
Syndic de copropriété			91 67
Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	202 704 43		197 788 92
Gestion des S C C C			
Gestion des prêts			
Autres prestations de services	38488 66		
Produits des activités annexes :			
Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM			
Autres	1 966 293 82		1 728 063 68
Production stockée (ou déstockage)		11 926 646,86	1 444 227,83
Immeubles en cours	14 097 075 67		3 309 901 74
Immeubles achevés	(2 170 430,01)		(1 865 673 91)
Production immobilisée		9 188 341,59	9 228 348,44
Immeubles de rapport (travaux financiers externes)	280 783 69		911 242 58
Autres productions immobilisées	8 907 557 90		8 317 105 86
Subventions d'exploitation		751 705,99	88 265,52
Primes à la construction			
Subventions d'exploitation diverses			
Subventions pour travaux d'entretien	751 705 99		88 265 52
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		16 927 068,15	19 806 369,35
Provisions pour gros entretien	2 427 316 60		1 984 829 66
Dépréciations de créances	9 021 143 89		7 523 640 92
Autres reprises	5 478 607 66		10 097 898 77
Transferts de charges d'exploitation	7 895 474 31	7 895 474,31	7 930 488,50
Autres produits	7 128 311 96	7 128 311,96	4 416 979,78
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	83 027 59	83 027,59	108 740,01
Produits financiers		9 895 489,58	9 895 489,58
De participations (2)		15 089,72	21 190,97
Revenus des actions			
Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes			
Revenus des avances - prêts participatifs et autres	15 089 72		21 190 97
D'autres immobilisations financières (2)		28 004,55	59 804,30
Prêts accession			
Autres	28 004 55		59 804 30
D'autres créances et valeurs mobilières de placement	6 312 867 47	6 312 867,47	5 785 939,05
Autres (2)	2 953 426 07	2 953 426,07	2 703 131,05
Reprises sur dépréciations et provisions	509 108 51	509 108,51	1 035 770,00
Transfert de charges financières			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
Produits exceptionnels		75 029 574,12	100 420 663,52
Sur opérations de gestion	14 885 189 12	14 885 189,12	8 436 881,38
Sur opérations en capital		47 729 646,70	96 336 391,74
Produits des cessions d'éléments d'actif	31 097 479 60		78 688 235 25
Subventions d'investissements liées au résultat de l'exercice	8 337 735 06		10 420 663 52
Autres	8 294 432 04		7 227 492 97
Reprises sur dépréciations et provisions	10 029 574 12	10 029 574,12	4 407 192,93
Transferts de charges exceptionnelles			
TOTAL DES PRODUITS		676 011 844,41	726 779 829,41
Charges exceptionnelles		15 088,72	21 190,97
Produits exceptionnels		9 901 871,44	3 082 444,16
Charges exceptionnelles		15 088,72	21 190,97

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

H. Guillon

CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS				
			167 280 915,32	155 761 628,21
Achats stockés :				
Terrains		18 773 721,84	18 773 721,84	9 021 955,75
Approvisionnement	5 503 419,99	875 052,26	6 378 472,25	5 741 603,21
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat				
Variation des stocks :				
Terrains		(9 873 429,28)	(9 873 429,28)	(2 493 581,52)
Approvisionnement		2 187,04	2 187,04	(34 435,39)
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat				
Frais liés à la production de stocks immobiliers		25 035 261,86	25 035 261,86	24 726 078,73
Achats non stockés de matières et fournitures	14 898 463,23	2 010 274,74	16 908 737,97	16 893 643,69
Services extérieurs :				
Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	22 685 960,45	4 264 039,59	26 950 000,04	26 903 446,93
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	5 682 712,20	22 079 299,86	27 762 012,06	23 796 490,85
Depenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs		4 930 468,38	4 930 468,38	4 731 321,81
Maintenance - Autres travaux		2 480 169,74	2 480 169,74	2 626 337,27
Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		315 230,27	315 230,27	326 801,43
Primes d'assurances		3 207 159,34	3 207 159,34	2 616 403,83
Personnel extérieur à la société	1 000 244,20	377 550,54	1 377 794,74	1 182 922,78
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	1 581 187,87	10 218 774,36	11 799 962,23	9 217 171,51
Publicité, publications, relations publiques		1 032 221,52	1 032 221,52	798 978,63
Déplacements missions et réceptions		1 218 103,45	1 218 103,45	1 314 836,87
Redevances		3 069 421,09	3 069 421,09	2 285 973,86
Autres	8 650 458,17	17 262 962,61	25 913 420,78	26 105 677,97
Impôts, taxes et versements assimilés			37 925 370,15	38 037 238,64
Sur rémunérations		5 044 222,05	5 044 222,05	4 726 737,22
Taxes foncières		22 368 295,43	22 368 295,43	22 818 897,52
Autres	9 166 553,77	1 346 298,90	10 512 852,67	10 491 603,90
Charges de personnel			58 408 988,88	57 013 909,72
Salaires et traitements		40 822 732,58	40 822 732,58	40 084 641,91
Charges sociales		17 586 256,30	17 586 256,30	16 929 267,81
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			122 710 011,11	118 928 015,84
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
Immobilisations locatives		97 219 697,85	97 219 697,85	93 948 723,10
Autres immobilisations		6 074 554,31	6 074 554,31	4 928 578,08
Charges d'exploitation à répartir		1 245,60	1 245,60	
Dépréciation des immobilisations		1 508 321,77	1 508 321,77	520 791,60
Dépréciation des stocks et en-cours		686 653,43	686 653,43	749 582,42
Dépréciation des créances		11 533 497,53	11 533 497,53	12 797 694,45
Dotations aux provisions :				
Provisions pour gros entretien		1 383 457,25	1 383 457,25	3 072 883,60
Autres provisions		4 302 583,37	4 302 583,37	2 909 762,59
Autres charges			2 566 581,02	2 316 050,67
Pertes sur créances irrécouvrables		2 566 581,02	2 566 581,02	2 316 050,67
Redevances et charges diverses de gestion courante		5,44	5,44	49,00
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
			25 779 877,28	25 898 398,24
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		456 748,65	456 748,65	45 566,51
Charges d'intérêts (2) :				
Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances				
Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		39 695 448,28	39 695 448,28	35 890 398,24
Intérêts compensateurs				
Intérêts de préfinancements consolidables		3 294 919,01	3 294 919,01	3 948 701,49
Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		519 985,04	519 985,04	105 061,34
Gestion de prêts - Accession		202 313,27	202 313,27	393 575,09
Intérêts sur autres opérations		1 605 551,94	1 605 551,94	1 270 033,27
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		224,35	224,35	
Autres charges financières		8 997 886,75	8 997 886,75	10 939 907,63
			48 827 868,72	48 699 285,45
Sur opérations de gestion		17 995 345,47	17 995 345,47	11 813 054,44
Sur opérations en capital :				
Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés - démolis, mis au rebut		19 587 619,34	19 587 619,34	31 470 907,44
Autres		9 911 060,46	9 911 060,46	9 732 910,97
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :				
Dotations aux amortissements et dépréciations		297 757,29	297 757,29	517 528,94
Dotations aux provisions réglementées				
Dotations aux provisions		3 023 415,47	3 023 415,47	2 520 131,78
			22 811 554,78	68 830 086,99
SOLDE CREDITEUR - BENEFICE			22 811 554,78	68 830 086,99
			15 760 080,04	9 881 325,75
(1) Dont charges sur exercices antérieurs				
(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées				



ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

Avant répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2018, le total de l'actif est de 4 626 879 733,07 euros et le compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de tableau dégage un résultat bénéficiaire de 22 811 554,78 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2018.

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 2018 sont en conformité avec celui-ci ainsi qu'avec l'annexe 3 de l'arrêté du 7 octobre 2015 et le règlement ANC n°2015-05 ;

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, le règlement ANC

n°2015-04 à compter de l'exercice 2016 ainsi que le règlement ANC n°2015-05 à compter de l'exercice 2016.

1.3 CHANGEMENT DE METHODES

Néant

1.4 FAITS SIGNIFICATIFS

Durant l'exercice 2018, Vilogia a poursuivi son activité de bailleur social ainsi que son développement dans plusieurs domaines :

- Acquisitions de patrimoine
1894 logements ont été acquis principalement dans les régions PACA, Ile de France, Grand Ouest et Est ;
- Production interne et VEFA
1098 logements neufs en VEFA ont été livrés et 404 ont été produits en interne soit 1 502 nouveaux logements.

Dans le même temps une politique de réhabilitation de parc existant s'est poursuivie. Le montant de ces investissements représente 425 millions d'euros pour l'exercice 2018.

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 2018, nous avons vendu 229 logements à l'unité.

Augmentation du capital social

Le 31 mai 2018, l'Assemblée Générale de la société a approuvé une opération d'augmentation de capital en numéraire, d'un montant nominal maximum de 19.596.180,00 euros, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, à hauteur de 3 actions anciennes pour une action nouvelle à créer. Seule la société LogiFIM a souscrit à cette

augmentation de capital, laquelle a pu être constatée et réalisée le 22 juin 2018, par le Directoire pourvu d'une délégation de l'Assemblée Générale dans les conditions des articles L.225-129-2 et suivants du Code de commerce. Les actions nouvelles ont été émises à un prix de 22,63 euros par action, soit une prime d'émission de 2,63 euros.

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 2018, 6 nouvelles SCCV ont été créés et portées à hauteur de 70 % par votre Société et 30 % par Vilogia Premium.

Vilogia est dorénavant actionnaire dans 13 SCCV au 31 décembre dont 3 qui clôturent leur premier exercice au 31 Décembre 2018.

Toutes les sociétés civiles créées en 2018 clôtureront leur premier exercice au 30 Septembre 2019.

Loi de Finances 2018 & Loi Elan

Pour les organismes du logement social, l'année 2018 a été celle du blocage des loyers, de l'application de la RLS (réduction de loyer de solidarité), de l'augmentation de la TVA réduite de 5,50% à 10% et de la hausse des cotisations CGLLS. L'impact cumulé de toutes ces mesures sur la capacité d'autofinancement pour l'ensemble des bailleurs sociaux est de 1,2 Mds €

en 2018 et 2019, dont 850 M€ pour la seule RLS. En 2020, la RLS devrait atteindre 1,5 Mds € et l'ensemble des prélèvements, un montant de 2,1 Mds €.

Pour Vilogia, le montant de la RLS en 2018 a été de 9,8 M€ et la hausse de la CGLLS de 2,5 M€.

Afin de maintenir l'effort d'investissement et de maintenance des organismes du logement social, la CDC a également mis en œuvre des mesures d'accompagnement sur la dette et notamment des réaménagements d'encours (rallongements et transformations partielles à taux fixe), ainsi En 2018, Vilogia a négocié et a mis en œuvre des réaménagements d'encours avec la CDC, avec 48 M€ de rallongements, 50 M€ de transformation d'encours livret A à taux fixe et 231 M€ de baisse de marges. Sur les premières années, de 2018 à

Dans ce contexte, nous devons souligner que nos agences de notation évaluent positivement notre solidité financière, notre capacité à faire face aux prélèvements et aux enjeux de la loi ELAN. Fitch

que des enveloppes de nouveaux financements à taux fixe bonifiés avec différé d'amortissement de 20 ans (prêts « Booster ») et une nouvelle enveloppe de « PHB 2.0 » de 2 Mds € (prêts à taux 0% et avec différé d'amortissement de 20 ans).

2023, ces réaménagements auront un impact cumulé positif sur la CAF de 12,7 M€. Vilogia a également obtenu une première notification d'enveloppe de PHB 2.0 de 14,3 M€.

Ratings a maintenu sa note A-/F2/stable en 2018 et, en février 2019, l'agence Moody's nous a délivré la note A1/P-1/stable.

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 599 744.02 € en 2018.

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

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 1 246 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 949 K€.

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 1 175 804.67 € au 31/12/2018).

➤ 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.

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

Les immobilisations en cours ont fait l'objet d'une provision pour dépréciation à hauteur de 1 468K€.

➤ 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.

En 2018, les acquisitions d'immeubles collectifs déjà loués (achat en bloc à des ESH) font l'objet d'une COMO.

Types d'opérations	Taux de COMO correspondant
Opérations de constructions Neuves et de Réhabilitation	3.69%
Opérations de Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)	2%
Achats en bloc à des ESH	0.14%

Au titre de l'exercice 2018, les coûts internes de conduite d'opération et de montage d'opération représentent 8 907 557.90 € (compte 7221) et les intérêts de préfinancement immobilisables se sont élevés à 280 783.69 € (compte 7222).

➤ MALI TECHNIQUE

Au titre de l'exercice 2018, la mali technique constaté est de 5 767 777.56€. 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).

Suite à l'application du règlement n°2015-06 (homologué par arrêté du 4 décembre 2015), le mali a été affecté à des immobilisations amortissables sur leur durée résiduelle comme détaillé dans le tableau ci-dessous :

Composants	Valeur Brute	Dotations	VNC
Structure	4 633 804,73	831 975,35	3 801 829,38
Menuiserie	1 841 265,94	442 938,98	1 398 326,96
Ravalement	1 346 074,97	957 166,19	388 908,78
Electricité	130 831,26	26 101,89	104 729,37
Plomberie-Sanitaire	44 178,25	8 778,75	35 399,50
Chauffage Individuel	41 552,92	17 724,56	23 828,36
Etanchéité	13 456,91	5 860,44	7 596,47
Ascenseur	7 376,48	2 709,34	4 667,14
Chauffage collectif	2 461,33	311,70	2 149,63
Aménagement	512,94	170,97	341,97
Total général	8 061 515,73	2 293 738,17	5 767 777,56

ETAT DES IMMOBILISATIONS

Annexe 01 page n° 1

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

Composants	Valeur Brute	Dotations	VNC
INCORPORÉES			
Frais d'équipement	52 338,47		52 338,47
Baux long terme et autres contrats	16 485 543,72	2 289 464,97	20 775 008,69
Autres immobilisations incorporées	16 941 953,19	2 788 485,91	20 730 438,10
Total I			
COMPOSÉES			
Terrains			
Terrains nus	113 466 144,19	21 645 976,32	135 112 120,51
Terrains aménagés, routes, bords	629 354 211,3	126 147 925,63	755 502 136,93
Agencement, aménagement de terrains			
Total II	742 770 355,49	21 645 976,32	764 416 331,81
Constructions			
Constructions locatives sur propriété (C1) (C2) (C3) (C4) (C5) (C6) (C7) (C8) (C9) (C10) (C11) (C12) (C13) (C14) (C15) (C16) (C17) (C18) (C19) (C20) (C21) (C22) (C23) (C24) (C25) (C26) (C27) (C28) (C29) (C30) (C31) (C32) (C33) (C34) (C35) (C36) (C37) (C38) (C39) (C40) (C41) (C42) (C43) (C44) (C45) (C46) (C47) (C48) (C49) (C50) (C51) (C52) (C53) (C54) (C55) (C56) (C57) (C58) (C59) (C60) (C61) (C62) (C63) (C64) (C65) (C66) (C67) (C68) (C69) (C70) (C71) (C72) (C73) (C74) (C75) (C76) (C77) (C78) (C79) (C80) (C81) (C82) (C83) (C84) (C85) (C86) (C87) (C88) (C89) (C90) (C91) (C92) (C93) (C94) (C95) (C96) (C97) (C98) (C99) (C100) (C101) (C102) (C103) (C104) (C105) (C106) (C107) (C108) (C109) (C110) (C111) (C112) (C113) (C114) (C115) (C116) (C117) (C118) (C119) (C120) (C121) (C122) (C123) (C124) (C125) (C126) (C127) (C128) (C129) (C130) (C131) (C132) (C133) (C134) (C135) (C136) (C137) (C138) (C139) (C140) (C141) (C142) (C143) (C144) (C145) (C146) (C147) (C148) (C149) (C150) (C151) (C152) (C153) (C154) (C155) (C156) (C157) (C158) (C159) (C160) (C161) (C162) (C163) (C164) (C165) (C166) (C167) (C168) (C169) (C170) (C171) (C172) (C173) (C174) (C175) (C176) (C177) (C178) (C179) (C180) (C181) (C182) (C183) (C184) (C185) (C186) (C187) (C188) (C189) (C190) (C191) (C192) (C193) (C194) (C195) (C196) (C197) (C198) (C199) (C200) (C201) (C202) (C203) (C204) (C205) (C206) (C207) (C208) (C209) (C210) (C211) (C212) (C213) (C214) (C215) (C216) (C217) (C218) (C219) (C220) (C221) (C222) (C223) (C224) (C225) (C226) (C227) (C228) (C229) (C230) (C231) (C232) (C233) (C234) (C235) (C236) (C237) (C238) (C239) (C240) (C241) (C242) (C243) (C244) (C245) (C246) (C247) (C248) (C249) (C250) (C251) (C252) (C253) (C254) (C255) (C256) (C257) (C258) (C259) (C260) (C261) (C262) (C263) (C264) (C265) (C266) (C267) (C268) (C269) (C270) (C271) (C272) (C273) (C274) (C275) (C276) (C277) (C278) (C279) (C280) (C281) (C282) (C283) (C284) (C285) (C286) (C287) (C288) (C289) (C290) (C291) (C292) (C293) (C294) (C295) (C296) (C297) (C298) (C299) (C300) (C301) (C302) (C303) (C304) (C305) (C306) (C307) (C308) (C309) (C310) (C311) (C312) (C313) (C314) (C315) (C316) (C317) (C318) (C319) (C320) (C321) (C322) (C323) (C324) (C325) (C326) (C327) (C328) (C329) (C330) (C331) (C332) (C333) (C334) (C335) (C336) (C337) (C338) (C339) (C340) (C341) (C342) (C343) (C344) (C345) (C346) (C347) (C348) (C349) (C350) (C351) (C352) (C353) (C354) (C355) (C356) (C357) (C358) (C359) (C360) (C361) (C362) (C363) (C364) (C365) (C366) (C367) (C368) (C369) (C370) (C371) (C372) (C373) (C374) (C375) (C376) (C377) (C378) (C379) (C380) (C381) (C382) (C383) (C384) (C385) (C386) (C387) (C388) (C389) (C390) (C391) (C392) (C393) (C394) (C395) (C396) (C397) (C398) (C399) (C400) (C401) (C402) (C403) (C404) (C405) (C406) (C407) (C408) (C409) (C410) (C411) (C412) (C413) (C414) (C415) (C416) (C417) (C418) (C419) (C420) (C421) (C422) (C423) (C424) (C425) (C426) (C427) (C428) (C429) (C430) (C431) (C432) (C433) (C434) (C435) (C436) (C437) (C438) (C439) (C440) (C441) (C442) (C443) (C444) (C445) (C446) (C447) (C448) (C449) (C450) (C451) (C452) (C453) (C454) (C455) (C456) (C457) (C458) (C459) (C460) (C461) (C462) (C463) (C464) (C465) (C466) (C467) (C468) (C469) (C470) (C471) (C472) (C473) (C474) (C475) (C476) (C477) (C478) (C479) (C480) (C481) (C482) (C483) (C484) (C485) (C486) (C487) (C488) (C489) (C490) (C491) (C492) (C493) (C494) (C495) (C496) (C497) (C498) (C499) (C500) (C501) (C502) (C503) (C504) (C505) (C506) (C507) (C508) (C509) (C510) (C511) (C512) (C513) (C514) (C515) (C516) (C517) (C518) (C519) (C520) (C521) (C522) (C523) (C524) (C525) (C526) (C527) (C528) (C529) (C530) (C531) (C532) (C533) (C534) (C535) (C536) (C537) (C538) (C539) (C540) (C541) (C542) (C543) (C544) (C545) (C546) (C547) (C548) (C549) (C550) (C551) (C552) (C553) (C554) (C555) (C556) (C557) (C558) (C559) (C560) (C561) (C562) (C563) (C564) (C565) (C566) (C567) (C568) (C569) (C570) (C571) (C572) (C573) (C574) (C575) (C576) (C577) (C578) (C579) (C580) (C581) (C582) (C583) (C584) (C585) (C586) (C587) (C588) (C589) (C590) (C591) (C592) (C593) (C594) (C595) (C596) (C597) (C598) (C599) (C600) (C601) (C602) (C603) (C604) (C605) (C606) (C607) (C608) (C609) (C610) (C611) (C612) (C613) (C614) (C615) (C616) (C617) (C618) (C619) (C620) (C621) (C622) (C623) (C624) (C625) (C626) (C627) (C628) (C629) (C630) (C631) (C632) (C633) (C634) (C635) (C636) (C637) (C638) (C639) (C640) (C641) (C642) (C643) (C644) (C645) (C646) (C647) (C648) (C649) (C650) (C651) (C652) (C653) (C654) (C655) (C656) (C657) (C658) (C659) (C660) (C661) (C662) (C663) (C664) (C665) (C666) (C667) (C668) (C669) (C670) (C671) (C672) (C673) (C674) (C675) (C676) (C677) (C678) (C679) (C680) (C681) (C682) (C683) (C684) (C685) (C686) (C687) (C688) (C689) (C690) (C691) (C692) (C693) (C694) (C695) (C696) (C697) (C698) (C699) (C700) (C701) (C702) (C703) (C704) (C705) (C706) (C707) (C708) (C709) (C710) (C711) (C712) (C713) (C714) (C715) (C716) (C717) (C718) (C719) (C720) (C721) (C722) (C723) (C724) (C725) (C726) (C727) (C728) (C729) (C730) (C731) (C732) (C733) (C734) (C735) (C736) (C737) (C738) (C739) (C740) (C741) (C742) (C743) (C744) (C745) (C746) (C747) (C748) (C749) (C750) (C751) (C752) (C753) (C754) (C755) (C756) (C757) (C758) (C759) (C760) (C761) (C762) (C763) (C764) (C765) (C766) (C767) (C768) (C769) (C770) (C771) (C772) (C773) (C774) (C775) (C776) (C777) (C778) (C779) (C780) (C781) (C782) (C783) (C784) (C785) (C786) (C787) (C788) (C789) (C790) (C791) (C792) (C793) (C794) (C795) (C796) (C797) (C798) (C799) (C800) (C801) (C802) (C803) (C804) (C805) (C806) (C807) (C808) (C809) (C810) (C811) (C812) (C813) (C814) (C815) (C816) (C817) (C818) (C819) (C820) (C821) (C822) (C823) (C824) (C825) (C826) (C827) (C828) (C829) (C830) (C831) (C832) (C833) (C834) (C835) (C836) (C837) (C838) (C839) (C840) (C841) (C842) (C843) (C844) (C845) (C846) (C847) (C848) (C849) (C850) (C851) (C852) (C853) (C854) (C855) (C856) (C857) (C858) (C859) (C860) (C861) (C862) (C863) (C864) (C865) (C866) (C867) (C868) (C869) (C870) (C871) (C872) (C873) (C874) (C875) (C876) (C877) (C878) (C879) (C880) (C881) (C882) (C883) (C884) (C885) (C886) (C887) (C888) (C889) (C890) (C891) (C892) (C893) (C894) (C895) (C896) (C897) (C898) (C899) (C900) (C901) (C902) (C903) (C904) (C905) (C906) (C907) (C908) (C909) (C910) (C911) (C912) (C913) (C914) (C915) (C916) (C917) (C918) (C919) (C920) (C921) (C922) (C923) (C924) (C925) (C926) (C927) (C928) (C929) (C930) (C931) (C932) (C933) (C934) (C935) (C936) (C937) (C938) (C939) (C940) (C941) (C942) (C943) (C944) (C945) (C946) (C947) (C948) (C949) (C950) (C951) (C952) (C953) (C954) (C955) (C956) (C957) (C958) (C959) (C960) (C961) (C962) (C963) (C964) (C965) (C966) (C967) (C968) (C969) (C970) (C971) (C972) (C973) (C974) (C975) (C976) (C977) (C978) (C979) (C980) (C981) (C982) (C983) (C984) (C985) (C986) (C987) (C988) (C989) (C990) (C991) (C992) (C993) (C994) (C995) (C996) (C997) (C998) (C999) (C1000) (C1001) (C1002) (C1003) (C1004) (C1005) (C1006) (C1007) (C1008) (C1009) (C1010) (C1011) (C1012) (C1013) (C1014) (C1015) (C1016) (C1017) (C1018) (C1019) (C1020) (C1021) (C1022) (C1023) (C1024) (C1025) (C1026) (C1027) (C1028) (C1029) (C1030) (C1031) (C1032) (C1033) (C1034) (C1035) (C1036) (C1037) (C1038) (C1039) (C1040) (C1041) (C1042) (C1043) (C1044) (C1045) (C1046) (C1047) (C1048) (C1049) (C1050) (C1051) (C1052) (C1053) (C1054) (C1055) (C1056) (C1057) (C1058) (C1059) (C1060) (C1061) (C1062) (C1063) (C1064) (C1065) (C1066) (C1067) (C1068) (C1069) (C1070) (C1071) (C1072) (C1073) (C1074) (C1075) (C1076) (C1077) (C1078) (C1079) (C1080) (C1081) (C1082) (C1083) (C1084) (C1085) (C1086) (C1087) (C1088) (C1089) (C1090) (C1091) (C1092) (C1093) (C1094) (C1095) (C1096) (C1097) (C1098) (C1099) (C1100) (C1101) (C1102) (C1103) (C1104) (C1105) (C1106) (C1107) (C1108) (C1109) (C1110) (C1111) (C1112) (C1113) (C1114) (C1115) (C1116) (C1117) (C1118) (C1119) (C1120) (C1121) (C1122) (C1123) (C1124) (C1125) (C1126) (C1127) (C1128) (C1129) (C1130) (C1131) (C1132) (C1133) (C1134) (C1135) (C1136) (C1137) (C1138) (C1139) (C1140) (C1141) (C1142) (C1143) (C1144) (C1145) (C1146) (C1147) (C1148) (C1149) (C1150) (C1151) (C1152) (C1153) (C1154) (C1155) (C1156) (C1157) (C1158) (C1159) (C1160) (C1161) (C1162) (C1163) (C1164) (C1165) (C1166) (C1167) (C1168) (C1169) (C1170) (C1171) (C1172) (C1173) (C1174) (C1175) (C1176) (C1177) (C1178) (C1179) (C1180) (C1181) (C1182) (C1183) (C1184) (C1185) (C1186) (C1187) (C1188) (C1189) (C1190) (C1191) (C1192) (C1193) (C1194) (C1195) (C1196) (C1197) (C1198) (C1199) (C1200) (C1201) (C1202) (C1203) (C1204) (C1205) (C1206) (C1207) (C1208) (C1209) (C1210) (C1211) (C1212) (C1213) (C1214) (C1215) (C1216) (C1217) (C1218) (C1219) (C1220) (C1221) (C1222) (C1223) (C1224) (C1225) (C1226) (C1227) (C1228) (C1229) (C1230) (C1231) (C1232) (C1233) (C1234) (C1235) (C1236) (C1237) (C1238) (C1239) (C1240) (C1241) (C1242) (C1243) (C1244) (C1245) (C1246) (C1247) (C1248) (C1249) (C1250) (C1251) (C1252) (C1253) (C1254) (C1255) (C1256) (C1257) (C1258) (C1259) (C1260) (C1261) (C1262) (C1263) (C1264) (C1265) (C1266) (C1267) (C1268) (C1269) (C1270) (C1271) (C1272) (C1273) (C1274) (C1275) (C1276) (C1277) (C1278) (C1279) (C1280) (C1281) (C1282) (C1283) (C1284) (C1285) (C1286) (C1287) (C1288) (C1289) (C1290) (C1291) (C1292) (C1293) (C1294) (C1295) (C1296) (C1297) (C1298) (C1299) (C1300) (C1301) (C1302) (C1303) (C1304) (C1305) (C1306) (C1307) (C1308) (C1309) (C1310) (C1311) (C1312) (C1313) (C1314) (C1315) (C1316) (C1317) (C1318) (C1319) (C1320) (C1321) (C1322) (C1323) (C1324) (C1325) (C1326) (C1327) (C1328) (C1329) (C1330) (C1331) (C1332) (C1333) (C1334) (C1335) (C1336) (C1337) (C1338) (C1339) (C1340) (C1341) (C1342) (C1343) (C1344) (C1345) (C1346) (C1347) (C1348) (C1349) (C1350) (C1351) (C1352) (C1353) (C1354) (C1355) (C1356) (C1357) (C1358) (C1359) (C1360) (C1361) (C1362) (C1363) (C1364) (C1365) (C1366) (C1367) (C1368) (C1369) (C1370) (C1371) (C1372) (C1373) (C1374) (C1375) (C1376) (C1377) (C1378) (C1379) (C1380) (C1381) (C1382) (C1383) (C1384) (C1385) (C1386) (C1387) (C1388) (C1389) (C1390) (C1391) (C1392) (C1393) (C1394) (C1395) (C1396) (C1397) (C1398) (C1399) (C1400) (C1401) (C1402) (C1403) (C1404) (C1405) (C1406) (C1407) (C1408) (C1409) (C1410) (C1411) (C1412) (C1413) (C1414) (C1415) (C1416) (C1417) (C1418) (C1419) (C1420) (C1421) (C1422) (C1423) (C1424) (C1425) (C1426) (C1427) (C1428) (C1429) (C1430) (C1431) (C1432) (C1433) (C1434) (C1435) (C1436) (C1437) (C1438) (C1439) (C1440) (C1441) (C1442) (C1443) (C1444) (C1445) (C1446) (C1447) (C1448) (C1449) (C1450) (C1451) (C1452) (C1453) (C1454) (C1455) (C1456) (C1457) (C1458) (C1459) (C1460) (C1461) (C1462) (C1463) (C1464) (C1465) (C1466) (C1467) (C1468) (C1469) (C1470) (C1471) (C1472) (C1473) (C1474) (C1475) (C1476) (C1477) (C1478) (C1479) (C1480) (C1481) (C1482) (C1483) (C1484) (C1485) (C1486) (C1487) (C1488) (C1489) (C1490) (C1491) (C1492) (C1493) (C1494) (C1495) (C1496) (C1497) (C1498) (C1499) (C1500) (C1501) (C1502) (C1503) (C1504) (C1505) (C1506) (C1507) (C1508) (C1509) (C1510) (C1511) (C1512) (C1513) (C1514) (C1515) (C1516) (C1517) (C1518) (C1519) (C1520) (C1521) (C1522) (C1523) (C1524) (C1525) (C1526) (C1527) (C1528) (C1529) (C1530) (C1531) (C1532) (C1533) (C1534) (C1535) (C1536) (C1537) (C1538) (C1539) (C1540) (C1541) (C1542) (C1543) (C1544) (C1545) (C1546) (C1547) (C1548) (C1549) (C1550) (C1551) (C1552) (C1553) (C1554) (C1555) (C1556) (C1557) (C1558) (C1559) (C1560) (C1561) (C1562) (C1563) (C1564) (C1565) (C1566) (C1567) (C1568) (C1569) (C1570) (C1571) (C1572) (C1573) (C1574) (C1575) (C1576) (C1577) (C1578) (C1579) (C1580) (C1581) (C1582) (C1583) (C1584) (C1585) (C1586) (C1587) (C1588) (C1589) (C1590) (C1591) (C1592) (C1593) (C1594) (C1595) (C1596) (C1597) (C1598) (C1599) (C1600) (C1601) (C1602) (C1603) (C1604) (C1605) (C1606) (C1607) (C1608) (C1609) (C1610) (C1611) (C1612) (C1613) (C1614) (C1615) (C1616) (C1617) (C1618) (C1619) (C1620) (C1621) (C1622) (C1623) (C1624) (C1625) (C1626) (C1627) (C1628) (C1629) (C1630) (C1631) (C1632) (C1633) (C1634) (C1635) (C1636) (C1637) (C1638) (C1639) (C1640) (C1641) (C1642) (C1643) (C1644) (C1645) (C1646) (C1647) (C1648) (C1649) (C1650) (C1651) (C1652) (C1653) (C1654) (C1655) (C1656) (C1657) (C1658) (C1659) (C1660) (C1661) (C1662) (C1663) (C1664) (C1665) (C1666) (C1667) (C1668) (C1669) (C1670) (C1671) (C1672) (C1673) (C1674) (C1675) (C1676) (C1677) (C1678) (C1679) (C1680) (C1681) (C1682) (C1683) (C1684) (C1685) (C1686) (C1687) (C1688) (C1689) (C1690) (C1691) (C1692) (C1693) (C1694) (C1695) (C1696) (C1697) (C1698) (C1699) (C1700) (C1701) (C1702) (C1703) (C1704) (C1705) (C1706) (C1707) (C1708) (C1709) (C1710) (C1711) (C1712) (C1713) (C1714) (C1715) (C1716) (C1717) (C1718) (C1719) (C1720) (C1721) (C1722) (C1723) (C1724) (C1725) (C1726) (C1727) (C1728) (C1729) (C1730) (C1731) (C1732) (C1733) (C1734) (C1735) (C1736) (C1737) (C1738) (C1739) (C1740) (C1741) (C1742) (C1743) (C1744) (C1745) (C1746) (C1747) (C1748) (C1749) (C1750) (C1751) (C1752) (C1753) (C1754) (C1755) (C1756) (C1757) (C1758) (C1759) (C1760) (C1761) (C1762) (C1763) (C1764) (C1765) (C1766) (C1767) (C1768) (C1769) (C1770) (C1771) (C1772) (C1773) (C1774) (C1775) (C1776) (C1777) (C1778) (C1779) (C1780) (C1781) (C1782) (C1783) (C1784) (C1785) (C1786) (C1787) (C1788) (C1789) (C1790) (C1791) (C1792) (C1793) (C1794) (C1795) (C1796) (C1797) (C1798) (C1799) (C1800) (C1801) (C1802) (C1803) (C1804) (C1805) (C1			

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	
Equipements	%	Durée	%	Durée
Gros Œuvre Bâtiment	75,20	50	78,30	50
Gros Œuvre Toiture	2,50	50	2,50	50
Ascenseur	2,80	15	0,00	Néant
Electricité Intérieur	4,20	25	4,20	25
Electricité Parties Communes	1,00	25	0,00	Néant
Plomberie	4,60	25	3,70	25
Étanchéité	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

Annexe II Fiche n°4

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

INCORPORELLES					
Frais d'établissement					
Baux long terme et droits d'usufruit	30 899 72	753 92			31 653 64
Autres postes d'immobilisations incorporelles	7 097 732 72	3 769 874 51			10 867 607 23
Total I	7 128 632,44	3 770 628,43			10 899 260,87
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains					
Total II					
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)	1 278 377 861 25	92 504 267 57	297 757 29	13 511 100 52	1 357 668 785 59
Constructions locatives sur sol d'autrui	43 017 330 53	4 715 430 28		184 369 46	47 548 391 36
Bâiments et installations administratifs	19 170 187 96	165 074 37		536 877 56	18 996 384 77
Total III	1 340 765 379,74	97 384 772,22	297 757,29	14 232 347,54	1 424 215 561,71
Install. techniques - Matériel - Outillage					
Total IV	93 879,23	23 973,18			117 852,41
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	2 415 470 11	862 765 21		9 514 91	3 268 720 41
Matériel de transport	43 229 49	1 375 00			44 604 49
Matériel de bureau et matériel informatique	1 716 701 20	278 851 19			1 995 552 39
Mobilier	885 685 07	232 474 19			1 118 159 26
Diverses	1 554 657 94	739 412 74		332 52	2 293 738 16
Total V	6 615 743,81	2 114 878,33		9 847,43	8 720 774,71
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 5811 + 5871

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

80 ans

La colonne « Montant des amortissements au début de l'exercice » présente des différences avec la colonne « Montant des amortissements à la fin de l'exercice » du rapport financier 2017.

Ces différences correspondent à des reclassements de compte à compte et un ajustement de 127 378,39€ suite à l'agrégation des fiches sous Salvia Patrimoine.

2.4 DEMOLITIONS PROGRAMMEES

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

- Constatation d'un amortissement accéléré ou d'une dépréciation pour les opérations ANRU 2 validées en Comité d'engagement (interne à Vilogia), pour obtenir, à la date prévue de la démolition, une valeur nette comptable du bâtiment égale à zéro. Sur l'exercice 2018, un complément a été comptabilisé pour 298 milliers d'€ et pour 83 milliers d'€ au titre des dépréciations.
- 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) ou sur la base des comptes rendus de Comité d'engagement (ANRU) pour les premières opérations de l'ANRU 2 et reprises dans les FAT prévisionnelles.

Sur l'exercice 2018, la provision comptabilisée se monte à 3 701 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 577 milliers d'€ au 31/12/2018.

b) Constatation en produit exceptionnel, sur la base des démolitions livrées, des subventions relatives aux coûts de démolition pour 1 683 milliers d'€ au 31/12/2018.

c) Constatation en charges exceptionnelles des coûts de démolitions relatifs aux opérations livrées pour un montant de 3 754 milliers d'€ au 31/12/2018.

d) Constatation d'une reprise de provision sur coûts de démolitions pour un montant

de 6 903 milliers d'€ au 31/12/2018 dont 4 229 milliers d'€ n'ont pas été utilisées et d'une dotation à hauteur de 2 883 milliers d'euros.

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 648 milliers d'€ ainsi que les 10% détenues dans la SEM de Villerupt à hauteur de 1 069 milliers d'euros.

	Solde net au 01/01/18	Mouvements 2018	Provisions 2018	Solde net au 31/12/2018
Actions	7 878 267	37 485	28 586	7 887 166
Parts SCI SCCV	589 165	21 000		610 165
Autres titres	2 581 299		367 183	2 214 116
Versements apports non capitalisés	785 320			785 320
TOTAL	11 834 052	58 485	395 769	11 496 768
				0
Vilogia Premium Grand Est	4 000 000			4 000 000
SCCV (7)	2 594 300	2 781 794		5 376 094
Vilogia Privilège	150 000	300 000		450 000
Vilogia Premium	0	6 000 000		6 000 000
TOTAL	6 744 300	9 081 794	0	15 826 094
				0
Total	18 578 352	9 140 279	395 769	27 322 862

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.

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

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

La Société a estimé nécessaire de déprécier les terrains et travaux en cours en stock pour un montant de 4 933 milliers d'€.

Au titre de l'exercice 2018, les coûts internes de conduite d'opération et de montage d'opération représentent 1 312 410.84 € (compte 7133001) ;

ce sont les coûts réels constatés soit 3.69 % des dépenses des opérations pilotées par les équipes.

Annexe IV.3 Fiche n°1

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

1									
2	31 - TERRAINS A AMENAGER (part du 333)	23 303 373,55	10 770 781,84	0,00	0,00	2 889 045,80	20 789 022,20	0,00	30 230 586,94
3									9 327 182,39
4	331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement	633 618,67				27 000,00	0,00	16,00	(630 008,67)
5	332 - Opérations groupées constructions neuves	36 347 337,11			1 000 000,00	1 000 000,00	0,00	51 573 98,06	14 809 980,95
6	333 - Opération d'acquisition-réhabilitation-revente	0,00				0,00	0,00	0,00	0,00
7	334 - Constructions de maisons individuelles (CCMI)	0,00				0,00	0,00	0,00	0,00
8	337 - Divers	0,00				0,00	0,00	0,00	0,00
9									
10									
11	32 - IMMEUBLES EN COURS (part du 333)	36 988 965,76	22 000 364,54	0,00	1 330 124,33	16 240 775,37	25 670 088,34	329 955,08	51 180 528,06
12									14 179 372,28
13	351 - Lotissements et terrains aménagés	2 344 633,41				10,00	0,00	2 344 771,6	131,74
14	352 - Opérations groupées constructions neuves	10 511 146,80				0,00	0,00	14 641 772,85	4 128 626,25
15	353 - Opération d'acquisition-réhabilitation-revente	0,00				0,00	0,00	0,00	0,00
16	354 - Constructions de maisons individuelles (CCMI)	0,00				0,00	0,00	0,00	0,00
17	357 - Autres opérations diverses	0,00				0,00	0,00	0,00	0,00
18	358 - Immeubles temporairement loués								
19	3591 - Location accession	15 863 575,40				0,00	0,00	3 329 452,71	(6 340 522,85)
20	3592 et 3597 - Autres	0,00						0,00	0,00
21	36 - IMMEUBLES ACHEVÉS (part du 333)	20 527 761,41	3 287,48	0,00	0,00	144 233 045,57	120 290 473,62	20 243 084,13	28 316 358,71
22									(2 211 784,78)
23									
24									
25									
26	37 - IMMEUBLES ACQUIS PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION	273 045,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	OU GARANTIE DE RACHAT								
28									
29									
30									

(a) Y compris les éléments de classe 2
(b) Y compris les éléments de classe 2
(c) Somme de toutes les opérations à l'acquisition (et toutes les opérations à l'acquisition)
(d) Total colonnes 1, total colonnes 4 et 5 de la Fiche 10 de l'Annexe IV
(e) Total colonnes 6, total des colonnes 2 et 3 de la Fiche 10 de l'Annexe IV
(f) Total des colonnes 3 et 4, total des comptes 3591, 3592, 3597, 3598

➤ OPERATIONS D'AMENAGEMENT

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'€.

Tous les bâtiments économiques ont été vendus au 31/12/2018 et les provisions ont donc été intégralement reprises.

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 31 431 milliers d'€.

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 37 457 milliers d'€.

En 2018, la société a enregistré 2 567 milliers d'€ de pertes sur créances irrécouvrables.

2.8 AUTRES CREANCES DIVERSES

Elles correspondent principalement :

- ✓ à la TVA récupérable pour 33 028 milliers d'€
- ✓ aux subventions à recevoir (46 601 milliers d'€ au 31/12/2018 – 41 044 milliers d'€ au 31/12/2017),
- ✓ à la créance OCEA pour 4 250 milliers d'€,
- ✓ à l'actif financier sur SWAPS pour 13 223 milliers d'€,
- ✓ à divers produits à recevoir pour 6 010 milliers d'€ (voir détail tableau en 3.4) et aux créances liées au patrimoine pour 3 321 milliers d'€.

Une provision pour dépréciation des autres créances a été comptabilisée pour 2 306 milliers d'euros.

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

Postes	31/12/2017	Nouvelles opérations de réaménagement	Effet P&L	31/12/2018
Actifs financiers liés aux SWAPS	16 837	239	-3 853	13 223
Passifs financiers liés aux SWAPS	20 021	239	-2 845	17 415

2.9 EVALUATION AU PRIX DE MARCHE DES ELEMENTS FONGIBLES

Les titres de placement en valeur d'achat s'élevaient au 31 décembre 2018 à 163 937

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 1.57%, d'un taux annuel de progression des salaires de 1.50% 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 2.83%.

Elle s'élève à 10 085 236 € au 31 décembre 2018.

La provision pour médailles du travail s'élève à 623 734 € au 31 décembre 2018.

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 1.57% et le montant de la prime progresse de 1.50% l'an.

Le résultat de ce calcul donne la répartition suivante par médaille au 31 décembre 2018 :

Argent	(20 ans)	78 437 €
Vermeil	(30 ans)	152 180 €
Or	(35 ans)	178 889 €
Grand or	(40 ans)	214 228 €

➤ 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 2018 pour un montant de 301 096 euros, celle-ci se monte ainsi à 2 176 932 euros à la fin de l'exercice.

➤ 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	4 233 302	1 383 457	211 068	2 216 248	3 189 443

➤ 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 :

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 701 milliers d'€.

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

Les prévisions de travaux chiffrées à fin 2018 s'élèvent à 595 milliers d'€.

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

s'élève au total à 1 296 milliers d'€ au 31 décembre 2018.

ETAT DES PROVISIONS

PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires				
Provision spéciale de réévaluation				
TOTAL I				
PROVISIONS				
Pour litiges	4 726 182,54	2 319 798,00	1 001 148,49	6 044 832,05
Pour amendes et pénalités	220 563,34	4 873,05	76 959,89	148 476,50
Pour pertes sur contrats	22 678,09		22 678,09	
Pour pensions et obligations similaires	10 542 949,01	1 358 573,79	1 192 552,84	10 708 969,96
Pour gros entretien	4 233 302,20	1 383 457,25	2 427 316,60	3 189 442,85
Pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges	16 631 294,11	3 336 652,22	12 099 780,12	7 868 166,21
TOTAL II	36 376 968,29	8 403 354,31 (2)	16 820 436,03	27 959 887,57
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles				
Corporelles	3 006 286,64	1 529 816,23	872 700,27	3 663 402,60
Financières	1 321 423,88	395 768,80		1 717 192,68
TOTAL III	4 327 710,52	1 925 585,03	872 700,27	5 380 595,28
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	585 538,25	2 199,40	165 699,84	422 037,81
Immeubles en cours	895 018,88	591 184,57	570 480,20	915 723,25
Immeubles achevés	3 517 380,91	93 269,46	15 099,04	3 595 551,33
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat				
Approvisionnement				
TOTAL IV	4 997 938,04	686 653,43	751 279,08	4 933 312,39
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	33 062 651,52	11 324 693,58	7 229 821,03	37 157 524,07
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributionnaires	299 227,54			299 227,54
Autres créances	3 898 809,38	493 411,27	1 791 322,86	2 600 897,79
Valeurs mobilières de placement	668 767,51	46 917,00	191,51	715 493,00
TOTAL V	37 929 455,95	11 865 021,85	9 021 335,40	40 773 142,40
TOTAL VI (III + IV + V)	47 255 104,51	14 477 260,31	10 645 314,75	51 067 050,07

RENOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	19 414 513,35	16 927 068,15
	Financières	442 685,80	509 108,51
	Exceptionnelles	3 023 415,47	10 029 574,12
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		5 700 474,19
	de provisions non utilisées (*)		11 059 891,00
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			10 708 988,88

3.3 CLIENTS CREDITEURS

Représentent d'une part l'excédent des provisions pour charges locatives à ristourner aux locataires pour 5 378 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	86 083 775	Charges à payer
Personnel	5 059 623	CET, Primes, divers et Congés Payés
Organismes sociaux	3 373 126	Charges sur charges à payer de personnel
Etat	639 407	Taxe sur les salaires, Taxe Apprentissage
Divers	4 269 812	Swaps

➤ PRODUITS A RECEVOIR

Postes	Montant	Nature
Locataires	419 109	
Personnel	0	
Organismes sociaux	2 389	Soldes repris suite fusion Semi de Blanquefort
Etat	2 623	
Divers	5 590 912	Facturation Intra Groupe, Fournisseurs & Sinistres
Subventions	46 600 690	

➤ PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Dans ce compte figure, pour un montant de 12 498 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 247 milliers d'€ (inclus dans 634 milliers d'€) concernant des subventions pour les opérations de démolitions dans le cadre de l'ANRU.

➤ CREANCES ET DETTES AVEC ENTREPRISES LIEES (en euros)

INDIVISION DUVIVIER	6 235 918	
AG VILOGIA	1 061 639	
ACTION LOGEMENT NORD		100 256 654
ALLIANCE HOTELIERE	486 448	
LOGIFIM	718 600	1 598 245
SCI MARINE	299 341	
VILOGIA PREMIUM GRAND EST	4 378 181	
VILOGIA PRIVILEGE	450 706	187 058
SCCV BOUDERIEZ	1 262 237	16 132
SCCV FACHES CATHOLICA	687 544	
SCCV MADELEINE POMPIDOU	1 077 289	
SCCV MARCQ BREL	1 407 144	
SCCV RONCQ ACTIVAL	307 393	1 321
SCCV WAMBRECHIES VENT DE BISE	412 245	
SCCV ROMAINVILLE	99	
SCCV TREMBLAY	99	
SCCV BAISIEUX	351 744	
SCCV COMINES HOWYN	100	
SCCV BLANC MESNIL	476	
SCCV RONCHIN BRAILLE	97	
VILOGIA PREMIUM	6 333 086	4 056 686

3.5 DETTES DIVERSES

Elles comprennent principalement les éléments suivants :

Postes	Montant	Nature
Reprises de patrimoine	980 141	
Sinistres	646 253	Dommages Ouvrages
Swaps	17 414 911	Produits financiers (voir tableau 2.8)
Divers	554 410	Dont GIP, Taxes foncières, Mandat de gestion

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	16 611 414,65	1 002 400,00	14 728 988,65
Prêts principaux (accession)			
Prêts complémentaires (accession)			
Prêts aux S.C.C.C.			
Autres prêts	54 136,35	49 000,00	5 444,05
Autres immobilisations financières	1 245 112,53	98 430,00	1 146 692,07
TOTAL I	17 910 663,53	2 029 538,76	15 881 124,77
EN ACTIF CIRCULANT			
Fournisseurs débiteurs	4 078 549,04	4 078 549,04	
Clients douteux ou litigieux	31 508 991,06	31 508 991,06	
Créances sur acquéreurs	10 108 991,96	10 108 991,96	
Autres créances clients	35 245 063,10	35 245 063,10	
Personnel et comptes rattachés	37 231,91	37 231,91	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	9 024,94	9 024,94	
Etat et collectivités publiques :	79 748 584,86	48 309 010,40	31 439 574,46
Opérations particulières			
Autres (1)	79 748 584,86	48 309 010,40	31 439 574,46
Groupe et associés et opération de coopération	7 626 815,80	1 300 898,15	6 325 917,65
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.	7 603 330,83	1 277 413,10	6 325 917,65
Débiteurs divers :	28 264 676,60	18 388 865,83	9 875 810,77
Opérations pour le compte de tiers	59 123,57	59 123,57	
Autres créances (1)	28 205 553,03	18 329 742,36	9 875 810,77
TOTAL II	196 627 929,27	148 986 626,39	47 641 302,88
Charges constatées d'avances	2 155 053,86	1 120 298,94	1 034 754,92
Différence de conversion (actif)			
TOTAL III	2 155 053,86	1 120 298,94	1 034 754,92
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)	206 691 650,25	151 746 464,09	64 557 182,57

Dont	
subventions d'investissement à recevoir	45 094 000,41
subventions d'exploitation à recevoir	1 506 563,86
TVA	33 027 617,58

Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	134 173 576,02	7 200 920,30	21 220 740,70	92 116 267,99	
Emprunts obligataires (1)	79 000 000,00	1 200 200,00	5 100 000,00	72 333 333,35	
Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	2 599 240 765,72	47 000 000,00	210 140 000,00	2 100 693 685,42	
Dépôts et cautionnement reçus	20 177 263,73		Non ventiable (3)	20 177 263,73	
Redevances location - accession	285 826,21		285 826,21		
Participation des salariés aux résultats					
Emprunts participatifs (1)					
Autres emprunts et dettes (1)	126 110 471,63	100 100 000,00	872 404,51	1 439 113,22	
Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)					
Concours bancaires courants (5)	296 898 871,14	296 898 871,14			
Intérêts courus non échus	21 072 252,47	21 072 252,47			
Intérêts compensateurs	64 202,51	10 700,70	23 400,70		
TOTAL I dettes financières	3 277 023 229,43	532 640 823,28	457 622 742,44	2 286 759 663,71	
dont emprunts remboursables <i>in fine</i>		327 000 000,00	90 770 000,00	2 200 700 000,00	
Droits sur immobilisations					
Versements restant à effectuer sur titres non libérés					
Fournisseurs et comptes rattachés	115 442 542,20	114 000 000,00	400 000,00	0,00	
Clients créditeurs	9 512 373,39	9 512 373,39			
Personnel et comptes rattachés	9 824 509,58	9 824 509,58			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	8 298 062,89	8 298 062,89		0,00	
Etats et autres collectivités publiques :	15 375 859,38	15 375 859,38			
Opérations particulières					
Autres	15 375 859,38	15 375 859,38			
Groupe, associés et opérations de coopération	4 388 949,21	4 388 949,21		(0,00)	
Groupe					
Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C.					
Associés	316 269,28	316 269,28			
Membres - Opérations faites en commun et en GIE	4 072 679,93	4 072 679,93		(0,00)	
Créditeurs divers :	26 134 491,17	11 333 665,64	9 296 975,64	5 503 849,89	
Opérations pour le compte de tiers	1 202 444,01	1 202 444,01			
Autres dettes	24 932 047,16	10 131 221,63	9 296 975,64	5 503 849,89	
TOTAL II	188 976 787,82	173 715 645,23	9 767 292,70	5 503 849,89	
Produits constatés d'avance :	15 831 884,90	15 831 884,90			
Sur exploitation	2 699 602,65	2 699 602,65			
Sur vente de lots en cours	12 497 870,17	10 400 000,00			
Rémunération des frais de gestion P.A.P.	634 412,08	634 412,08			
Autres produits constatés d'avance					
Différences de conversion (passif)					
TOTAL III	15 831 884,90	15 831 884,90			

(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	1 210 270 000,00
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	900 000 000,00
(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 2018, le capital se décompose en 3 823 594 actions de 20 € de valeur nominale pour un montant total de 76 471 880 euros.

Augmentation du capital social

Le 31 mai 2018, l'Assemblée Générale de la société a approuvé une opération d'augmentation de capital en numéraire, d'un montant nominal maximum de 19.596.180,00 euros, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, à hauteur de 3 actions anciennes pour une action nouvelle à créer. La période de souscription a été ouverte du 31 mai 2018 au 20 juin 2018. Seule la société LogiFIM a souscrit à cette augmentation de capital, laquelle a pu être constatée et réalisée le

22 juin 2018, par le Directoire pourvu d'une délégation de l'Assemblée Générale dans les conditions des articles L.225-129-2 et suivants du Code de commerce. Les actions nouvelles ont été émises à un prix de 22,63 euros par action, soit une prime d'émission de 2,63 euros.

Le capital social de Vilogia a donc été porté de 58.788.560,00 euros à 76.471.880,00 euros, par création de 884 166 actions nouvelles.

➤ **TABEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES**

	Solde au 01/01/18	Résultat de l'exercice	Autres mouvements	Solde au 31/12/2018
Capital social	58 788 560		17 683 320	76 471 880
Primes d'émission, de fusion	1 587 547		2 325 357	3 912 904
Réserve légale	5 878 856			5 878 856
Réserves statutaires et contractuelles	349 628 337		17 912 121	367 540 458
Réserves réglementées	0			0
Autres réserves	283 111 067		50 917 966	334 029 033
Report à nouveau	17 976 844			17 976 844
Résultat exercice précédent	68 830 087		-68 830 087	0
Résultat exercice	0	22 811 555		22 811 555
Subventions d'investissement	274 059 593		14 406 822	288 466 415
Provisions réglementées	0			0
Total	1 059 860 890	22 811 555	34 415 498	1 117 087 943

4.2 DETTES ASSORTIES DE GARANTIES HYPOTHECAIRES (Article 24 – paragraphe 8 du Décret du 29 novembre 1983)

	CAPITAL	ENCOURS AU 31/12/2018
C.D.C C.G.L.S	77 425 793,42	70 638 754,94
CREDIT FONCIER DE FRANCE	30 468 146,64	24 606 693,10
LA POSTE	3 128 958,00	3 027 215,23
CAISSE EPARGNE NORD FCE EUROPE	9 577 300,00	8 892 148,92
CAISSE D'EPARGNE AQUITAINE POI	762 000,00	631 900,06
CIC	876 983,00	719 059,44
CREDIT AGRICOLE	9 266 000,00	7 255 849,68
CREDIT AGRICOLE ILE DE FRANCE	2 778 698,00	2 224 406,04
ARKEA (ex BCME)	926 880,00	926 880,00
TOTAL GENERAL	135 210 759,06	118 922 907,41

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 réaménagements de SWAP, conformément à ce règlement, ont été comptabilisées aux comptes 47 du bilan en 2018

L'impact, en charges financières, au résultat 2018 est de 1 008 milliers d'€ et correspond aux réaménagements de 2016 et 2017.

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.

tel que précisés dans la note 2.8 de l'annexe et s'amortissent sur la durée de vie résiduelle des instruments.

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 31/12/2018 :

En euros		2018					
Détail des instruments de gestion de risque de taux	Flux réels		Notionnel	Mtm net	Mtm actif	Mtm passif	Mtm primes périodiques
	Debit	Credit					
Livret A							
Swaps de couverture Livret A	3 522 165,00	-151 875,00	205 000 000,00	- 12 022 074,37	4 837 259,74	- 16 859 334,11	
Swaps de variabilisation Livret A - Euribor	415 424,16		45 000 000,00	229 706,07	369 157,46	- 139 451,39	
Collar Euribor	0,00		30 000 000,00	- 362 327,83	-	362 327,83	
Cap Euribor	28 895,83		15 000 000,00	- 28 940,04	-	-	28 940,04
Collar Livret A	99 983,75		50 000 000,00	- 1 235 178,87	264 394,37	- 1 499 573,23	
Cap Livret A	187 569,45		50 000 000,00	- 1 167 311,65	498 884,01	-	1 666 195,66
Total Livret A	4 254 038,19	-151 875,00	395 000 000,00	- 14 586 126,69	5 969 695,57	- 18 860 686,57	1 695 135,70
Euribor							
Swaps de couverture Euribor	858 517,88		66 200 000,00	- 3 170 955,00	727 561,00	- 3 898 516,00	
Collar Euribor	79 277,01		34 366 608,39	- 136 333,00	-	136 333,00	
Cap Euribor	60 164,13		21 795 711,38	- 151 259,28	53 583,32	-	204 842,59
Cap Euribor trading	10 139,19		-	-	-	-	
Total Euribor	1 008 098,21	0,00	122 362 319,77	- 3 458 547,28	781 144,32	- 4 034 849,00	204 842,59
Total	5 262 136,40	-151 875,00	517 362 319,77	- 18 044 673,97	6 750 839,89	- 22 895 535,57	1 899 978,29

4.4 ENGAGEMENTS FINANCIERS DONNES

BANQUES	Contrepartie du nantissement	Valorisation au 31/12/2018 en milliers d'euros
DEXIA	Caution bancaire pour garantie emprunt	80
Caisse d'Epargne	Cautions bancaires pour garantie emprunt et Cartes Professionnelles	1 849
TOTAL		1 930

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

COMPROMIS DE VENTES SIGNES AU 31/12/2018	Nombre	Montant estimé en milliers d'€
Programmes appartements & maisons	172	26 499
Commerces	5	6 701

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) : non applicable
- De Direction : Néant
- De surveillance : Néant.

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

Au 31/12/2018, le montant de l'impôt enregistré dans les comptes est de 262 632 euros répartis comme suit :

- IS sur résultat courant	126 390 euros
- IS sur résultat financier	55 euros
- IS sur résultat exceptionnel	136 187 euros

Un crédit d'impôt famille a aussi été comptabilisé pour 3 030 euros.

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

➤ PAR SECTEURS D'ACTIVITES (EN MILLIERS D'€)

Ventes d'immeubles et terrains	Loyers	Charges locatives facturées aux clients	Trésorerie prestations de services et activités annexes	Total
Exercice 2018				
28 177	282 486	66 279	4 246	381 188
8%	74%	17%	1%	100%
Exercice 2017				
29 495	291 642	63 734	3 366	388 236
8%	75%	16%	1%	100%

➤ PAR SECTEURS GEOGRAPHIQUES

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	2 625 153
Locataires	8 436 844
Régularisations sur Opérations	1 461 320
Régularisations sur factures	1 871 253
Pénalités et Amendes	461 668
Sur opérations en capital	
VNC	
Immobilisations remplacées	604 248
Cession de Patrimoine	18 799 148
Démolition	3 754 394
Régularisations Emprunts	317 752
Subventions	330 682
Autres	
Dépenses couvertes par assurances	4 565 287
Opérations Abandonnées	3 770 545
Mandats de gestion	331 458
Divers	164 272

TOTAL 47 494 025

Produits :

Nature	Montant
Sur opérations de gestion	
Dégrèvement d'impôt	4 538 386
Locataires	7 485 740
Régularisations sur Opérations	3 090 843
Régularisations sur factures	196 594
Pénalités et Amendes	52 576
Sur opérations en capital	
Cession de patrimoine	31 178 822
Démolition	2 881 764
Régularisations Emprunts	54 046
QP des Subventions virées au résultat (Reprises de subventions)	8 005 475
QP des Subventions virées au résultat (Sorties de subventions)	332 260
Subventions	152 398
Autres	
Indemnités d'assurances	4 362 709
Opérations Abandonnées	8 640
Mandats de gestion	16848
Divers	257 735

TOTAL 62 614 835

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	139	279	418
Employés	104	139	243
Total	396	552	948

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 482 252 euros au 31
décembre 2018.

IDENTITE DE LA SOCIETE MERE CONSOLIDANTE

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



vilogia

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

www.vilogia.fr

DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA FINANCIÈRE



PREAMBULE

La présente Déclaration de Performance Extra-Financière dite DPEF, répond aux dispositions relatives aux obligations de transparence des entreprises sur les informations environnementales, sociales et sociétales des articles L.225-102-1 et R.225-104 à R.225-105-2 du Code de Commerce, institués par l'article 225 de la loi Grenelle 2 de 2010, modifiés par l'ordonnance n°2017-1180 du 19 juillet 2017 et précisés par le décret n°2017-1265 du 9 août 2017, transposant la directive européenne n°2014/95 du 22 octobre 2014 relative à la publication d'informations non financières.

Ces textes réglementaires ont notamment imposé d'intégrer au rapport de gestion à destination des actionnaires, une déclaration de performance extra-financière en remplacement le dispositif précédent de reporting RSE dit « Grenelle II ». Cette obligation concerne les sociétés dont le chiffre d'affaires est supérieur à 100 M€ et le nombre de salariés dépasse les 500 salariés au cours de l'exercice.

Ces textes précisent par ailleurs que lorsqu'une entité visée par l'obligation de présentation d'une DPEF établit des comptes consolidés, la dite DPEF doit être établie sur le périmètre du groupe consolidé et qu'à la différence des dispositifs précédents, l'entité mère n'a plus l'obligation de communiquer l'information détaillée par filiale quand bien même celles-ci dépasseraient les seuils prévus.

Dans le cadre du présent document, le Groupe Vilagla publie donc sa première DPEF couvrant les périmètres de l'ensemble des filiales consolidées.

La déclaration de performance extra-financière doit théoriquement présenter des données observées au cours de l'exercice clos et au cours de l'exercice précédent.

Dans le cas présent, la présente DPEF couvrant pour la première fois le périmètre du Groupe Vilagla, il est précisé que la notion de comparabilité ne sera analysée que sur le périmètre de Vilagla S.A. au filant depuis 2015 la stratégie RSE du Groupe en raison notamment de sa capacité à

déployer des actions sur le territoire national permettant un rayonnement plus important de la RSE. Sont exclues du périmètre de la présente DPEF les entités considérées comme non significatives en matière d'informations extra-financières à savoir : les SCCV, la SCI Lille Marine et le GIE « LA META ».

Dans ce contexte, la présente DPEF présente :

- Le modèle d'affaires¹ décrivant les principales activités du Groupe Vilagla ainsi que ses clients, métiers, produits et chiffres clés par activité, la création de valeur, le modèle économique reprenant les ressources financières ou non financières - comme les ressources humaines² - et les perspectives d'avenir et les objectifs tel que CAP 2020 ;
- L'explication du processus d'identification des risques et la description des principaux risques et opportunités RSE retenus au regard de l'activité du Groupe et de l'ensemble de ses filiales ;
- Les politiques et plans d'actions mis en œuvre³ pour l'application et le suivi de ces politiques au regard des risques majeurs identifiés ;
- Les résultats et la performance, incluant des indicateurs RSE et des indicateurs clés de performance RSE (★KPI's)⁴ qui constituent autant d'informations qualitatives et quantitatives permettant de mesurer le déploiement et l'effet des politiques, le suivi des objectifs et le pilotage de la performance. Ces indicateurs vont généralement être exprimés sous forme de pourcentage - de l'activité, des effectifs, etc.

La période retenue pour le présent reporting annuel est l'année civile du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2018.

¹ Jusqu'alors Vilagla publiait un « Reporting RSE » exposant les principales réalisations RSE ainsi que des indicateurs de suivi. La présente publication correspond donc au nouveau format du reporting RSE répondant aux nouvelles dispositions réglementaires.

² Voir « organigramme juridique simplifié du 31/12/2018 »

³ Voir « A propos du Groupe Vilagla »

⁴ Voir « Performance RSE 2018 - PILER PSE3 Exemple de l'entreprise et des collaborateurs »

⁵ Voir « Stratégie et perspectives »

⁶ Voir « Management des risques et des opportunités »

⁷ Voir « Management des risques et des opportunités »

SOMMAIRE

A PROPOS DU GROUPE VILOGIA	2		
UN GROUPE NATIONAL ANCRE DANS LES METROPOLES	2		
PLUS DE 100 ANS DE SAVOIR-FAIRE	3		
VILOGIA, OPERATEUR URBAIN GLOBAL	5		
Bailleur, syndic de copropriété, constructeur	5	Organisation générale du management des risques	26
Proximité, qualité d'usage	10	Méthode d'identification des risques et d'évaluation de leur maîtrise	26
Renouvellement urbain, métamorphose	11	IDENTIFICATION ET MANAGEMENT DES RISQUES & OPPORTUNITES EXTRA-FINANCIERS	27
Aménageur, ensemblier	12	Un contexte réglementaire et législatif entre contraintes, risques et opportunités	27
Innovateur	14	Principaux risques extra-financiers	30
Créateur de valeur	15		
STRATEGIE ET PERSPECTIVES	16	PERFORMANCE RSE ET REALISATIONS 2018	36
Axe 1 # Accélérer le déploiement d'un parc immobilier durable et responsable	16	PILIER RSE1 # RENFORCER LA SOBRIETE ENERGETIQUE DU PARC ANCIEN ET LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS NEUVES	36
Axe 2 # Optimiser le fonctionnement pour soutenir notre dynamique de croissance	17	Bilan Carbone® - Emissions de gaz à effet de serre	36
Axe 3 # Renforcer la relation de confiance avec nos clients	17	Qualité et performance du patrimoine existant	38
		Qualité des constructions neuves	42
DE LA RESPONSABILITE SOCIALE, SOCIETALE ET ENVIRONNEMENTALE DU GROUPE VILOGIA	19	PILIER RSE2 # ENCOURAGER LES CLIENTS A ADOPTER UN COMPORTEMENT RESPONSABLE EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT ET DE VIVRE ENSEMBLE	44
LA RSE : FONDEMENT DE LA STRATEGIE DU GROUPE VILOGIA	20	Vivre différemment grâce à l'innovation sociale	44
UNE STRATEGIE RSE STRUCTUREE AUTOUR D'ENJEUX PRIORITAIRES	20	Vivre différemment, sans perte de confort	45
PILIER RSE 1 : Renforcer la sobriété énergétique du parc ancien et la qualité environnementale des constructions neuves	21	PILIER RSE3 # ADOPTER UN COMPORTEMENT EXEMPLAIRE AU SEIN DE L'ENTREPRISE	46
PILIER RSE 2 : Encourager les clients à adopter un comportement responsable en matière d'environnement et de vivre ensemble	21	Contribution à l'emploi local	46
PILIER RSE 3 : Adopter un comportement exemplaire au sein de l'entreprise	21	Gestion prévisionnelle des emplois et des carrières	47
UNE GOUVERNANCE RENFORCEE DE LA DEMARCHE RSE	24	Innovation avec les collaborateurs et l'écosystème des parties prenantes	48
PERSPECTIVES 2019 : REFORTE DE LA STRATEGIE RSE	24	Comportement responsable des collaborateurs	49
		Une politique de mécénat engagée	50
MANAGEMENT DES RISQUES ET DES OPPORTUNITES	25	TABLEAUX RECAPITULATIFS	54
PROCESSUS D'IDENTIFICATION ET DE GESTION DES RISQUES	26	TABLEAU RECAPITULATIF DES INDICATEURS DE SUIVI ET DE PERFORMANCE	54
		TABLEAU RECAPITULATIF DES INDICATEURS SOUMIS AUX TESTS DE DETAIL PAR L'ORGANISME TIERS INDEPENDANT	56
		RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDEPENDANT SUR LES INFORMATIONS EXTRA-FINANCIERES	57

**DÉCLARATION DE
PERFORMANCE
EXTRA FINANCIÈRE**

***A PROPOS DU
GROUPE VILOGIA***



A PROPOS DU GROUPE VILOGIA

UN GROUPE NATIONAL ANCRE DANS LES METROPOLES

Groupe privé d'immobilier social, le Groupe Vilogia est un partenaire historique des entreprises et des collectivités grâce à ses trois métiers : Aménageur, Constructeur, Bailleur.

Il rassemble aujourd'hui 5 sociétés présentes dans les principales zones tendues : Lille Métropole, Paris Métropole, Lyon Métropole, Bordeaux Métropole, Grand Est, Nantes Métropole, Grand Sud.

- **Vilogia S.A.** : Société Anonyme d'HLM née il y a plus d'un siècle. Elle est l'une des rares ESN de France dotée d'un agrément national. Vilogia S.A. est également membre depuis 2012 d'EFL (European Federation for Living) qui regroupe une quarantaine d'acteurs majeurs de toute l'Europe (bailleurs, entreprises) concernés par le logement social.
- **Logifim** : Société Anonyme d'HLM spécialisée dans le développement du patrimoine et la gestion immobilière dans les Hauts-de-France (hors métropole lilloise).
- **Vilogia Premium** : Société Anonyme Coopérative de Production d'HLM, spécialisée en production et commercialisation de logements en accession à la propriété (neufs ou anciens). Vilogia Premium assure également la gestion des copropriétés au sein du Groupe.
- **Vilogia Premium Grand Est** : autre Société Anonyme Coopérative de Production d'HLM, qui constitue l'outil de développement du Groupe sur l'axe Nancy - Metz - Strasbourg en matière d'accession, construction et commercialisation et de logements spécifiques.
- **Vilogia Privilège** : Société par Actions Simplifiée d'associés uniques, spécialisée dans la production et la gestion de logements intermédiaires. Cette filiale accompagne les ménages dont les revenus dépassent les plafonds du logement social mais ne leur permettant pas d'accéder au marché privé.

Bailleur incontournable de la métropole lilloise depuis plus d'un siècle, Vilogia a entretenu son développement national dès les années 2000. Fin 2018, le Groupe est rattaché à un patrimoine total de près de 70 000 logements répartis dans 7 régions d'implantation.



* Selon arrêté du Ministère de l'Emploi, du Travail et de la Cohésion Sociale, en date du 7 décembre 2014, publié au Journal Officiel le 23 décembre 2014.

PLUS DE 100 ANS DE SAVOIR-FAIRE

1906

Création de la **SABM DE MONS-EN-BARŒUL** (Société Anonyme à Bon Marché) au capital de 100 000 AF.

1973

Albert Prouvost invente le **1% LOGEMENT** pour faire face à la crise du logement des salariés en métropole lilloise.

1952

La SABM de Mons-en-Barœul devient la **SA D'HLM DE MONS-EN-BARŒUL** (Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré).

1953

La SA d'HLM de Mons-en-Barœul devient la **S.L.E** (SA d'HLM de Lille et de ses environs) et entre dans le Groupe Comité Interprofessionnel du Logement.

1988

Les CLIL se réunissent pour former le **CIL HABITAT METROPOLE NORD** qui s'appuie sur deux EHL de la métropole : **SLE** (Lille) et **LOGICIL** (Roubaix-Tourcoing).

1991

Création de la **CMH** (Compagnie Métropolitaine de l'Habitat) composée du St-E Habitat de LOGICIL ou CIL Habitat Metropole Nord et de différentes sociétés d'HLM Flétes : Logis de Flandres, Notre Maison, Habitat de Flandres, CLIL H.E.N. Capital.

2000

Création de l'Association de Gestion (AG) Groupe CMH afin de devenir l'employeur unique pour les salariés des différentes structures du Groupe.

2010

Le Groupe CMH se spécialise en **ILE-DE-FRANCE** avec l'acquisition de logements appartenant à l'ACTARIM93.

2008

Vilogia S.A. obtient son **AGREMENT NATIONAL** du Ministère de l'Environnement, du Travail et de la Cohésion Sociale.

2017

Ouverture d'une agence commerciale à **NANTES**.

2018

CMH devient **VILOGIA**. Vilogia est la marque commerciale qui fédère tous les métiers, tous les produits et services.

2010

Le développement se poursuit avec l'acquisition de 950 logements à Lyon.

Vilogia devient en parallèle actionnaire majoritaire de MEI (Maison Familiale de l'orraine), coopérative de production d'HLM aujourd'hui **VILOGIA PREMIUM GRAND EST**.

2012

Ouverture d'une agence commerciale à **NANCY** et à **MARSEILLE**.

2015

Les acquisitions et de tutelle mettent fin au modèle de l'AG Vilogia. Les collaborateurs réintègrent Vilogia S.A. (ESH) et Vilogia Entreprises (CIL) et chaque structure juridique reprend son autonomie.

2017

Vilogia S.A. s'implante à **BORDEAUX** avec le rachat de SAEMOIB (Société Anonyme d'Economie Mixte Immobilière de Bègles).

2015

Vilogia S.A. poursuit son implantation à Bordeaux avec l'acquisition de la StMI de Blanquefort (Société Anonyme d'Economie Mixte Immobilière de Blanquefort).

2015

VILOGIA PREMIUM (coopérative mutuelle) se spécialise dans la commercialisation et la production de logements en accession financière dans la gestion de copropriétés. La structure intègre ses propres équipes.

Vilogia Services fusionne avec **LOGIFIM**. L'ESH se spécialise dans la production et la gestion de logements en région Hauts-de-France (hors métropole lilloise).

2019

Création de **VILOGIA PRIVILEGE** société spécialisée dans la production et la gestion de logements intermédiaires.

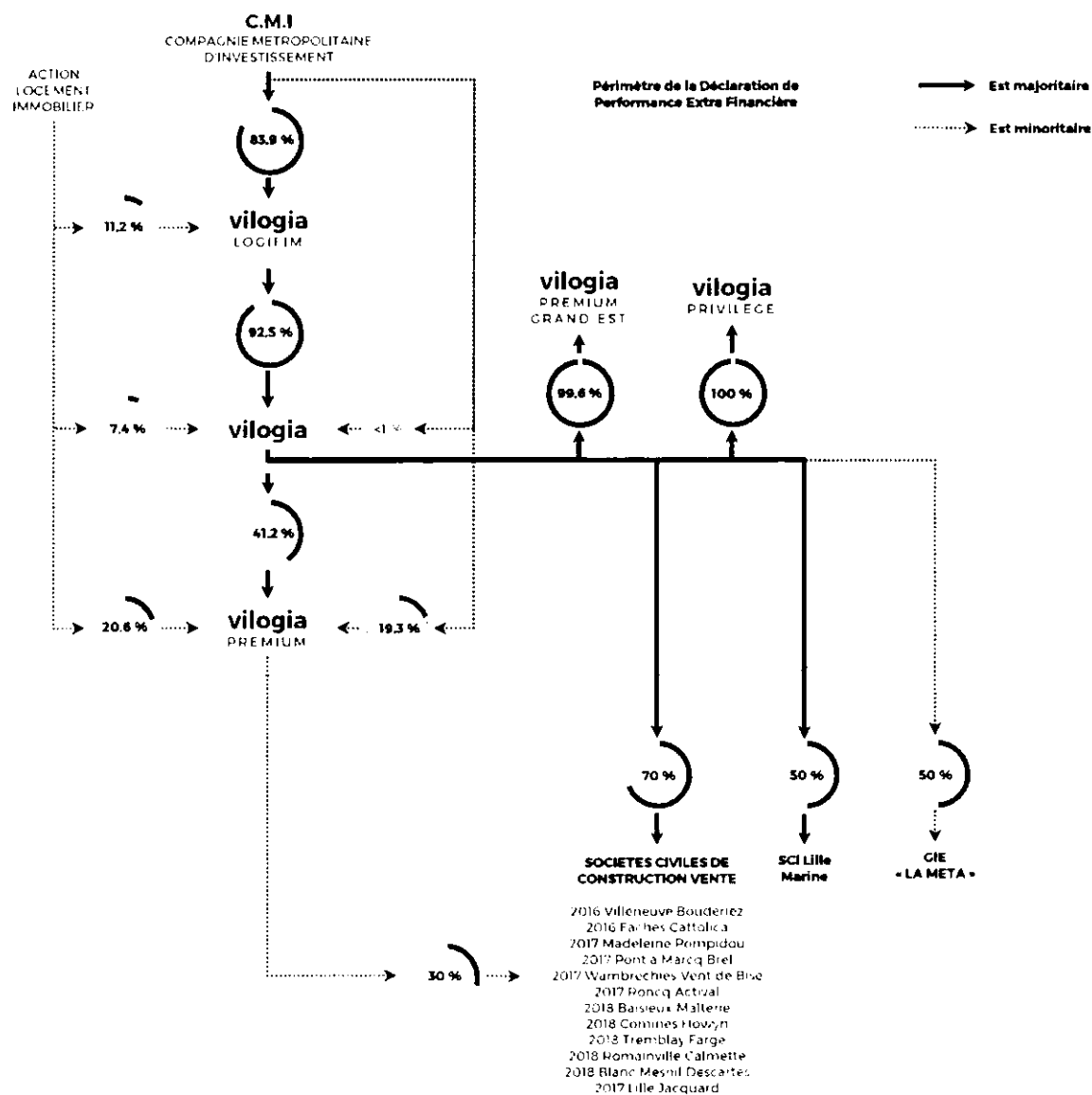
2015

Création avec CMH (Lille Metropole Habitat) du Groupement d'Intérêt Économique **LA META** (Mutualisation des Énergies pour Transformer et Aménager) entièrement dédié au renouvellement urbain.

Signature d'un protocole de partenariat entre le **GROUPE VILOGIA** et **CDC HABITAT** pour intensifier la production de logements abordables à travers la mutualisation de leurs expertises.

Dispositif rendu obligatoire par l'Etat en 1952 et étendu à toute la France.

Organigramme juridique simplifié au 31/12/2018 (en%)



Sont exclus du périmètre de la présente DPEF les entités considérées comme non significatives en matière d'informations extra-financières, à savoir : les SCOP, la SCI Lille Marine et le GIE « LA META ».

VILOGIA, OPERATEUR URBAIN GLOBAL

BAILLEUR, SYNDIC DE COPROPRIETE, CONSTRUCTEUR

Le droit au logement est un droit fondamental. Créer, rénover et offrir un habitat digne, sûr et confortable, l'impact social répond à ce besoin croissant de logement des classes modestes et moyennes qui ne peuvent plus accéder au parc privé sans réduire considérablement leur pouvoir d'achat.

Dans les zones où l'offre du logement est réduite, voire ainsi d'augmenter et où l'offre est limitée, les salariés modestes, les étudiants en situation de précarité ou les familles monoparentales représentent une part de plus en plus importante des nouvelles entrées au parc social.

L'habitat, la mobilité, le travail, l'éducation, la santé sont trois autres autant d'enjeux qui doivent être pris en compte dès aujourd'hui pour construire la ville intelligente et durable de demain, une ville qui répond aux besoins fondamentaux des habitants et à leur quête de bien-être.

Face à ses enjeux, le Groupe Vilogia bailleur, syndic de copropriété et constructeur, propose et développe une gamme complète et diversifiée de logements et de services qui prend en compte les évolutions sociétales et technologiques.

Cette gamme de produits et de services permet au Groupe d'assurer un véritable parcours résidentiel à ses clients qu'ils soient étudiants, jeunes actifs, seniors, personnes en situation précaire ou en situation de handicap, etc.

Les développeurs d'aujourd'hui reflètent les efforts, la performance et l'impact du Groupe Vilogia à travers le regard des autres, des habitants et des collectivités.

Une gamme complète et diversifiée de logements

- Des logements conventionnés familiaux (PLUS, PLAI, PLS)
- Des logements conventionnés intermédiaires (PLI, S et PLS - ULS) via la filiale Vilogia Privilege
- Des logements spécifiques pour étudiants (StuDOM), jeunes actifs (IzIDOM) et personnes âgées (OptIDOM) ou seniors
- Des logements en accession à la propriété neufs et anciens

REPARTITION DU PARC LOCATIF DU GROUPE VILOGIA AU 31.12.2018				2017	2018	EVOLUTION 2017/2018	OBSERVATIONS
Nombre de logements locatifs (périmètre consolidé)				NC	65 864	Non évaluable	Hors logements spécifiques 69 846 avec les logements spécifiques
Dont Vilogia S.A.				60 483	62 190	➔ 2,8 %	Hors logements spécifiques 63 973 avec les logements spécifiques
Dont offre nouvelle de logements locatifs livrés dans l'année (périmètre consolidé)				NC	1 548	Non évaluable	
Dont Vilogia S.A.				1 260	1 502	➔ 19,2%	
★ Taux de croissance de l'offre de logements locatifs				NC	NC	Non évaluable	Prise en compte du nombre de logements neufs et acquis mis en service dans l'année
Dont Vilogia S.A.				2,2 %	2,8 %	➔ 0,6 points	
Repartition du patrimoine par catégorie d'offre (périmètre consolidé)	Logements conventionnés familiaux (PLUS, PLAI)	NC	NC	58 332	83,6	Non évaluable	+ calculé sur le nombre de logements locatifs hors logements spécifiques
	Logements conventionnés intermédiaires (PLI, S, ULS)	NC	NC	7 482	11,4	Non évaluable	+ calculé sur le nombre de logements locatifs hors logements spécifiques
	Logements spécifiques (Foyers, StuDOM, IzIDOM, OptIDOM)	NC	NC	3 982		Non évaluable	Logements spécifiques non repris dans le total du nombre de logements du périmètre consolidé (cf. supra)
	Dont Vilogia S.A.						
	Logements conventionnés familiaux (PLUS, PLAI)	54 331	89,9 %	54 708	88,0 %	➔ Stable (0,6 %) - 377 lgts	
	Logements conventionnés intermédiaires (PLI, S, ULS)	6 107	10,1 %	7 482	11,4 %	➔ 22,6 % + 1 380 lgts	
	Logements spécifiques (Foyers, StuDOM, IzIDOM, OptIDOM)	1 548		1 783		➔ 15,2 % + 235 lgts	Logements spécifiques non repris dans le nombre de logements locatifs du périmètre consolidé (cf. supra)
★ KPIs							
NC : Non Consolidé en 2017							

PLUS : Prêt Locatif Usualisé Social

PLAI : Prêt Locatif Aide à l'Intégration Réservée aux personnes en situation de grande précarité

PLS (Prêt Locatif Social) et PLI (Prêt Locatif Intermédiaire) : attribués aux familles modestes ou en situation d'emploi précaire ou d'habitat

aux logements conventionnés familiaux mais trop bas pour pouvoir être pris en compte privé

ULS (Usufuit Locatif Social) : basé sur le démembrement de propriété permanent de produire des logements sociaux et intermédiaires dans les zones en tension foncière

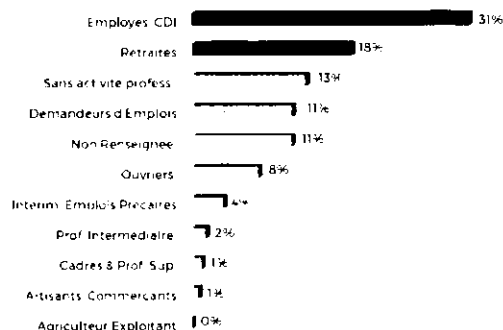
Des logements familiaux

Le Groupe Vilgia détient un parc de logements essentiellement composé de logements familiaux (PLAI et PLUS).

En 2018, ils représentent 89% du patrimoine, soit près de 58 407 logements. Ces logements sont occupés majoritairement par des locataires disposant de ressources inférieures au plafond PLAI (58,10%).

PROFIL DES LOCATAIRES OCCUPANTS (situation professionnelle & plafond de ressources)

- Positionnement des locataires par rapport aux plafonds de ressources HLM



Des logements intermédiaires

Dans les métropoles, où la situation du logement est plus tendue, le fait de développer uniquement le marché privé freine la poursuite résidentielle des ménages.

Pour développer une offre intermédiaire, le Groupe Vilgia a lancé en 2017 son "Filière Vilgia Privilège", qui gère désormais près de 2 000 logements intermédiaires et non conventionnés.

Des partenariats, contractualisés avec des investisseurs indépendants comme Acti Europe ou le fonds d'investissement sur le foncier Résidys 2 ont été signés en matière de co-investissement de gestion ou la partie intermédiaire du patrimoine de Vilgia Privilège d'assurer la gestion locative d'actifs appartenant à ces investisseurs.

Vilgia Privilège réalise ainsi le jumelage et le suivi du maître d'ouvrage, du bailleur et des occupants, tout en assurant la gestion immobilière par le biais d'un mandat de gestion.

Ce sont autant de logements mis à la disposition des salariés modestes, au cœur des métropoles attractives.

* KPI's



Les attributions de logement en 2018

1 163
Commissions d'Attribution
de Logement

19 994
propositions
étudiées

6 104

Attributions dont :
5 664 réalisées par Vilgia S.A.
440 réalisées par Logifim

■ Nombre d'attributions Vilgia S.A. dont mutations Vilgia S.A.
■ Nombre d'attributions Vilgia Logifim dont mutations Vilgia Logifim



30%
Sont des salariés, dont 45% de
salariés d'entreprises
versant la PEEC

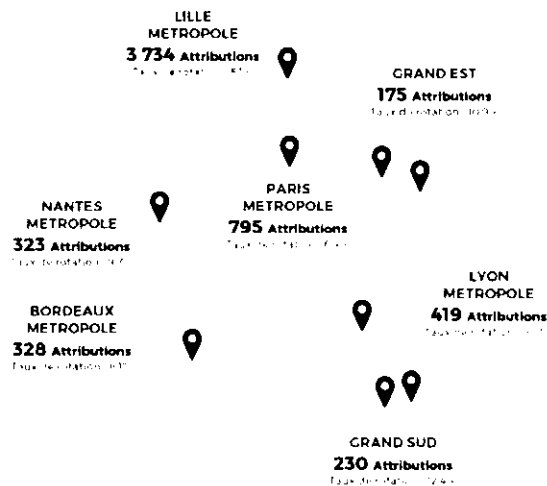
2/3
De personnes seules
avec ou sans enfant

8,3%
Ont 3 enfants et +
(7,6% en 2017)

PROFIL DES ENTRANTS (composition familiale & plafond de ressources)



REPARTITION GEOGRAPHIQUE DES ATTRIBUTIONS



Des logements spécifiques¹⁴

Étudiants, jeunes actifs, seniors, personnes en situation précaire ou en situation de handicap : Villogia S.A. accompagne le parcours résidentiel de chacun grâce notamment à sa gamme de logements spécifiques :

- Le concept IziDOM® accueille les jeunes actifs en logement temporaire.
- Avec StudOM®, Villogia facilite la vie des étudiants en leur offrant un environnement de qualité pour se consacrer à leurs études dans des logements équipés et bien situés.
- OptiDOM regroupe sous une même marque l'offre en logement dédiée aux seniors.

StudOM Villogia

En moins de 30 ans, la population étudiante a doublé en France. Si elle bénéficie de différentes solutions pour se loger, l'insuffisance de l'offre ne permet pas de répondre de manière satisfaisante aux besoins de logement d'un nombre grandissant d'étudiants.

Avec StudOM®, Villogia apporte une réponse globale et fiable aux besoins des établissements d'enseignement supérieur, des CROUS et des collectivités locales pour l'implantation de logements étudiants.

Destinées aux étudiants menant des études supérieures, les résidences sont soit construites et gérées pour le compte de tiers, soit pour le compte de Villogia. Ces résidences sont situées dans les centres urbains, implantées à proximité des transports, des commerces, des activités culturelles et des pôles universitaires. Selon les projets, les résidences disposent de lieux de vie, des équipements communs (laverie, local vélo, etc.). Les logements sont quant à eux meublés et équipés et disposent d'un accès internet.

Avec 22 résidences pour un total de près de 2 400 chambres, Villogia ambitionne de disposer de plus de 6 800 unités StudOM® d'ici 2023.

IziDOM Villogia

IziDOM® est une offre de logements temporaires¹⁵ destinée aux jeunes de 18 à 30 ans : salariés en situation de premier emploi, en CDD, CDI, stage ou formation. L'offre IziDOM® propose soit des logements entièrement meublés dans des résidences neuves ou réhabilitées avec espace de vie commun, soit des logements pré-équipés allant du studio au 4 pièces dans le parc existant et loués individuellement ou en colocation.

Villogia propose aujourd'hui plus d'une centaine de logements IziDOM® et prévoit le développement de 1 650 logements IziDOM® supplémentaires d'ici 2023.

OptiDOM Villogia

Face au vieillissement de la population, de nombreux projets émergent dans le champ de l'habitat. Les résidences pour seniors se multiplient, proposant une gamme variée de logements et de services. Cette offre reste cependant généralement réservée aux retraités aisés.

Aujourd'hui, les plus de 60 ans représentent plus de 21% de la clientèle de Villogia et l'isolement de ces personnes âgées représente un risque majeur de perte d'autonomie.

Conscient que le maintien dans la vie sociale et que le sentiment de se rendre utile sont des facteurs importants du bien vieillir, et afin de répondre aux attentes et besoins évolutifs des seniors, Villogia a créé OptiDOM, une offre sociale de logements tenant compte de leur niveau d'autonomie.

Cette offre comprend :

- Des logements diffus adaptés au sein de programmes intergénérationnels
- Des logements adaptés groupés en collectif ou en individuel - bédouinages
- Des logements avec services en Résidence Autonomie, EHPA ou EHPAD (gestion externalisée).

Avec près de 2 000 logements OptiDOM fin 2018, Villogia ambitionne de disposer de 7 700 logements OptiDOM d'ici 2023.

¹⁴ Développés uniquement par Villogia S.A.

¹⁵ De 1 à 24 mois

De 18 à 26 ans et jusqu'à 30 ans sous certaines conditions

Des logements en accession à la propriété

Un des fondamentaux de notre métier est notre engagement pour l'équilibre entre les intérêts des bailleurs et des occupants. Le Groupe Vilogia a développé une offre d'accession à la propriété qui permet de concilier les intérêts des bailleurs et des occupants.

Depuis 2011, le Groupe s'est attaché à professionnaliser l'accession à la propriété dans toutes ses composantes. En le regroupant au sein du Groupe Vilogia Premium, nous avons créé une entité dédiée à la vente et à la location de logements en accession à la propriété. Cette entité est structurée en trois axes : la vente, la location et la gestion du patrimoine.

Les collaborateurs du Groupe Premium sont à l'écoute des besoins des clients et leur proposent des solutions adaptées à leur situation. Ils sont également à l'écoute des besoins des bailleurs et leur proposent des solutions adaptées à leur situation. Ils sont également à l'écoute des besoins des occupants et leur proposent des solutions adaptées à leur situation.

Du premier contact à la remise des clés, un interlocuteur est dédié à chaque client. Ce dernier est à l'écoute des besoins du client et lui propose des solutions adaptées à sa situation. Il est également à l'écoute des besoins des bailleurs et leur propose des solutions adaptées à leur situation. Il est également à l'écoute des besoins des occupants et leur propose des solutions adaptées à leur situation.

Vilogia Premium offre également à ses clients la possibilité d'un conseil en financement grâce à ses réseaux de partenaires bancaires et de courtiers en crédit. Ces partenaires sont sélectionnés par le Groupe Vilogia Premium et sont agréés par la Banque de France.

Toutes les informations relatives aux offres Vilogia Premium et Vilogia Premium Grand Est sont disponibles sur le site www.vilogia.fr ou en contactant nos conseillers. Ces informations sont à caractère informatif et ne constituent pas une offre de financement. Elles ne sont pas destinées à être utilisées pour la prise de décision.

Le Pack Tranquillité est une offre de financement à long terme qui permet de financer l'achat d'un logement en accession à la propriété. Cette offre est destinée aux clients qui souhaitent acheter un logement en accession à la propriété et qui souhaitent bénéficier d'un financement à long terme. Cette offre est destinée aux clients qui souhaitent acheter un logement en accession à la propriété et qui souhaitent bénéficier d'un financement à long terme.

En 2014, le Groupe Premium a réalisé un chiffre d'affaires de 10,4 millions d'euros, contre 9,4 millions d'euros en 2013.

Au 31 décembre 2014, 91% des clients sont satisfaits du logement qu'ils ont acheté.



Zoom sur ...



LA VENTE EN NEUF

« Bâtir les projets de nos clients ensemble »

Vilogia Premium a développé ce savoir-faire depuis de nombreuses années.

Aujourd'hui, les collaborateurs de Vilogia Premium sont de véritables experts en immobilier neuf, maîtrisant tous les aspects de la commercialisation de produits spécifiques à l'accession maîtrisée. Pour chaque projet, les équipes prennent en charge les différentes phases des opérations :

- L'ÉVALUATION du programme
- LE MONTAGE de l'opération, de la faisabilité à la livraison.
- LA COMMERCIALISATION avec la fixation du prix de vente, la commercialisation des logements, le suivi des contrats, la livraison et un reporting grâce à un extranet client.

Exemple ci-contre : LES QUAISS Ruelle du Vent de Bise Wambrechies (59)



LA VENTE DE PATRIMOINE

« Donner à chacun l'opportunité de devenir propriétaire en toute simplicité »

Dans le contexte de réduction des loyers de solidarité et de baisse des aides publiques, la vente de patrimoine devient un axe stratégique pour les bailleurs.

Chaque année, le Groupe Vilogia met en vente plusieurs centaines de logements de son patrimoine auprès de ses clients. Cette offre à prix très abordable - autour de 1 360 €/m² en moyenne - permet à des ménages aux revenus modestes de se constituer un patrimoine en résidence principale et de réaliser un achat tremplin.

73. Achat à 1 360 €/m² en moyenne, hors taxes, hors frais de notaire et hors frais de dossier.

74. Les données relatives à la vente de patrimoine sont issues de la base de données du Groupe Vilogia Premium.

75. Les données relatives à la vente de patrimoine sont issues de la base de données du Groupe Vilogia Premium.

Gestion de syndic de copropriété

Au-delà de la production et de la commercialisation de logements en accession à la propriété, le syndic Vilogia Premium gère également des copropriétés mixtes issues du parc de bailleurs - dont Vilogia S.A. - et de promoteurs, sur des ensembles immobiliers neufs et anciens. Il gère plus de 300 ensembles immobiliers représentant 11 484 lots sur la métropole lilloise et en Île-de-France.

Vilogia Premium propose à ses clients une double expertise :

- L'accompagnement des services de maîtrise d'ouvrage dans le cadre de vente en neuf afin d'optimiser la gestion future des ensembles immobiliers ;
- La prise en gestion de copropriétés, et l'accompagnement des accédants dans leur changement de statut dans le cadre de vente de patrimoine. Afin d'accueillir les accédants à leur nouveau statut, Vilogia Premium organise des ateliers pédagogiques au sein desquels ils peuvent mieux connaître les rouages d'une copropriété : bienvenue à l'école de la copropriété !

Entretien avec Philippe REMIGNON - Président du Directoire de Vilogia S.A.



Vilogia vend entre 200 et 300 logements de son patrimoine locatif par an. A quelles problématiques êtes-vous confrontés ?

« Vilogia est un acteur important de la vente HLM en France. Nous sommes précurseurs en la matière avec notre filiale Vilogia Premium qui gère près de 12 000 lots en copropriété. Vendre plus n'est pas une question de volonté car il faut du temps pour trouver un marché dans le parc HLM ancien en accord avec les objectifs des collectivités territoriales. Et vendre ne suffit pas. Il faut aussi considérer les conséquences de la vente avec notamment la transformation en copropriété qui implique d'avoir recours à un syndic adapté au monde HLM comme Vilogia Premium »

Résidence LES QUAI 3 à Wambrechies (59) // ENSEMBLE IMMOBILIER AU COEUR DE LA MÉTROPOLE LILLOISE // Vilogia Premium



PROXIMITE, QUALITE D'USAGE

Centre de Relation Client et Extranet Locataire

Villogia dispose actuellement de 10 agences implantées dans 7 territoires. 500 collaborateurs en relation directe avec le client, des équipes du terrain en étroite relation avec les services techniques de planification et des équipes services d'entretien rigoureux.

Un grand terrain d'application du territoire d'accompagnement local est apportée aux clients Villogia grâce aux 100% en Centre de Relation Client et Extranet Locataire.

Depuis 2017, les locataires de Villogia bénéficient d'un numéro unique gratuit d'accès à une plateforme téléphonique internalisée, qui facilite la prise de contact et l'accès.

Les réponses aux demandes sont harmonisées tout en étant personnalisées et sont délivrées dans le temps le plus court. Les équipes sont en effet au cœur du dossier historique des clients et sont en mesure d'organiser la réponse la plus adaptée. L'intervention d'un expert est intervenant rapidement et directement avec le chargé de clientèle, le responsable technique de l'entreprise multiservices, ainsi qu'avec l'équipe terrain afin de garantir la plus grande efficacité et la plus grande satisfaction des clients.

La prise de contact est assurée par un service d'accueil, par les réseaux sociaux ou par un contact direct.

En 2018, le Centre de Relation Client a traité 307 305 appels, dont 84,8% de traitement sans rappel et 98,2% avec rappel, et 58 419 mails.

En parallèle, l'Extranet Client, Extranet Locataire de Villogia, permet le suivi des réclamations techniques et le paiement en ligne du loyer.

En 2018, l'Extranet Client a reçu 31 777 sollicitations, dont 88,2% de traitement sans rappel et 98,2% avec rappel.

Villogia Confort +

Depuis 2017, les clients Locataires de Villogia S.A. bénéficient d'une offre multiservices d'office Villogia Confort +. Celle-ci regroupe l'ensemble des prestations de maintenance :

- L'entretien et le dépannage des équipements d'urgence (chauffage, ventilation, climatisation) en la semaine et le week-end, 24h/24.
- Une visite préventive annuelle pour chaque logement.

Villogia Confort + garantit que les équipements sont entretenus par des professionnels qualifiés et agréés par les autorités locales. Les locataires en vertu d'un contrat d'abonnement à Villogia Confort + sont donc assurés de la qualité de l'entretien.

Cette prestation de maintenance est facturée à un prix fixe mensuel, en plus du loyer, et est incluse dans le montant du loyer. Villogia Confort + est un service de maintenance préventive et corrective des équipements.

Activité 2018 Centre de Relation Client



307 305
appels

Taux de traitement
sans rappel : 84,8%

Taux de traitement
avec rappel : 98,2%



58 419
mails traités

Activité 2018 Extranet Locataire



31 777
sollicitations

Le Centre de Relation Client / Villogia S.A. d'Aix les Bains



AMENACEUR, ENSEMBLIER

Constructeur et maître reconnu, Villogia est également un aménageur ensemblier capable d'écrire la ville de demain en se positionnant comme un trait d'union entre les collectivités territoriales, les acteurs économiques et les usagers.

Contribuant activement à la reconquête de friches urbaines ou industrielles, le Groupe maîtrise plus de 250 000 m² de surface de plancher en Ile-de-France et dans les métropoles régionales. Sa stratégie foncière repose sur un objectif de 400 000 m² à aménager et à bâtir d'ici 2020. (Voir « Stratégie et Perspectives »).

Les projets confiés à Villogia sont toujours menés en partenariat étroit avec les décideurs locaux et les autres opérateurs privés afin d'en garantir la qualité et d'en assurer la mixité sociale et fonctionnelle.

Le Groupe a ainsi développé des relations privilégiées avec les professionnels nationaux et régionaux par :

- ▶ Le développement d'opérations immobilières en métropolites ou en aménagement avec « autorités » : Breda à Bordeaux ou Lyon, avec Vinci Immobilier ou encore Aljay à Bordeaux, avec BPD Maignan à Bordeaux et Lille, avec Duval à Lille et Lyon, ou avec Nodmot à Lille.
- ▶ La signature de conventions de partenariat avec des aménageurs comme Citallias et la Séquana en Ile-de-France.
- ▶ Le groupement de moyens pour le développement d'opérations complexes (Linkis).
- ▶ La signature de conventions de RUP avec des intercommunalités comme la convention de RUP signée avec la Grand Lyon en 2017 pour le réaménagement du site Verme-Duval.

Villogia est également l'un des membres fondateurs du LIFT - Le Laboratoire d'Initiatives Foncières Territoriales Innovantes. Ce nouveau fonds de dotation rassemble des acteurs de tous horizons, mobilisés pour faire avancer la compréhension des problématiques foncières avec deux groupes de travail : l'un pour intégrer à l'open data des données foncières, l'autre au recyclage des friches urbaines.



¹ RUP : Projets Immobiliers Partenariaux. Ces leviers financiers permettent un cofinancement des aménagements et équipements publics (école, crèche, résidences) entre les différentes parties prenantes du projet.

Entretien avec Guillaume HEQUET - Responsable du Pôle Aménagement et Développement Immobilier Villogia S.A.



Villogia se définit comme « opérateur des villes », qu'est-ce que cela signifie ?

« Le monde de l'aménagement est en pleine évolution. La ville n'est pas extensible, elle doit se reconstruire sur elle-même en mobilisant les acteurs autour de partenariats public-privé. La vocation de Villogia est d'être support du développement territorial et économique des villes en facilitant le développement des entreprises et en apportant des solutions-logement adaptées à tous les habitants et notamment aux salariés modestes : les jeunes actifs, les salariés modestes ou encore les primo-accédants, etc. Notre savoir-faire d'aménageur est le trait d'union entre les attentes des élus, des chefs d'entreprises et des habitants ».

Quelle est l'expertise de Villogia en matière d'aménagement ?

« L'aménagement chez Villogia a été historiquement pratiqué dans le Nord. Depuis 6 ans, nous sommes organisés pour le développement national de cette compétence. Par notre gestion d'un patrimoine de 70 000 logements en France, nous connaissons les préoccupations des habitants, nous sommes au premier chef des mutations sociétales et de l'expression des nouveaux besoins, nous sommes donc à-même de développer des solutions pérennes par le biais d'un engagement durable avec les villes et les collectivités. Aujourd'hui, nous ne pouvons plus imaginer un quartier qui soit uniquement résidentiel, mais nous devons intégrer toutes les fonctions urbaines qui contribuent à créer des quartiers actifs et vivants. Ceci implique de se questionner constamment sur les nouveaux usages - mobilité, développement du numérique, etc. - en plaçant l'habitant au centre de nos réflexions. Nos experts de l'aménagement et du développement immobilier travaillent avec l'équipe marketing, service à l'avant-garde des besoins des habitants et des mutations des villes, qui nous apporte une connaissance très fine des territoires et des attentes de nos clients. De plus, nous nous inspirons des nouvelles solutions technologiques et des nouvelles pratiques expérimentées par le LAB Villogia (Voir « Incubateur ») en vue de les développer à grande échelle. »

² Membres fondateurs du LIFTI : Mura Kostynski - D3 Avocats, Villogia, Prehm et Frédéric Poussel - Initia.



Zoom sur ... « La ZAC JAPPE-GESLOT - Faches-Thumesnil (59) »

En remportant en 2018 l'appel d'offres de la Métropole Européenne de Lille pour l'aménagement du site Jappe Geslot en écoquartier résidentiel, Vilogia S.A. déploie sa compétence d'aménageur ensemblier sur le territoire historique du Groupe en devenant pilote d'un projet de 35000 m² de surface de plancher permettant le développement de 480 logements et commerces sur 5,4 hectares.

Les logements se composent à 50% d'accession libre, à 20% d'accession sociale et à 30% de location sociale.

Le projet, conçu à l'échelle du piéton, fait une large place à la nature en ville et laisse transparaître une volonté de vivre ensemble (50% d'espaces verts, publics comme privés)

La concession se déroulera sur une période de 8 ans, l'aménagement sera mené, quant à lui, en quatre tranches, réparties de 2018 à 2025.

« Pour préserver la qualité de vie du quartier existant et donner toutes les conditions de réussite à celle du quartier à venir, les intentions urbaines misent sur le regroupement des logements en formes intermédiaires et collectives, afin de proposer des espaces paysagers publics, communs et privés de taille satisfaisante. Des axes de circulation pour modes doux créent un maillage entre les unités de voisinage et les différents quartiers.

Cette silhouette particulière donnée à ce nouveau quartier l'inscrit dans la continuité des usages que le site a connu, agricole puis terrain de loisir. Elle lui confère également le rôle d'espace de transition et de circulation, reliant les centres d'animation : la mairie, les écoles, et le pôle commercial.

Cette opération sera un véritable écoquartier densément habité par des unités de voisinage multigénérationnelles et socialement diversifiées, et surtout animé par un dispositif programmatique et urbain dont Vilogia sera le meilleur des garants en sa qualité de bailleur social engagé. »

DR : JAPPE-GERLOT / Photo : Thibault Lank / F&S - Photo : Anelion SA



INNOVATEUR

Le Groupe Villogia, héritier des pionniers du logement social, innove en faveur du logement et des citoyens, se renouvelle en permanence pour remplir sa mission dans un monde qui change :

- Favoriser l'implémentation novatrice, naturellement, des valeurs vertueuses du confort, du bien-être, de la sécurité, de l'écologie, de la résilience, de la flexibilité, de la solidarité.
- Concrétiser, en partenariat avec nos clients, l'adoption d'approches nouvelles pour améliorer la qualité de vie et la performance sociale, économique, environnementale, de nos clients et de nos collaborateurs. À la différence des promoteurs immobiliers classiques, nous nous engageons à une relation d'accompagnement à long terme, les collaborateurs nous accompagnent dans la mise en œuvre de nos projets.

Dans la ville Villogia, de la COOP à l'habitat collectif, nous offrons une gamme de produits innovants, adaptés à nos clients, à nos collaborateurs et à nos partenaires. Les collaborateurs de Villogia ne manquent jamais de préparer l'avenir.

Pour répondre à cette ambition, Villogia a structuré une Direction Développement, Partenariats et Innovation, à l'instar des pôles de l'habitat, du logement social, de la R&D et du travail d'innovation technologique et de numérique.

Cette Direction Développement, Partenariats et Innovation, a pour mission de proposer, à nos clients, à nos collaborateurs, à nos partenaires, des produits innovants, adaptés à nos clients, à nos collaborateurs et à nos partenaires. Les collaborateurs de Villogia ne manquent jamais de préparer l'avenir.

la maintenance de notre patrimoine social, pour nos clients et pour nous.

Des innovations technologiques

Le Groupe Villogia est un acteur majeur de l'innovation technologique. En 2018, Villogia a lancé également les nouvelles technologies du bâtiment - comme l'Internet des Objets (IoT) - pour améliorer la qualité de vie et la performance sociale, économique, environnementale, de nos clients et de nos collaborateurs. À la différence des promoteurs immobiliers classiques, nous nous engageons à une relation d'accompagnement à long terme, les collaborateurs nous accompagnent dans la mise en œuvre de nos projets.

Des innovations sociales et urbaines

La Direction Développement, Partenariats et Innovation, a pour mission de proposer, à nos clients, à nos collaborateurs, à nos partenaires, des produits innovants, adaptés à nos clients, à nos collaborateurs et à nos partenaires. Les collaborateurs de Villogia ne manquent jamais de préparer l'avenir.

Un LAB d'innovation et une démarche de Design Thinking

En 2018, Villogia a lancé le LAB Villogia, un espace d'innovation et de développement de produits innovants pour répondre aux besoins de nos clients, de nos collaborateurs et de nos partenaires. Les collaborateurs de Villogia ne manquent jamais de préparer l'avenir.

Avec l'accompagnement des priorités d'innovation du Groupe, Villogia propose bien plus que des maisons à louer.

Zoom sur ... « Le LAB Villogia »

Conçu en 2018 dans le cadre du déploiement du plan stratégique CAP 2020, le LAB Villogia est aligné, dans sa finalité, avec les priorités stratégiques du Groupe.

Le LAB Villogia a pour objectif de :

- Détecter les tendances émergentes en termes d'habiter, d'usages, etc.
- Explorer des nouvelles idées, des nouveaux produits et services en termes d'appétence client, de faisabilité technique et de viabilité économique
- Optimiser le fonctionnement du Groupe par l'amélioration continue de nos process, de notre organisation et de nos méthodes de travail
- Développer des Proofs of Concept (POC) auprès des clients (interne ou externe) avant d'opérer un déploiement à grande échelle
- Fédérer et dynamiser les équipes autour de la démarche d'innovation du Groupe.

Au-delà du projet stratégique, le LAB Villogia accompagne la transformation de l'entreprise (voir « INNOVATION AVEC LES COLLABORATEURS ET L'ECOSYSTEME DES PARTIES PRENANTES »).

En juin 2018, à travers des méthodes d'animation originales, des collaborateurs ont guidé 35 des leurs, venus de Nantes, de Marseille et de toute la métropole lilloise, dans un vaste brainstorming où tout était possible. Ont ainsi émergé des thèmes prioritaires pour Villogia comme Favoriser le lien social - Flexi logement - Nature en ville etc. Plus de 50 produits et services ont été imaginés. Les participants ont sélectionné 4 projets qui devront être travaillés en 2019 dans le LAB Villogia suivant les méthodes du Design Thinking.



51M€510 millions de chiffre d'affaires du secteur Habitat Social et de l'habitat collectif, soit 100% du chiffre d'affaires du Groupe Villogia.

CREATEUR DE VALEUR

En 2013, dans un contexte de renforcement de la territorialisation des politiques de l'habitat et de raréfaction des ressources financières des collectivités, la Caisse des Dépôts, l'Institut CDC pour la Recherche et l'Union Sociale pour l'Habitat ont engagé une réflexion sur la question de la mesure de la création de valeur d'un organisme HLM pour un territoire, afin de sortir du « combien ça coûte ? »¹.

L'objectif de cette étude était notamment de cartographier l'ensemble des activités des organismes HLM créatrices de valeur puis de développer des indicateurs permettant de la mesurer.

A l'occasion de la présente DPEF, le Groupe Vilgia, qui s'efforce dans toutes les dimensions de son activité à créer durablement de la valeur pour toutes ses parties prenantes souhaite s'engager dans cette réflexion, relevant ci-après quelques pistes de réflexion et d'analyse qui restent à traiter avec ses parties prenantes dans le cadre de la refonte de sa stratégie RSE en 2019.



UNE ACTIVITE CREATRICE DE VALEUR POUR LE PARC RESIDENTIEL DU GROUPE ET POUR LES TERRITOIRES D'IMPLANTATION

Les investissements réalisés par le Groupe Vilgia sur son patrimoine permettent de maintenir et d'améliorer sa qualité d'usage et son attractivité. Ils permettent d'en réduire les risques de vacance et de pertes financières associés et de pérenniser la valeur générée.

Les indicateurs présentés dans le cadre de la DPEF reflètent ainsi les efforts, la performance et l'impact du Groupe Vilgia au regard des attentes des habitants et des collectivités.



UNE ACTIVITE VECTRICE D'EMPLOIS ET DE REVENUS

Grâce aux investissements réalisés tous domaines d'activité confondus : constructions, acquisitions et réhabilitations / amélioration, le Groupe Vilgia participe activement à la vie économique locale dans ses territoires d'implantation, en générant une activité pour ses fournisseurs, prestataires et sous-traitants et leurs salariés, y compris en insertion.

Le Groupe est par ailleurs un employeur local par le biais de son patrimoine (agents de proximité, gardiens) mais aussi par le biais de ses sites fonctionnels (sièges sociaux, agences territoriales, agences locales).

Avec 1 043 collaborateurs en 2018, le Groupe Vilgia contribue à l'emploi dans un contexte économique et social parfois difficile (voir « PERFORMANCE RSE 2018 »).



UN APPORT EN « BIEN-ETRE » ET POUVOIR D'ACHAT POUR LES LOCATAIRES

La performance énergétique moyenne du parc de logements du Groupe Vilgia classe le patrimoine en D contre une moyenne en France : logements privés et sociaux, d'une classe énergie E.

Cette performance énergétique est le résultat d'une politique volontariste tant sur la construction neuve que sur la réhabilitation thermique des logements énergivores et le gros entretien du parc (GE/GR).

Une mauvaise performance énergétique a des répercussions importantes sur le coût du logement et donc sur le pouvoir d'achat des ménages. Avec les actions engagées (voir Performance RSE 2018), le Groupe Vilgia peut ainsi accompagner au quotidien ses clients dans la maîtrise de leurs charges locatives et leurs dépenses énergétiques pour un meilleur confort dans le logement.

¹ Travaux menés dans le cadre de l'appel à projets de l'USH et de la CDC sur le thème « mesurer sur le plan économique les apports du

secteur du logement social » et fruit d'une collaboration entre DELPHIS, l'Institut d'urbanisme de Paris et 13 organismes HLM.

STRATEGIE ET PERSPECTIVES

Mobilisé autour du projet stratégique Cap 2020¹, le Groupe Vilogia poursuit son développement national en fédérant l'ensemble des métiers du Groupe autour de trois axes :

- ▶ **AXE 1 : Accélérer le déploiement d'un parc immobilier durable et responsable.**
- ▶ **AXE 2 : Optimiser son fonctionnement pour soutenir sa dynamique de croissance.**
- ▶ **AXE 3 : Renforcer la relation de confiance avec ses clients.**

L'ambition du Groupe Vilogia est d'être un opérateur immobilier intégré parmi les plus performants, afin de favoriser croissance et performance grâce à :

- ▶ **Ses racines et son ancrage territorial** : près de 100 ans de savoir-faire en Métropole lilloise, laboratoire de notre développement.
- ▶ **Son agilité et sa réactivité** : plus de 10 ans de conquête de nouvelles métropoles et d'offre de nouveaux produits.
- ▶ **Ses atouts** : une culture entrepreneuriale forte, un maillage sur le territoire national, une solidité financière, une maîtrise de ses métiers traditionnels, une recherche constante d'innovation et une capacité à incuber de nouveaux dispositifs.

Ce plan stratégique, porté par une organisation transverse, associe les collaborateurs afin de développer les synergies entre les activités et encourager une culture plus collaborative au sein de l'entreprise.

AXE 1 # ACCELERER LE DEPLOIEMENT D'UN PARC IMMOBILIER DURABLE ET RESPONSABLE



Objectifs 2020

75 000 logements

En 2020 dont 1/3 en Ile-de-France et dans les secteurs

400 000 m²

de surface de plancher maîtrisés et engagés en aménagement

Moyenne de consommation énergétique du parc inférieur à

200 KWh/m²/an

Vilogia vise en 2020, un patrimoine de 75 000 logements. Ce parc de logements devra être performant avec une consommation énergétique moyenne inférieure à 200 KWh/m²/an.

Pour cela, le Groupe va continuer à développer son expertise d'aménageur ensemblier. Il va également nouer de nouveaux partenariats locaux et nationaux afin de multiplier les projets à haute qualité de vie et d'usage dans les métropoles.

Vilogia ambitionne ainsi d'atteindre 400 000 m² de surface de plancher maîtrisés et engagés d'ici à 2020 sur l'ensemble du territoire national.

Ce développement s'accompagnera d'un gain en maturité des produits et services proposés ainsi que par le développement, notamment avec le LAB, d'une gamme de nouveaux produits et services en phase avec les tendances actuelles et futures.

L'objectif reste d'accompagner le parcours résidentiel de nos clients en leur proposant le bon produit au bon moment ou en adaptant nos m².

En parallèle, le Groupe ambitionne de renforcer son positionnement d'acteur majeur du développement responsable et de l'efficacité énergétique en :

- ▶ Améliorant l'efficacité énergétique de son patrimoine en atteignant une part de 70% de bâtiments en étiquette E, F, G maximum sur le patrimoine d'ici 2020.
- ▶ Développant des logements plus vertueux que la réglementation (objectif de 25% de sa production propre en vertueux en 2020).
- ▶ Intégrant l'économie circulaire dans son fonctionnement et son développement.
- ▶ Accompagnant ses locataires à la bonne gestion de l'énergie et du bien vivre (châssis).

¹ Dernière feuille de route du projet Ambition 2020 élaboré en 2019 autour des 3 piliers de la RSE.

² Logements passifs : participation aux tests E+C-

AXE 2 # OPTIMISER LE FONCTIONNEMENT POUR SOUTENIR NOTRE DYNAMIQUE DE CROISSANCE

La raréfaction des financements et les évolutions récentes du contexte réglementaire obligent le monde HLM à explorer des pistes nouvelles pour équilibrer la difficile équation que constitue la production d'un logement abordable et économe en zone tendue.

C'est pourquoi, afin de soutenir sa dynamique de croissance, Vilgia a décidé d'engager un travail sur l'optimisation de son fonctionnement afin que les économies réalisées puissent permettre la construction de logements neufs supplémentaires.

Le Groupe vise ainsi la réalisation de 5 à 25 M€ d'économies d'ici 3 ans en :

- ▶ Trouvant les bonnes manières de faire pour **gagner en productivité** tout en assurant une organisation agile ;
- ▶ Renforçant le pilotage économique et l'efficacité opérationnelle : mesure du bénéfice (ROI*) de chaque nouvelle dépense, rationalisation des frais de fonctionnement, optimisation des achats, optimisation du pilotage budgétaire et du contrôle interne ;
- ▶ Diversifiant les financements (20% de financement diversifié dans les opérations des 2018) ;
- ▶ Développant des modèles économiques innovants ;
- ▶ Mutualisant les moyens avec d'autres opérateurs (voir GIE LA META).



Objectifs 2020

5 à 25 Millions d'Euros

D'économies réalisées

Soit l'équivalent de

+ 250 à + 1 250

Logements neufs supplémentaires

20%

de financement diversifié dans les opérations

AXE 3 # RENFORCER LA RELATION DE CONFIANCE AVEC NOS CLIENTS

Le troisième axe du projet stratégique CAF 2020 vise à renforcer la relation de confiance avec nos clients, afin d'atteindre, à horizon 2020, un taux de satisfaction client de 85% couplé à un taux de recommandation positif.

Pour cela, Vilgia a engagé dès 2018 un travail d'optimisation des « points de contact » afin de déployer une relation client maîtrisée.

Cette optimisation du fonctionnement sera accompagnée d'un déploiement d'une « carte vitale » du logement dont l'objectif est de cadrer, suivre et valider les interventions patrimoniales s'inscrivant dans une démarche préventive et productive.

Avec ce dispositif, le Groupe ambitionne de maximiser la pérennité du patrimoine et la valeur perçue par le client tout en réduisant les coûts de maintenance de 5 à 10%.

Enfin, le Groupe veut insuffler une culture client exemplaire dans tous ses métiers en declinant des objectifs « relation client » dans chacune de ses actions.



Objectifs 2020

5 à 10%

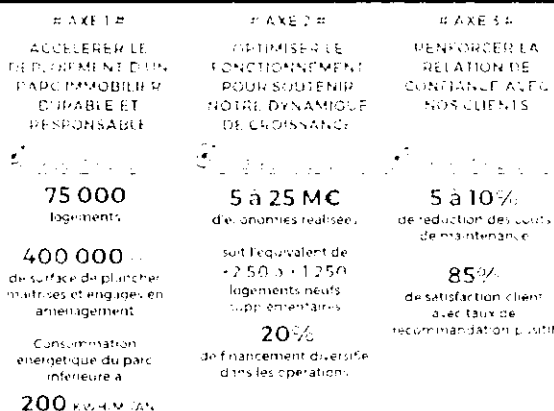
De réduction des coûts de maintenance

85%

De satisfaction client
couplé à un taux de recommandation positif

* ROI : Retour sur Investissements

UNE STRATEGIE ...



DES METIERS ...

**BAILLEUR &
SYNDIC DE COPROPRIETE**
PROPOSER A NOS CLIENTS UN PARCOURS
RESIDENTIEL SUR-MESURE

INNOVATEUR
CHERCHER DE NOUVELLES PISTES
D'INNOVATION ET OUVRIR DE
NOUVELLES VOIES DE DEVELOPPEMENT

**METIERS ET
EXPERTISES**

AMÉNAGEUR ENSEMBLIER
ACCOMPAGNER LES COLLECTIVITES DANS
LEURS POLITIQUES D'AMENAGEMENT ET
D'HABITAT

CONSTRUCTEUR
DEVELOPPER DANS NOTRE PARC
IMMOBILIER UNE OFFRE DE LOGEMENTS
RESPONDANT AUX BESOINS DE NOS
CLIENTS

DES RESSOURCES CLES ...



RESSOURCES FINANCIERES

393 M€

de chiffre d'affaires
combine du Groupe Villogia

dont

308 M€

de chiffre d'affaires issus des loyers
(hors charges récupérables)

et

69 M€

de chiffre d'affaires issus des ventes
de logements en accession et d'un
Finisac



PATRIMOINE

69 846

logements dont 3 992 logements
spécifiques

7

Régions d'implantation
Lille Métropole, Paris Métropole,
Grand Est, Lyon Métropole,
Grand Sud, Nantes Métropole,
Bordeaux Métropole



OCCUPANTS

144 000

Personnes logées

- 131 000 en ententes
de maîtrise et de copropriété
et 13 000 en résidences sociales

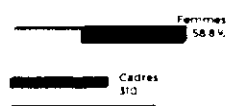


COLLABORATEURS

1 043

Collaborateurs (CDI, CDD)
* En ETP moyenne annuelle

Expertise en
gestion immobilière, maîtrise
d'ouvrage, aménagement, innovation,
asset management



RESSOURCES NATURELLES

203

KWH/M²/AN

- Consommation
énergétique moyenne du
parc de logement
Villogia S.A.

292 852

teCO₂

- Emissions de GES liées à
l'activité du Groupe Villogia

Logements livrés
ancêtre vieillard et ancien ven

Logements réhabilités

Attributions de logements

- De turnover des salariés

des femmes

dont variant
le niveau pa

- du volume des réhabilitations
à consacrer aux logements en
classe énergétique F, G, H

Investi dans la réhabilitation
le gros entretien et l'entretien
courant du patrimoine

- Exercice de l'offre de
logements locatifs
pour Villogia S.A.

Investi dans la production de
logements neufs en locatif et en
accession et dans l'achat de
patrimoine

Logements vendus
1229 en vente de patrimoine, 231 en vente en neuf

Embauches en CDI

- Collaborateurs formés

- Part de la masse salariale
consacrée par Villogia S.A. au
financement de la formation
professionnelle

- Des femmes sont cadres

• KPIs

**DÉCLARATION DE
PERFORMANCE
EXTRA FINANCIÈRE**

***DE LA RESPONSABILITE SOCIALE,
SOCIETALE ET ENVIRONNEMENTALE
DU GROUPE VILOGIA***



DE LA RESPONSABILITE SOCIALE, SOCIETALE ET ENVIRONNEMENTALE DU GROUPE VILOGIA

LA RSE : FONDEMENT DE LA STRATEGIE DU GROUPE VILOGIA

Le Groupe Vilogia a une mission de service d'intérêt général qui s'inscrit historiquement, et par nature, dans le développement durable, que ce soit par la production de bâtiments économes en énergie, d'un urbanisme responsable et social, ou par l'accompagnement personnalisé de nos clients. Par excellence, pour le Groupe Vilogia, construire des logements économes en énergie, c'est :

- ▶ Lutter contre la diminution du pouvoir d'achat et l'impact économique et social ;
- ▶ Préserver les ressources naturelles dans le secteur du bâtiment et limiter les émissions de GTS, secteur le plus gros consommateur d'énergie (impact environnemental et économique) ;
- ▶ Soutenir l'emploi notamment dans le BTP (impact économique) ;
- ▶ Sensibiliser et responsabiliser les clients du logement de leur l'impact économique (ils réduisent le montant de leurs charges) et social (ils augmentent le pouvoir d'achat) et environnemental (ils gaspillent moins d'énergie).

Premier bailleur à s'être engagé en 2008 dans une démarche d'adhésion RSE avec Vilogia, le bailleur renforce son engagement RSE, de ses racines à l'origine du mouvement HLM et du monde du 1^{er} logement qui sont nées d'une prise de conscience des acteurs économiques de leur responsabilité sociale.

Aujourd'hui, depuis la maîtrise énergétique du parc de la Rampe, la responsabilité sociale, la RSE est le fondement de la stratégie du Groupe Vilogia. Elle marque son activité.



Depuis 2008, le Groupe Vilogia est partenaire financier du Réseau Alliances qui fédère les acteurs de la Région des Hauts-de-France pour une économie plus responsable et qui organise chaque année le Forum Mondial de l'Economie Responsable de Lille (World Forum) événement réunissant des acteurs des cinq continents pour échanger sur les bonnes pratiques RSE.

Chaque année le World Forum est un excellent vecteur des bonnes initiatives mondiales en la matière. Vilogia invite ses collaborateurs, fournisseurs et partenaires à assister à des conférences et ateliers.



En 2018, Vilogia S.A. est devenu adhérent de l'association CRÉE qui fédère et anime un réseau d'acteurs engagés pour la mise en place d'une dynamique environnementale au service des territoires, suivant trois priorités :

- ▶ « Biodiversité et économie : une démarche intégrer la biodiversité dans la stratégie des organisations »
- ▶ « Économie circulaire : repenser les démarches centrées sur l'économie de la fonctionnalité, l'écocorrection, les filières de recyclage et la valorisation »
- ▶ « Reporting RSE et ancrage local : en lien avec la réglementation française et européenne sur la reporting extra-financière et le reporting »

UNE STRATEGIE RSE STRUCTUREE AUTOUR D'ENJEUX PRIORITAIRES

Pour évaluer la stratégie RSE, Vilogia fait appel en 2014 au Cabinet EKODEV.

Cette analyse de matérialité a permis au Groupe d'identifier ses parties prenantes, les enjeux sociaux et environnementaux portés par les salariés, les territoires, les collectivités locales, les milieux associatifs, les fournisseurs, les clients, les bailleurs.

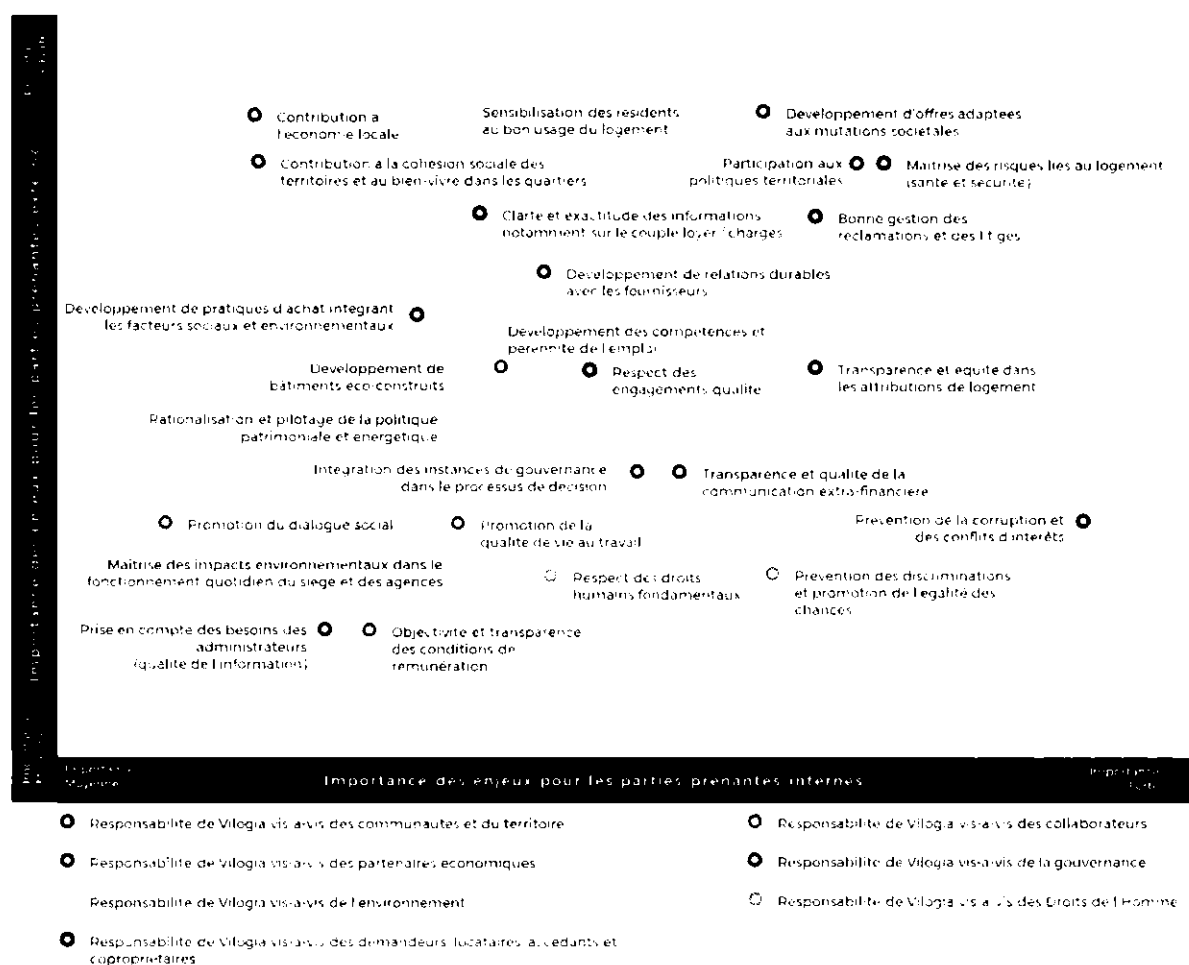
L'impact des parties prenantes sur les trois axes de la RSE a été un principe d'action : repenser notre relation avec nos parties prenantes en adoptant une posture exemplaire et responsable et pour améliorer la qualité de notre offre.

Cette analyse a permis d'identifier les enjeux prioritaires de Vilogia dans le 1^{er} logement, les enjeux prioritaires des obligations réglementaires.

¹ Agence de conseil spécialisée en environnementale spécialisée dans l'évaluation de la performance et du niveau de maîtrise des risques de responsabilité sociale des entreprises et des organisations.

² Agence de Conseil et de Services en France et à l'étranger, spécialisée dans l'accompagnement des entreprises dans la mise en place de la norme ISO 26000 et de l'amélioration durable.

Matrice de matérialité de Vilogia



De cette matrice de matérialité, 3 enjeux ont été identifiés comme prioritaires et ont caractérisé jusqu'en 2018 les trois piliers de la stratégie RSE de Vilogia :

PILIER RSE 1 : RENFORCER LA SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE DU PARC ANCIEN ET LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS NEUVES

- ▶ Amélioration de l'efficacité énergétique du parc, objectif de réduction de la consommation énergétique (MCO 2020) : 20% Wk/m²/m² et limitation de la part de logements en classe énergétique E+ et G à moins de 20% du parc.
- ▶ Développement des logements passifs.

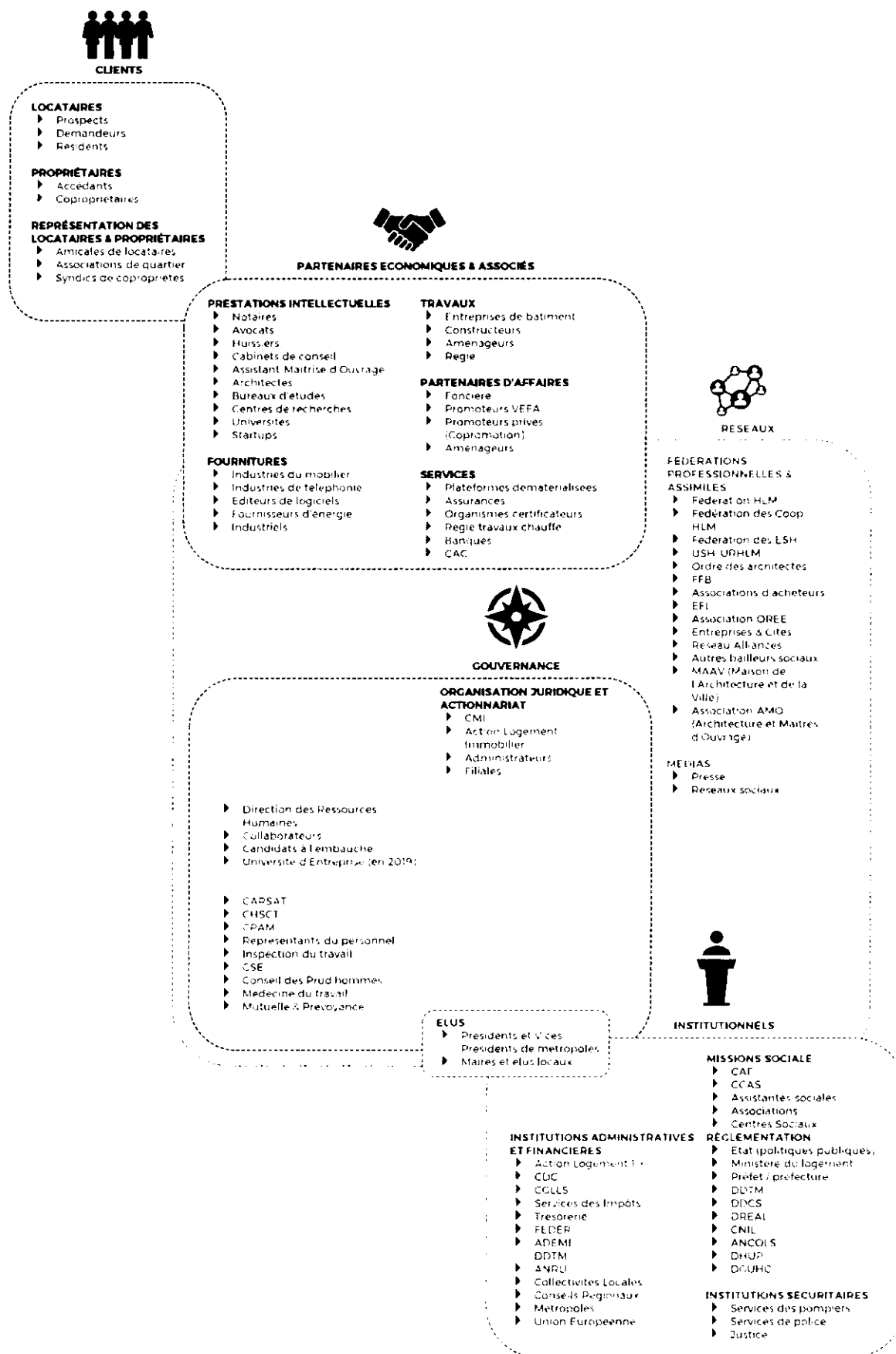
PILIER RSE 2 : ENCOURAGER LES CLIENTS À ADOPTER UN COMPORTEMENT RESPONSABLE EN MATIÈRE D'ENVIRONNEMENT ET DE VIVRE ENSEMBLE

- ▶ Sensibilisation des locataires aux écogestes permettant de réduire leur consommation énergétique et d'améliorer la gestion des déchets.

PILIER RSE 3 : ADOPTER UN COMPORTEMENT EXEMPLAIRE AU SEIN DE L'ENTREPRISE

- ▶ Réduction des impacts environnementaux des collaborateurs / optimisation des déplacements (réduction des impressions, recyclage des déchets).
- ▶ Politique de mécénat.
- ▶ Stabilité financière de l'entreprise.

Cartographie des parties prenantes de Vilogia



Le Groupe Vilogia entretient un dialogue régulier avec ses parties prenantes clés :

PARTIES PRENANTES CLES	PRINCIPAUX MODES DE DIALOGUE
CLIENTS (Locataires, représentants de locataires, propriétaires, représentants de propriétaires)	LOCATAIRES ▶ Avis d'échéance & mailings joints à l'avis d'échéance ▶ Extranet locataires et Centre de Relation Client interne/se ▶ Enquête de satisfaction trimestrielle ▶ Site web www.vilogia.fr ▶ Plaquettes « produits spécifiques » ▶ Journal locataires « Contact Habitat » ▶ Newsletter Locataires ▶ Démarches de concertation y compris réglementaires ▶ Démarche de mécénat, soutenant des actions d'accès à la culture pour tous, d'insertion par l'emploi et de développement social et environnemental des territoires ▶ Le LAB ¹
PARTENAIRES ECONOMIQUES & ASSOCIES (prestataires intellectuels, entreprises de travaux, fournisseurs de produits & services, partenaires d'affaires)	PROPRIETAIRES ▶ Extranet Copropriétaires ▶ Site web www.vilogia-premium.fr ▶ Plaquettes (documents commerciaux relatifs aux activités de vente neuve, de vente de patrimoine et copropriété) ▶ Rapport d'activité ▶ Newsletter « Lettre Partenaires » ▶ Signature d'une convention de partenariat avec CDC Habitat ▶ Vilogia S.A. Outil d'évaluation des fournisseurs EVALUA et extranet fournisseurs ▶ Vilogia S.A. Développement de projets communs (Kaufman & Broad, Vinci Immobilier, Alday, BPD Marignan Duval Nacarat) ▶ Vilogia S.A. Signature de conventions avec des aménageurs (Citallios, Sequano) ▶ Vilogia S.A. Développement de partenariats pour le développement d'opérations complexes (Linkcity) ▶ Vilogia S.A. Création de Groupements d'Interêt Economique (G.I.E. LA META) ▶ Vilogia Premium : Développement de mandats avec des partenaires bailleurs et promoteurs (AMO Commercialisation Copropriété) ▶ Rapport d'activité
GOVERNANCE (Actionnaires institutionnels et individuels, filiales)	▶ Blog de veille et d'actualité de l'habitat de demain https://blog.vilogia.fr ▶ Lettre aux administrateurs ▶ Assemblée Générale des actionnaires ▶ Communiqués de presse ▶ Rapport d'activité ▶ Entretiens annuels et professionnels ▶ Vilogia S.A. Communication interne : Intranet Collaborateurs, Intranet Manager, Magazine collaborateur (Mosaïques), Flash info, Newsletters internes, revue de presse quotidienne ▶ Veilles thématiques réalisées par le service de documentation ▶ Démarche d'innovation selon les méthodes du Design Thinking avec Le LAB ¹ ▶ Evénements : Journée d'intégration pour les nouveaux collaborateurs, rencontres auprès des salariés (présentation des résultats, vœux comité managers, conférence métiers, convention Groupe) ▶ Dialogue social avec les partenaires sociaux ▶ Le LAB ¹ ▶ Rapport d'activité
INSTITUTIONNELS (Elus, Collectivités locales)	▶ Conférences thématiques ▶ Tables rondes pour les élus ▶ Blog de veille et d'actualité de l'habitat de demain https://blog.vilogia.fr ▶ « Metropoles » la lettre d'information innovation de Vilogia ▶ Evénements : inaugurations, poses de première pierre, salons immobiliers ▶ Rapport d'activité ▶ Membre Fondateur de LIFTI ² http://lifti.org ▶ Adhérent de l'association OREE ▶ Partenaire du Réseau Alliances
FEDERATIONS PROFESSIONNELLES ET ASSIMILES	▶ Participation aux groupes de travail du Plan Bâtiment Durable ▶ Vilogia S.A. Membre de EFL (European Federation for Living!) ³ depuis 2012 ▶ Evénements : inaugurations, poses de première pierre, salons immobiliers, congrès HLM, etc ▶ Le LAB ¹ ▶ Rapport d'activité

¹ Laboratoire d'Initiatives Foncières Territoriales Innovantes

² EFL regroupe près de 50 membres, dont une vingtaine de bailleurs européens. Les membres ne se rencontrent et échangent régulièrement leurs bonnes pratiques et travaillent collectivement pour l'innovation et le cadre de vie des habitants à travers des expérimentations soutenues par l'union européenne

- Communiqués de presse, dossiers de presse
- Evénements, inaugurations, poses de première pierre, visites de sites avec la presse, etc.
- Rapport d'activité

UNE GOUVERNANCE RENFORCEE DE LA DEMARCHE RSE

Depuis 2015, la stratégie RSE déployée par l'ensemble des entités du Groupe Vilogla est pilotée au sein de l'entité Vilogla S.A., dont le nombre de collaborateurs et la capacité à déployer des actions sur le territoire national permettent un rayonnement plus important de la RSE.

En 2018, la gouvernance de la RSE a évolué. Le pôle RSE dont la mission est de déployer un modèle économique pérenne au cœur de ses activités et métiers, est dorénavant rattaché à la Direction des Développements, Partenariats et de l'Innovation de Vilogla S.A.

Deux instances de pilotage ont été mises en place :

- Le comité de pilotage RSE qui définit les priorités en matière de RSE, supervise la stratégie RSE, oriente et arbitre le plan d'actions, et vérifie enfin le respect des obligations réglementaires. Ce comité semestriel, qui regroupe les directeurs et managers de l'ensemble des départements stratégiques du Groupe, atteste de la volonté de ce dernier de confronter et nourrir sa stratégie RSE à travers une gouvernance renforcée.
- Le comité technique RSE qui traite du plan d'actions, du suivi des obligations réglementaires et des indicateurs. Il est force de proposition sur les ateliers thématiques et l'animation de la démarche RSE afin de mobiliser l'ensemble des collaborateurs, ainsi que sur les représentations extérieures. Il réunit toutes les 6 semaines les contributeurs opérationnels du DPEF et les experts internes rattachés et implique le suivi et le développement du plan d'action RSE.

Pilotage de la déclaration de performance extra-financière

Le pôle RSE, responsable de la déclaration de la performance extra-financière du Groupe, est en charge de s'assurer de la conformité de la DPEF aux référentiels réglementaires et/ou sectoriels.

Il actualise la DPEF avec les contributeurs opérationnels - lancement et coordination des diverses phases de campagne de collecte de données, consolidation et calcul de certains indicateurs RSE et EPIs, vérification de la cohérence des informations transmises.

Il analyse les résultats des évolutions avec le Comité de Pilotage RSE et propose des plans d'actions et des initiatives au regard des évolutions, des enjeux et principaux risques et priorités identifiés avant de communiquer les informations consolidées en interne et en externe.

Les contributeurs opérationnels sont des experts internes qui détiennent ou qui centralisent des données et informations relatives à un ou plusieurs indicateurs RSE ou EPIs à reporter dans la DPEF.

Leur rôle consiste à collecter les données pour les différents indicateurs qu'ils suivent, suivant des règles de gestion validées en amont avec le pôle RSE, s'assurer de la fiabilité des données en réalisant les contrôles de cohérence nécessaires, coordonner l'annuel N°1 et transmettre les données au pôle RSE.

PERSPECTIVES 2019 : REFORTE DE LA STRATEGIE RSE

L'évolution de la déclaration de performance extra-financière a tout d'abord représenté pour le Groupe Vilogla une opportunité pour procéder à un nettoyage de son référentiel d'indicateurs, en revoyant certaines définitions et règles de gestion, afin de leur donner davantage de sens et en faisant par là-même un meilleur usage de données.

En 2019, le Groupe Vilogla travaille à la refonte de sa stratégie RSE qui sera basée sur les grands enjeux environnementaux, sociaux et sociétaux dans le monde du logement social, pour répondre aux attentes et aux besoins des collaborateurs, des partenaires et des clients de Vilogla.

La mise en place de cette stratégie RSE s'appuiera sur :

- Un diagnostic des pratiques internes, l'implication des collaborateurs, et l'observation des pratiques RSE développées par d'autres acteurs, en respectant les mêmes standards et domaine d'indicateurs GRI, labels RSE, labels BSE.

- Une révision complète de la cartographie des enjeux réalisés en 2015, enrichie par une analyse de matérialité tenant compte du contexte environnemental de l'organisation du Groupe et des contraintes liées à son activité.
- Une nouvelle cartographie des risques, en développant un outil interne d'évaluation des risques et de notation de leur maîtrise. Ce maillage des risques permettra d'identifier et d'analyser les principaux menaces sur lesquels s'affaiblir de manière significative la réalisation des objectifs du Groupe ainsi que les opportunités potentielles, afin d'anticiper les risques et l'impact des succès en réduisant les risques en traitant les causes.

Soutenue par un plan de communication, le développement de la nouvelle stratégie RSE sera l'occasion d'animer un plan d'actions participatif impliquant les collaborateurs et les parties prenantes.

**DÉCLARATION DE
PERFORMANCE
EXTRA FINANCIÈRE**

***MANAGEMENT DES RISQUES
ET DES OPPORTUNITÉS***



MANAGEMENT DES RISQUES ET DES OPPORTUNITES

PROCESSUS D'IDENTIFICATION ET DE GESTION DES RISQUES

ORGANISATION GENERALE DU MANAGEMENT DES RISQUES

Le management des risques est un outil de pilotage de maîtrise des activités de l'entreprise, à disposition des dirigeants et mandataires opérationnels et fonctionnels.

Il est assuré en interne de Vilogia S.A. par le « pôle Audit Interne et Risques » qui a élaboré un « dispositif de management des risques ».

Ce dispositif permet de :

- Identifier, anticiper et analyser les principales menaces susceptibles d'affecter de manière significative la réalisation des objectifs, la préservation des actifs et l'atteinte à l'image de Vilogia ;
- Mettre en œuvre un dispositif permettant de sécuriser les intérêts de l'entreprise et d'agir en priorité sur les risques majeurs nécessitant une amélioration de leur maîtrise ;
- Avoir une vision globale, hiérarchisée et actualisée des risques, en privilégiant le contrôle et la maîtrise des risques à forts enjeux avec impacts financiers réglementaires, sociaux, de qualité de service et/ou de réputation pour Vilogia ;
- Mobiliser les collaborateurs autour d'une vision commune des principaux risques et de les sensibiliser aux risques inhérents à leur activité.

Le pôle Audit Interne et Risques de Vilogia accompagne les pilotes de process dans la construction et l'animation de la cartographie des risques :

- Identification et cotation des risques ;
- Formalisation et évaluation du dispositif de maîtrise des risques ;
- Ciblage des plans d'actions pour les risques insuffisamment maîtrisés et suivi de leur déploiement.

Le dispositif de management des risques couvre l'ensemble des activités du Groupe Vilogia et est déployé sous la responsabilité des membres du Comité de Direction et manager des différentes directions.

METHODE D'IDENTIFICATION DES RISQUES ET D'EVALUATION DE LEUR MAITRISE

Les principaux risques liés aux activités de Vilogia sont appréhendés à travers la cartographie des risques réalisées selon une approche en deux temps :

IDENTIFICATION ET COTATION DES RISQUES BRUTS

L'identification et la cotation des risques majeurs ou risques bruts sont évaluées en fonction :

- De la probabilité de survenance du risque évaluée suivant une échelle de 1 (rare) à 4 (fréquent) ;
- Et de l'évaluation de son impact et de sa gravité suivant une échelle de 1 (impacts organisationnels) à 4 (impacts stratégiques) avec une pondération possible des critères d'impact.

La moyenne de ces deux cotations, considérée comme la criticité du risque brut, permet de déterminer si le risque est majeur ou opérationnel.

EVALUATION DE LA MAITRISE DES RISQUES BRUTS

Seule la maîtrise des risques majeurs est évaluée. Cette cotation permet de classer la maîtrise des risques majeurs en 2 catégories :

- Les risques majeurs à optimiser, c'est-à-dire dont les risques majeurs nécessitent une amélioration de leur maîtrise et nécessitent la mise en œuvre d'un plan d'actions ;
- Les risques majeurs déclarés maîtrisés et à surveiller.

La cotation de la maîtrise se fait ainsi sur la base d'une échelle de valeur de 1 à 4, en distinguant dans le classement de maîtrise potentiel du Risque, ce qui a été fait en matière de politique de diligences raisonnables et ce qu'il faudrait déployer en terme pour une amélioration de la maîtrise d'un risque.

IDENTIFICATION ET MANAGEMENT DES RISQUES & OPPORTUNITES EXTRA-FINANCIERS

Avec la nouvelle réglementation applicable à compter de l'exercice 2018¹, les entreprises françaises concernées doivent désormais identifier et hiérarchiser leurs risques environnementaux, sociaux et sociétaux liés à leurs activités sur l'ensemble de leur chaîne de valeur et expliciter les politiques appliquées pour prévenir, identifier et atténuer la survenance de ces risques.

Pour la présente DPEF, Vilogia a identifié et analysé les principales menaces et risques extra-financiers susceptibles d'affecter de manière significative la réalisation des objectifs du Groupe, ainsi que les opportunités potentielles. Il est précisé que, dans le cadre de la refonte de sa stratégie RSE, Vilogia réalisera en 2019 une cartographie complète des risques extra-financiers en rassemblant et interrogeant ses parties prenantes internes et externes.

UN CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET LEGISLATIF ENTRE CONTRAINTES, RISQUES ET OPPORTUNITES

En France, plusieurs textes et réglementations ayant trait à l'efficacité énergétique ou à la protection de l'environnement ont eu, et auront demain, un impact fort sur notre secteur d'activité : Grenelle II, Loi EPCV, réglementation et cadre de référence pour le secteur de la construction, feuille de route sur l'économie circulaire, etc.

D'autres textes, concernant plus spécifiquement les acteurs du logement social, comme la loi Egalité et Citoyenneté, la loi ELAN² ou les Lois de Finances, sont quant à eux susceptibles d'affecter de manière significative le monde HLM en redéfinissant les règles et les pratiques du secteur : évolution des procédures, simplification des circulations des capitaux entre les organismes, regroupements volontaires ou contraints entre organismes, etc.

Le projet de loi Pacte va encore plus loin en consacrant la notion d'intérêt social et en affirmant la nécessité pour les entreprises de prendre en considération les enjeux sociaux et environnementaux de leur activité.

Aujourd'hui, le Groupe Vilogia est pleinement conscient que le monde du logement et plus particulièrement celui des HLM, s'apprête ainsi à vivre une véritable mutation.

En anticipant ces évolutions des dernières années, Vilogia a en effet transformé ces risques et contraintes en opportunités en :

- ▶ Anticipant les évolutions législatives : la stratégie du Groupe lui a permis d'être présent dans toutes les grandes métropoles tendues avec près de 70 000 logements ;
- ▶ Anticipant également les évolutions réglementaires sociales et environnementales : Vilogia a mis l'innovation au cœur de son projet stratégique CAP2020 avec des projets tel qu'EnergieSprong (voir « PERFORMANCE RSE ET REALISATIONS 2018 ») ;
- ▶ Anticipant enfin les attentes de ses clients : Vilogia leur propose un parcours résidentiel complet et un logement adapté à chaque étape de leur vie (voir « VILOGIA, OPERATEUR URBAIN GLOBAL »).

C'est pourquoi, Vilogia considère que les changements à venir ouvrent globalement de nouvelles perspectives pour la réalisation des objectifs du Groupe.

¹ Articles L.225-102-I et R.225-104 à R.225-105-2 du Code du Commerce, institués par l'article 225 de la loi Grenelle 2 de 2010 modifiés par l'ordonnance n°2017-1180 du 19 juillet 2017 et précisé par le décret n°2017-1265 du 9 août 2017, transposant la directive européenne n°2014/95 du 22 octobre 2014 relative à la publication d'informations non financières.

² Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN publiée au Journal Officiel du 24 novembre 2018. La loi est organisée en 4 parties, reprenant 4 grands objectifs : I Construire plus, mieux et moins cher (Favoriser la libération du foncier et la transformation de

bureaux en logements, simplifier les procédures d'urbanisme) II Evolutions du secteur du logement social (Regroupements ou fusions entre organismes HLM afin de mutualiser les ressources et les risques d'exploitation) III. Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale (Favoriser la mobilité et la mixité dans le parc social, améliorer les relations locataires – bailleurs) IV. Améliorer le cadre de vie (Revitalisation des centres villes, rénovation énergétique, lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil, amélioration du droit des copropriétés). Les dispositions de la loi ELAN sont entrées en vigueur le 25 novembre 2018.

TEXTES ET RÈGLEMENTATIONS	PRINCIPAUX OBJECTIFS ET ORIENTATIONS	CATÉGORIE D'ENJEUX EXTRA-FINANCIERS		
2010 - Directive Européenne EPBD 2010 ¹	▶ Accélérer la rénovation rentable des bâtiments existants et y promouvoir des technologies intelligentes ▶ Modification 2018 : généralisation du bâtiment à énergie positive en Europe en 2020			
2012 - Grenelle II	▶ A la suite de la directive européenne EPBD 2010, la France se dote d'une réglementation pour le secteur de la construction et de la rénovation (Grenelle II)			
2015 - Loi Transition Énergétique Pour la Croissance Verte	▶ Objectif de réduction de 50% des consommations énergétiques à horizon 2050 et de 40 % des émissions de GES en 2030, 75 % à l'horizon 2050 ▶ Mise en place de la première stratégie nationale bas carbone			
2015 - Acte HLM 2016-2020 ² - « Agir pour le Climat et la Transition Énergétique » (Mouvement HLM)	▶ Eradication des bâtiments E - F - G du logement social d'ici 2020 ▶ Généralisation de bâtiments exemplaires sur le plan environnemental, afin de limiter au maximum les émissions de gaz à effet de serre ▶ Expérimentation du label "énergie positive et réduction carbone" (E+ C-1) qui préfigure la prochaine réglementation énergétique et environnementale des bâtiments neufs à l'horizon 2020 ▶ Développement des dispositifs d'accompagnement, de sensibilisation et d'implication des habitants			
2016 - Loi Égalité et Citoyenneté - Mixité sociale et égalité des chances dans l'habitat ³ (Ministère du logement et de l'habitat durable, Ministère de la ville, de la jeunesse et des sports, Secrétariat d'État chargé de l'égalité)	▶ Engagement des mesures structurantes dans le domaine du logement pour favoriser le vivre-ensemble et lutter contre les phénomènes de ségrégation territoriale et de "ghettoisation" de certains quartiers ▶ Rendre public les critères d'attribution des logements sociaux d'ici 2022 ▶ Publication en ligne des logements sociaux vacants avant 2022 ▶ Évolution des modalités d'attribution des logements sociaux : obligation d'attribuer les logements sociaux disponibles dans les quartiers les plus attractifs aux 25 % ▶ Nouvelle politique des loyers pour le parc social : Renforcement des obligations de production de logement social en fonction des besoins et réalités des territoires			
2016 - Loi El Khomri ⁴	▶ Fusion des branches professionnelles			
2018 - Plan de rénovation énergétique des bâtiments (Ministère de la Transition Écologique et Solidaire / Ministère de la cohésion des territoires)	▶ Faire de la rénovation énergétique des bâtiments une priorité nationale mieux identifiée et pilotée en associant l'ensemble des parties prenantes ▶ Lutter contre la précarité énergétique ▶ Massifier la rénovation des logements en industrialisant les actions les plus efficaces ▶ Accompagner l'évolution des compétences de la filière du bâtiment et le développement de l'innovation pour l'essor de solutions industrielles fiables et compétitives			
2018 - Stratégie Nationale Bas Carbone (Révisée) (Ministère de la Transition Écologique et Solidaire)	▶ Neutralité carbone en 2050 ▶ Réduction de 87% des émissions de CO₂ du bâtiment de 2012 à 2050			
Enjeux Environnementaux (changement climatique)	Enjeux Sociétaux (création de valeur sociétale)	Enjeux sociaux (création de valeur sociale)	Enjeux économiques (nouveaux modèles, création d'emplois)	Enjeux d'innovation technique, sociale, nouveaux modèles économiques

¹ Directive 2010/31/EU sur la performance énergétique des bâtiments qui fixe des exigences minimales et un cadre commun pour la réalisation de la performance énergétique. Élaborée en 2010 et modifiée en 2018 par la directive (UE) 2018/844, elle est en cours de mise en œuvre.

² « Agir pour le Climat et la Transition Énergétique ».

³ Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté.

⁴ Loi n° 2016-1088 du 6 août 2016 relative au travail, à la modernisation du dialogue social et à la sécurisation des parcours professionnels.

TEXTES ET RECLEMENTATIONS	PRINCIPAUX OBJECTIFS ET ORIENTATIONS	CATEGORIE D'ENJEUX EXTRA-FINANCIERS		
2018 - Feuille de route pour une économie 100% circulaire (Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire)	▶ 50 mesures pour accompagner un changement de modèle « écologique, sociétale et économique » ▶ Réduire de 30 % la consommation des ressources par rapport au PIB entre 2010 et 2030 ▶ Réduire de 50 % le volume de déchets mis en décharge ▶ Créer 500 000 emplois supplémentaires, y compris dans des métiers nouveaux ▶ Parmi les mesures concernant directement le secteur du logement et du BTP : renforcer le tri, le réemploi et la valorisation des déchets du BTP			
2018 - Loi ELAN ¹	▶ Instauration de mécanismes contraignants afin de garantir la consolidation du secteur : définition de la notion de groupe d'Organismes de Logement Social (OLS) avec mise en place de seuil de viabilité et de critères d'appartenance à un groupe. ▶ Assouplissement des règles d'accessibilité des logements avec introduction de la notion de logement « évolutif » ou « réversible » : 20 % au moins des logements entièrement accessibles et adaptés au handicap, 80 % des logements restants pourront se contenter d'être évolutifs ▶ Modification de la CAL (commission d'attribution de logement) qui devient la CALEOL (commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements) avec examen triennal des conditions d'occupation des logements soumises par le bailleur pour les baux en cours à compter du 1^{er} janvier 2019 dans les zones tendues ▶ Renovation énergétique dans le tertiaire : échéance fixée à 2030 pour une réduction des consommations d'énergie de 40 % ▶ Généralisation du carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement pour toute construction dont le permis de construire est déposé à compter du 1^{er} janvier 2020			
2018 - Loi pour la liberté de choisir son avenir professionnel ²	▶ Refonte de la formation professionnelle ▶ Obligation de résultat en matière d'égalité de rémunération entre les femmes et les hommes et publication d'indicateurs sur les écarts de rémunération			
A VENIR - Réglementation Environnementale (RE2020)	▶ Développer des bâtiments sobres en énergie, donnant une part importante aux énergies renouvelables (obligations en matière d'énergies renouvelables et de réduction des émissions de GES) et prenant en compte la qualité de l'air intérieur La RE2020 succédera bientôt à la RT 2012			
A VENIR - Loi PACTE ³	▶ Nouveau cadre méthodologique permettant de mieux mesurer et analyser la valeur créée par les entreprises sur le long terme pour l'ensemble de leurs parties prenantes (prise en compte de 4 piliers : la gestion du capital humain et du bien-être des employés, l'innovation, la réponse à des besoins insatisfaits, l'impact et les objectifs sur les parties prenantes externes, la gouvernance, la capacité du conseil d'administration à mettre en place la surveillance et les mécanismes adéquats)			
Enjeux Environnementaux (changement climatique)	Enjeux Sociétaux (création de valeur sociétale)	Enjeux sociaux (création de valeur sociale)	Enjeux économiques (nouveaux modèles, création d'emplois)	Enjeux d'innovation technique, sociale, nouveaux modèles économiques

¹ Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, publiée au Journal Officiel du 24 novembre 2018. La loi est organisée en 4 parties représentant 4 grands objectifs : I. Construire plus, mieux et moins cher (favoriser la libération du foncier et la transformation de bureaux en logements, simplifier les procédures d'urbanisme) II. Evolutions du secteur du logement social (Regroupements ou fusions entre organismes HLM afin de mutualiser les ressources et les risques d'exploitation) III. Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale (Favoriser la mobilité et la mixité dans le parc social, améliorer les relations locataires - bailleurs) IV. Améliorer le cadre de vie (Révitalisation des centres villes, rénovation énergétique, lutte contre l'habitat indigne et les marchandis de sommeil, amélioration du droit des copropriétés). Les dispositions de la loi ELAN sont entrées en vigueur le 25 novembre 2018.

² Loi n° 2018-771 du 5 septembre 2018 : L'avenir professionnel et égalité de rémunération femmes/hommes.

³ Loi PACTE (Projet de loi relatif à la Croissance et la Transformation des Entreprises)

PRINCIPAUX RISQUES EXTRA-FINANCIERS

Comme indiqué précédemment, pour la présente DFEI, Vilogia a identifié et analysé les principaux menaces et risques extra-financiers susceptibles d'affecter de manière significative la réalisation des objectifs du Groupe, ainsi que les opportunités potentielles. Afin de disposer d'une cartographie rapide et synthétique de risques RSE, cette analyse a été réalisée par le rapprochement d'une approche « top-down » des enjeux et risques majeurs évalués par le Comité de Pilotage RSE en novembre 2018, et d'une analyse détaillée des risques et opportunités réalisée par le pôle RSE fin 2018.

Il est précisé que, dans le cadre de la refonte de sa stratégie RSE, Vilogia réalisera en 2019 une cartographie complète des risques extra-financiers en rassemblant et interrogeant ses parties prenantes internes et externes.

Développement des territoires

Plus qu'un mot d'ordre, c'est une véritable expertise que Vilogia propose aux communes et aux intercommunalités dont il est partenaire. Il travaille en étroite collaboration avec les élus pour optimiser le cadre de vie et le vivre ensemble, et réduire les risques d'un développement inégal des territoires.

RISQUE MAJEUR / DEVELOPPEMENT INEGAL DES TERRITOIRES ET DEGRADATION DU CADRE DE VIE

Description du risque majeur	- Risque d'instabilité des réglementations encadrant les activités du Groupe dans divers domaines comme l'urbanisme, la construction, l'hygiène, la santé et la sécurité, l'environnement, la gestion immobilière (locatif social, copropriété), droits des sociétés, fiscalité des clients, des entreprises et des particuliers, fiscalité et modèle de financement du logement social, etc. - Risque de non-conformité aux réglementations (notamment Loi Egalité et Citoyenneté - Mixité sociale et égalité des chances dans l'habitat) - Impact législatif et réglementaire (limitation des aides, baisse de l'APL, évolution des coûts du foncier vs érosion des subventions, inflation des normes qui rencherissent les coûts des opérations et pesent sur la gestion) - Risque de défaillance dans la gestion et le suivi de la demande de logement - Risque de non-respect des engagements RSE de Vilogia notamment engagement sociétal - Risque de dégradation de la relation client et de l'image de Vilogia et de mise en cause de la responsabilité de Vilogia				
-------------------------------------	---	--	--	--	--

Principaux enjeux



Enjeux Sociétaux
(création de valeur
sociétale)



Enjeux sociaux
(création de valeur
social)



Enjeux économiques
(nouveaux modèles
création d'emplois)



Enjeux d'innovation
sociale



Enjeux réglementaires



Enjeux d'image

Engagements pris au regard du risque identifié

	Objectifs	Indicateurs et Performance 2018	Objectifs d'amélioration associés
Processus Gérer, suivre les demandes (dont mutation) et attribuer les logements	- Contrôler les critères d'analyse de la demande et la conformité des dossiers présentés en CAL - Entretien préalable systématique avec le demandeur - Analyser les causes des refus des prospects	1 163 commissions d'attribution de logement 19 994 propositions étudiées 6 104 attributions	
Plan de développement des produits (OptiDOM, Izidom, StruDOM)	Proposer & professionnaliser une gamme de produits, au service des territoires et du parcours client intégré des salariés (CAP2020)	1 785 logements spécifiques VSA en 2018 ↗ 15,2% (soit + 235 lgts)	- Définir le plan de développement et les modes de gestion associés - Définir un plan séquence par produit par secteur - Définir une organisation agile et dynamique (adaptée au développement, aux volumes, aux produits et aux spécificités des territoires d'implantation du Groupe)
Stratégie Innovation Sociale	- Développer des produits-logement innovants pour répondre aux modes d'habiter alternatifs - Créer des espaces collaboratifs physiques et / ou numériques pour partager, animer, communiquer	Voir Performance RSE (informations qualitatives)	Replacer la biodiversité au cœur du patrimoine pour un cadre de vie qualitatif
Dispositif de nuit (Voir ci-dessous)	Lutter contre les petites dégradations et contre les incivilités commises sur le patrimoine	↗ 10% du nombre de rondes ↗ 6% du nombre d'interventions	Rondes toujours plus ciblées avec des consignes plus précises et des passages plus efficaces

Agir pour le cadre de vie de nos clients

Graphique de l'entretien, dégradation, des parties communes, interphones dégradés, serrures cassées, prix de vie et de l'antenne de la commune chaque année près d'un million d'euros à Vilogia. Pour lutter contre les petites dégradations mais également contre les incivilités commises sur son patrimoine, Vilogia a mis en place en 2013 sur la commune de l'Ille-et-Vilaine un dispositif de veille résidentielle pour assurer la tranquillité des locataires de 18h à 6h du matin. Le sentiment de sécurité reste une préoccupation dans la satisfaction client. Aussi, le dispositif de nuit permet de maintenir un bon niveau de satisfaction vis-à-vis de la tranquillité résidentielle (dont la note moyenne reste supérieure à celle constatée auprès d'autres organismes bailleurs).

RISQUE MAJEUR / CHANGEMENT CLIMATIQUE ET EROSION DES RESSOURCES NATURELLES**Description du risque majeur**

- Risque d'instabilité des réglementations encadrant les activités du Groupe dans divers domaines comme l'urbanisme, la construction, l'hygiène, la santé et la sécurité, l'environnement, la gestion immobilière (locatif social, copropriété) droits des sociétés, fiscalité des clients, des entreprises et des particuliers, fiscalité et modèle de financement du logement social, etc.
- Risque de modification des normes constructives, normes environnementales
- Risque de non-conformité aux réglementations (pollution, biodiversité, performance et consommation énergétique, Risque de non-conformité aux nouvelles réglementations environnementales (réglementation thermique, loi de transition, énergétique, loi sur la stratégie nationale bas-carbone, réglementation RBR2020, feuille de route pour une économie 100% circulaire)
- Risque lié aux impacts des phénomènes climatiques extrêmes (inondations, vagues de chaleur, sécheresse) sur le patrimoine et sur son exploitation
- Risque d'obsolescence du patrimoine, perte d'attractivité et de part de marché
- Risque de non-respect des engagements RSE de Vilogia relatifs au changement climatique
- Risque de rarefaction des ressources et érosion des espaces naturels
- Risque de hausse des prix de l'énergie

Principaux enjeux

Enjeux Environnementaux (changement climatique)



Enjeux Sociétaux (création de valeur sociétale)

Enjeux économiques (nouveaux modèles, création d'emplois)

Enjeux d'innovation sociale



Enjeux réglementaires



Enjeux d'image

Engagements pris au regard du risque identifié**Objectifs****Indicateurs et Performance 2018****Objectifs d'amélioration associés**

Stratégie énergie et politique de rénovation énergétique du patrimoine et de production de logements passifs

- Être moteur dans la diffusion des innovations et anticiper la réglementation sur le bâtiment
- Participer aux objectifs Français et Européens de réduction des GES
- Réduire l'empreinte carbone du parc immobilier
- Anticiper le risque de précarité énergétique des clients et leur permettre de mieux maîtriser leur budget
- 20% de bâtiments en étiquette E, F, G maximum sur le patrimoine d'ici 2020
- 25% de production propre en vertueux en 2020

- 49,3% des réhabilitations consacrées aux logements énergivores
- 126 OS logements PassivHaus

- Prise en compte des impacts environnementaux dans les décisions d'investissement, la construction, la conception des produits/services
- Conforter les choix techniques, économiques (maîtrise des coûts) et organisationnels du Groupe
- Généraliser les réhabilitations de type EnergieSprong
- Améliorer la performance des équipements à l'aide de la phase d'exploitation
- Intégrer des contrats d'intéressements en individuel
- Intégrer des contrats d'intéressement pour les énergies renouvelables
- Tester le tiers financeur Energies Renouvelables
- Tester le modèle de vendeur d'énergie
- Tester le forfait énergie
- Tester l'autoconsommation
- Construire le business model de revente de l'énergie

Innovation Sociale
« Pédagogie de l'énergie »

- Suivre les usages, comportements usagers, gestion et maintenance des équipements, performance mesurée du bâti
- Faire participer le locataire à la baisse de consommation d'énergie/CO₂ du bâtiment
- Modérer l'effet rebond
- Inventer un nouveau service « accompagnement énergie »

Voir Performance RSE (informations qualitatives)

- Systématiser la formation « énergie » pour les chargés de clientèle
- Poursuivre l'accompagnement des locataires occupant notamment des logements passifs et des locataires « EnergieSprong »
- Mesurer et vérifier le gain énergie lié au comportement
- Développer des outils d'accompagnement (numérique, documents)
- Replacer la biodiversité au cœur du patrimoine pour un cadre de vie qualitatif

Démarche de déconstruction-reconstruction

- Initier et mettre en œuvre une démarche d'Economie Circulaire
- Mettre en place les filières locales permettant le réemploi et le recyclage des composants et matériaux du bâtiment déconstruit
- Impliquer les acteurs locaux d'entreprises sociales et solidaires afin de maximiser l'impact local socio-économique des projets

► Convention de partenariat Economie Circulaire / NPNRU avec Néo Eco

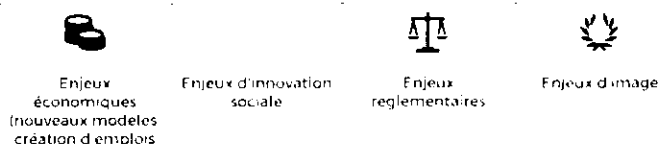
Vilogia a identifié des opportunités sous-jacentes à l'enjeu physique du changement climatique en développant une **politique volontariste de rénovation énergétique et de production de logements passifs** (voir « PERFORMANCE RSE ET RÉALISATION 2018 / PILIER RSE »). En réponse aux tendances fortes à la fois économique, réglementaire et politique (voir « CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET LEGISLATIF ENTRE CONTRAINTES, RISQUES ET OPPORTUNITÉS »), Vilogia développe également une **stratégie énergie et une pédagogie de l'énergie** en s'appuyant sur de nombreux leviers comme les constructions neuves, l'exploitation du parc, la rénovation du parc, le comportement des clients, les ressources financières et humaines, ou encore de nouveaux modèles économiques. Vilogia est enfin porteur d'une **démarche d'économie circulaire** sur les projets de construction, aménagement, ou réaménagement de bâtiments à usage professionnel ou de logements dans le cadre du NPNRU.

RISQUE MAJEUR / GESTION ECONOMIQUE DEFAILLANTE

Description du risque majeur

- Risque de non-adaptation du modèle Vilogia du logement social aux enjeux actuels et à venir, notamment réglementaires (notamment Loi Egalité et Citoyenneté, Loi ELAN, Loi PACTE)
- Risque de mauvaise anticipation des aléas économiques (par exemple impacts des lois de finances) entraînant une difficulté d'atteinte des objectifs d'activité
- Impact législatif et réglementaire (limitation des aides, baisse de l'APL, évolution des coûts du foncier vs érosion des subventions, inflation des normes qui renchérisse les coûts des opérations et pesent sur la gestion)
- Risque lié à la hausse des taux d'intérêt (atteinte à la rentabilité des opérations)

Principaux enjeux



Engagements pris au regard du risque identifié

Notation financière

Stratégie de diversification et d'optimisation financière (pilotage économique de l'efficacité opérationnelle)

Objectifs

- Diversifier, sécuriser et optimiser les sources de financements externes
- Optimiser notre fonctionnement pour soutenir notre dynamique de croissance
- Diversifier à hauteur de 20 % les financements des opérations
- Monter des partenariats innovants
- Diversifier la nature de la dette

Indicateurs et Performance 2018

A- / Stable / F2

Création du GIE LA META

Objectifs d'amélioration associés

- Généralisation de la mesure du « ROI » pour les dépenses engagées (objectif 100 % des opérations respectant le budget initial)
- Contrôle qualité pour juger de la qualité de l'investissement au regard des prestations offertes aux clients
- Concilier performance économique et impact social et environnemental (ISR) (réflexion en cours avec EFL)

L'activité du Groupe Vilogia est à la mesure de l'économie et du social. C'est par une gestion économique et financière saine et rigoureuse de son activité que le Groupe peut assurer le développement et la pérennité de son action sociale et sociétale. C'est en ce sens qu'il inscrit sa mission dans une perspective d'impact et responsable.

Notation financière

Comme le souligne l'agence Fitch Ratings, les bailleurs sociaux ne bénéficient pas de toutes les marges de manœuvre dont disposent les opérateurs du parc privé (hausse des prix, diversification de l'offre, pour faire face aux défis économiques).

Pour ailleurs, la rentabilité de la gestion locative des bailleurs sociaux est inférieure à celle des bailleurs personnes physiques.

Enfin, le modèle du logement social doit s'adapter aux enjeux présents et à venir, notamment réglementaires (Loi Egalité et Citoyenneté, Loi ELAN, Loi PACTE).

En mai 2018, l'agence de notation Fitch Ratings a confirmé la note A- / Stable / F2 attribuée à Vilogia S.A. en 2017. La note de long terme A- reflète une stabilité financière et la solvabilité du Groupe. Cette note est assortie d'une perspective stable, du fait de court terme. Elle permettra de poursuivre l'émission de billets de trésorerie sans garantie et à des conditions plus avantageuses. Cette notation permet ainsi au Groupe Vilogia de diversifier, sécuriser et optimiser ses sources de financement externes pour accroître et renouveler une offre abordable dans les zones tendues au profit des salariés les plus modestes.

En 2018, la Direction stratégie financière a mis en œuvre un travail pour diversifier à hauteur de 20 % les financements des opérations, monter des partenariats innovants (cf. le GIE LA META) et diversifier la nature de la dette, un travail essentiel pour pérenniser le modèle de développement du Groupe.

Mesure du bénéfice

Tandis que l'effort de maîtrise des frais de fonctionnement est maintenu, la mesure du bénéfice (R.O.I.) sera généralisée pour les dépenses engagées. 100 % des opérations devront respecter leur budget initial et un contrôle qualité sera instauré pour juger de la qualité de l'investissement au regard des prestations offertes à nos clients.

Le R.O.I. (Retour sur Investissement - Retour sur Investissement) est un indicateur qui permet de mesurer et de comparer la rentabilité d'un investissement. C'est un indicateur essentiel et déterminant dans le choix d'un projet.

Le contrôle de gestion a mis en place un « ROI » R.O.I. utilisé pour ordonner, au niveau projet ou opérationnel, et qui permet de mesurer la rentabilité des projets et d'effectuer une hiérarchisation.

L'analyse systématique du R.O.I. permettra :

- D'une part d'identifier et d'actionner les leviers d'amélioration de l'activité pour une meilleure performance.
- D'autre part, en cas d'échec du projet, de pointer les erreurs et de les éviter dans les projets futurs.

Cette démarche, qui contribuera à rationaliser les dépenses et les réduire à hauteur de 40 % d'ici 2020.

RISQUE MAJEUR / MANQUEMENT AUX REGLES ETHIQUES**Description du risque majeur**

- ▶ Risque de mise en cause de la responsabilité du Groupe sur la base d'engagements illégaux
- ▶ Risque de perte de confiance des clients et partenaires
- ▶ Risque d'image et de perte d'opportunités
- ▶ Risque de pertes financières

Principaux enjeux

Enjeux économiques

Enjeux sociaux
(création de valeur sociale)

Enjeux juridiques



Enjeux d'image

Engagements pris au regard du risque identifié**Objectifs****Indicateurs et Performance 2018****Objectifs d'amélioration associés****Charte Ethique**

- ▶ Rappeler les règles fondamentales de bonne conduite à respecter en toute circonstance

Signature par l'ensemble des collaborateurs de la Charte Ethique

Charte Droit d'Alerte

- ▶ Renforcer la démarche éthique de Villogia
- ▶ Réduire les risques d'image et de pertes financières
- ▶ Contribuer à la pérennité de l'activité du Groupe

Nouveau dispositif 2018

L'éthique est la base de l'excellence d'une entreprise. Elle est le socle de la confiance que nous accordent nos clients et nos partenaires et cette confiance naît de notre comportement et de notre professionnalisme.

Afin d'impliquer tous ses collaborateurs dans cette démarche responsable, Villogia a élaboré dès 2016, une Charte Ethique qui représente le socle de l'exemplarité de l'entreprise en rappelant les règles fondamentales de bonne conduite à respecter en toute circonstance.

Depuis, la Loi Sapin 2^e a introduit au sein de la législation française le statut du lanceur d'alerte. Conséquence de ce nouveau cadre législatif, Villogia S.A. a organisé dans le cadre d'une « Charte droit d'alerte » entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2018, les modalités de formulation et de recueil des signalements émis par les lanceurs d'alerte.

Ce dispositif d'alerte a pour objectif de renforcer la démarche éthique de Villogia S.A. et de contribuer à la pérennité de l'activité de l'entreprise en réduisant notamment les risques d'image et de perte financière.

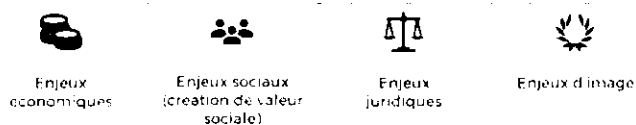
Le dispositif d'alerte de Villogia S.A. est géré par le Secrétaire Général et la Direction des Ressources Humaines dans le plein respect des lois et règlements. La charte « droit d'alerte » a par ailleurs fait l'objet d'une consultation des instances de représentation du personnel de Villogia.

¹ Loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence de la vie économique, au dialogue entre la République et les citoyens, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique (dite « Loi Sapin 2 »).

RISQUE MAJEUR / INEGALITES DE TRAITEMENT ET PERTE DE COMPETENCES

- Description du risque majeur**
- ▶ Risque de non-conformité aux réglementations et notamment la Loi pour la liberté de choisir son avenir professionnel (obligation de résultat en matière d'égalité de rémunération entre les femmes et les hommes)
 - ▶ Risque de non adaptation du modèle Vilogia du logement social aux enjeux actuels et à venir, notamment réglementaires (notamment Loi ELAN, Loi PACTE, Loi Travail)
 - ▶ Risque de perte de confiance des clients et partenaires
 - ▶ Risque d'image et de perte d'opportunités
 - ▶ Risque de pertes de compétences et de manque d'attractivité de talents

Principaux enjeux



Engagements pris au regard du risque identifié	Objectifs	Indicateurs et Performance 2018	Objectifs d'amélioration associés
Politique RH et Politique de gestion des carrières et des compétences	▶ Faire monter en compétences les salariés ▶ Contribuer à diffuser la culture de l'entreprise ▶ Adapter les compétences à la stratégie de l'entreprise (anticipation des besoins, adaptation aux changements des collaborateurs, attractivité et rétention des compétences)	▶ 11 444 heures de formation ▶ 53% des collaborateurs formés ▶ 3% de la masse salariale consacrée par Vilogia S.A. au financement de la formation professionnelle ▶ Renforcement du dispositif d'intégration des collaborateurs (cf Performance RSE)	▶ Mise en place de l'Université d'Entreprise
Dialogue Social avec IRP		▶ 11 Réunions CE puis CSF ▶ 5 Réunions CHSCT ▶ 4 Réunions communes CE et CHSCT ▶ 3 Réunions Délégués du personnel ▶ 18 Réunions avec délégués syndicaux	
Bien-être au travail		▶ Désignation d'un référent harcèlement ▶ Absentéisme : Indicateur non obligatoire, ne pouvant être calculé pour la rédaction de la DPEF (calculé à la fin du premier semestre) ▶ En parallèle développement d'une politique en matière de bien-être au travail avec prévention de la discrimination et du harcèlement	
Egalité professionnelle (Femmes / Hommes)	Remédier aux écarts de salaires Femmes / Homme	▶ Un accord concernant l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes et la promotion de la mixité a été signé en avril 2018. Il fixe plusieurs objectifs notamment l'égalité de rémunération entre les femmes et les hommes. Une règle applicable dès le comité salaires 2019 : les collaboratrices en congé maternité se voient attribuer, au cours des comités salaires, à minima la moyenne des augmentations individuelles perçues par les salariés de l'entreprise. Bilan de cet accord en mai 2019 : ▶ Répartition Femmes / Hommes dans les postes d'encadrement dans le Groupe Vilogia : FEMMES : 45,1% / HOMMES : 54,9% ▶ Ecart de rémunération entre Femmes et Hommes : 17,2%	

A travers la gestion prévisionnelle des emplois et des carrières, le Groupe Vilogia favorise la performance collective, le développement de ses collaborateurs, leur mobilité et leur employabilité. Afin d'aller plus loin, Vilogia a décidé en 2018 de créer une université d'Entreprise.

Offre d'accompagnement à l'entreprise, synonyme de la loi du 5 septembre 2018, l'Université d'Entreprise a pour objectif d'accompagner les collaborateurs dans la construction de leur projet professionnel. Dans le cadre d'un partenariat avec l'Université de Bourgogne, le Groupe Vilogia doit s'ouvrir à d'autres secteurs d'activité. L'université d'Entreprise Vilogia a pour ambition d'être reconnue comme un lieu de compétences et de talents.

En 2019, 11 444 heures de formation ont été réalisées par les collaborateurs du Groupe Vilogia.

DÉCLARATION DE
PERFORMANCE
EXTRA FINANCIÈRE

*PERFORMANCE RSE ET
REALISATIONS 2018*



PERFORMANCE RSE ET REALISATIONS 2018

PILIER RSE1 # RENFORCER LA SOBRIETE ENERGETIQUE DU PARC ANCIEN ET LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS NEUVES

De la sobriété énergétique des bâtiments à l'accompagnement des clients aux comportements économes, le Groupe Vilogia a fondé sa stratégie sur plusieurs piliers, influençant la sobriété énergétique du parc ancien et la qualité environnementale des constructions neuves.

BILAN CARBONE® - EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE

INDICATEUR DE SUIVI ET DE PERFORMANCE (KPI'S)	2017	2018	EVOLUTION 2017/2018	OBSERVATION PRINCIPALE
★ Emissions totales de GES (Bilan Carbone®) (Périmètre consolidé)	NC	297 852 tCO2e	NC	Consolidation données Vilogia S.A. et Logifim
★ Dont Vilogia S.A.	251 925 tCO2e	267 211 tCO2e	Non évaluable	Difficilement évaluable en raison de l'évolution du périmètre patrimonial
★ Dont Logifim		25 641 tCO2e	NC	
★ Dont émissions de GES liées à l'activité locative (liées à la consommation d'énergie du patrimoine) (périmètre consolidé)	NC	230 665 tCO2e	78,77%	Consolidation données Vilogia S.A. et Logifim
★ Dont émissions de GES liées aux activités administratives (périmètre consolidé)	NC	4 821 tCO2e	290 tCO2e	Consolidation données Vilogia S.A. et Logifim
★ Dont émissions de GES liées aux activités de maîtrise d'ouvrage (périmètre consolidé)	NC	53 163 tCO2e	3 913 tCO2e	Consolidation données Vilogia S.A. et Logifim
★ KPI's				
NC : Non Consolidé				

La loi portant l'Engagement National pour l'Environnement du 10 juillet 2017 a posé le principe d'une généralisation des bilans d'émissions de GES pour un certain nombre d'acteurs. En 2017-2018, nous nous sommes efforcés de réaliser un bilan carbone consolidé des émissions de GES des acteurs publics et privés, en vue d'identifier et de mobiliser les gisements de réduction de ces émissions.

Conformément aux obligations règlementaires, Vilogia a évalué en 2018 ses émissions de GES par la méthode Bilan Carbone® (A19) conformément aux dispositions de l'ADEME. Ce document a été transmis à la préfecture des Hauts-de-France en novembre 2018, en fait l'objet d'un audit et d'un plateau de discussion de l'ADEME en juillet 2018.

Dans le cadre de ce bilan Bilan Carbone®, les émissions globales de GES engendrées en 2014 par les activités de Vilogia S.A. ont été évaluées à 251 925 tCO2e, dont 73,77% trouvaient leur origine dans les émissions de GES liées à la consommation d'énergie du patrimoine.

En 2018, conformément aux dispositions de la Loi TEPCV qui a fixé à 4 ans la durée d'attente avant d'être considérés comme carbone pour les entreprises, Vilogia S.A. a engagé l'actualisation de son bilan carbone avec des données 2018.

- Identifier des sources d'économies de GES (réalisation)
- Définir et mettre en œuvre des mesures de réduction (financer le projet stratégique « CAFI 2021 » par exemple) et évaluer les impacts positifs (production d'énergie renouvelable, etc.)
- Développer l'accompagnement des entreprises locales aux enjeux énergétiques.

En poursuivant ces mêmes objectifs, Logifim s'est engagée en 2018 dans la réalisation de son premier Bilan Carbone®. Bien qu'il ne soit pas consolidé avec l'Engagement des entreprises.

Les données Vilogia et Groupe Vilogia n'ont pas été prises en compte réglementairement, mais ne représentent pas pour l'instant de Bilan Carbone®.

Gaz à Gaz à Effet de Serre

<http://www.bilan-carbone.fr/>

Bilan Carbone® Réel et non Bilan GES réglementaire du Bilan Carbone® (A19) du Bilan Carbone® 2018 de Vilogia S.A. consolidé sur 3 scopes.

100% (2014-2018) : 73,77% des émissions de GES transférées de la part de la Croissance Verte

Continuons d'être engagés dans la réalisation d'un Bilan Carbone® réglementaire du Bilan GES réglementaire des entreprises, de plus de 400 sites, les collectivités de plus de 20 000 habitants, les établissements publics de plus de 250 agents et les services de l'Etat.

Pour la réalisation de leur Bilan Carboné, vilagis S.A. et Vilagim ont confié les notions de base, méthodologie et les 188 suivants :

- [illegible]

Par Logifim, l'énergie consommée par le parc immobilier représentait en 2018 83% des émissions de GES de l'entreprise, soit 21 348tCO₂e.

Pour Villogia S.A., on constate que les émissions de GES liées à la consommation d'énergie du patrimoine s'élèvent en 2018 à 209 227 tCO₂e, représentant ainsi 78% des émissions de GES de l'entreprise.

Norvégia, A et o principal instrumento de implementação de plan d'actions de réduction des émissions de leur GES. Ce plan national émis en conférence avec les autres démocraties Environnementales ou d'efficacité énergétique en charge par Norvégia S.A et du régime telles que le plan de mobilité, l'énergie, la protection de l'environnement, la culture et les politiques de l'habitat résidentiel.

**POUR ALLER PLUS LOIN // Des projets pour l'avenir :
L'économie circulaire pour donner une seconde vie aux
déchets du BTP**

En 1994, le poll m'informe que le tiers des habitants de la région de l'Alto ont voté également son effort en faveur de l'énergie nucléaire. Il faut donc attendre le début des années 2000 pour constater que la population de la région de l'Alto est devenue majoritairement hostile à l'énergie nucléaire, passant de 33 à 70 %.

Journal de l'économie circulaire se traduit par plusieurs verités :
 - la réduction de l'empreinte carbone ;

- L'analyse économique mène à :
- la détermination des besoins
- l'élaboration d'un plan d'action

La réaffirmation des déshérences humaines devient ainsi une priorité majeure de la stratégie nationale (Chap. 2, 10).

La mise à jour de l'état par la famille permet la démarche de déconstruction-reconstruction du système. Les frans font le lien. En effet, en appliquant une méthode rigoureuse de frans faisant référence à un plan il devient désormais possible de valoriser près de 100 % des produits de déconstruction du BTP.

L'autre est un exemple d'analyse de contenu de contenu. En France, c'est une formule connue d'argumentation : « tout est de l'argent ou en fait, presque ». L'essentiel est

Pistes d'amélioration : mise en place d'un processus périodique de collectes des données

Altria S.A. et la gérance ont sollicité le prestataire en charge de la réalisation de leur Bilan Climat® pour la réalisation d'un processus de collecte périodique des données afin de :

- Fourierienne nouvelle et entousaillages
- introduction à la géométrie et à la topologie
- Fourierienne / Fourierienne / Fourierienne



 Zoom sur ... le Site
MASUREL LES FRANCS (59)

Premier projet d'aménagement du Groupe Villogia à intégrer l'économie circulaire.

Le projet d'aménagement du site Masurel Les Francs, ancienne friche industrielle de près de 70 000m² de Surface de Plancher à Tourcoing (59), va connaître une importante phase de déconstruction intégrant le principe d'Economie Circulaire.

L'AMO Economie Circulaire, qui accompagne Vilogia dans la réalisation de ce projet, a réalisé un diagnostic complet du site afin d'évaluer le potentiel de matériaux re-valorisables.

Pas moins de 33 000 tonnes de béton et 14 000 tonnes de briques ont été quantifiées et seront recyclées de manière industrielle, sous une nouvelle formulation chimique, qui pourra alors être réutilisée lors de la phase de reconstruction du site (à terme 380 logements individuels et collectifs et 4 000m² de commerces, activités et services), ou vendue pour profiter à d'autres projets.

QUALITE ET PERFORMANCE DU PATRIMOINE EXISTANT

INDICATEUR DE SUIVI ET DE PERFORMANCE (KPI'S)		2017		2018	EVOLUTION 2017/2018	OBSERVATIONS
★ Classement énergétique du patrimoine hors logements spécifiques (périmètre consolidé)	A bâti très performant	NC	NC	537	0.9%	Non évaluable
	B 51-90 kWh/m²/an	NC	NC	3 901	6.7%	Non évaluable
	C 91-150 kWh/m²/an	NC	NC	15 787	27.0%	Non évaluable
	D 151-230 kWh/m²/an	NC	NC	19 740	33.8%	Non évaluable
	E 231-330 kWh/m²/an	NC	NC	12 748	21.5%	Non évaluable
	F 331-450 kWh/m²/an	NC	NC	4 457	7.6%	Non évaluable
	G > 450 kWh/m²/an	NC	NC	1 253	2.1%	Non évaluable
	Données non disponibles	NC	NC	7 440	11.3%	Non évaluable
% calculé par rapport aux logements dont le DPE est connu (58 423 logements sur les 62 190)						
★ Dont Villogia S.A.	A bâti très performant	98	0.2%	511	0.9%	Non évaluable
	B 51-90 kWh/m²/an	1 709	3.3%	3 733	6.6%	Non évaluable
	C 91-150 kWh/m²/an	12 796	24.9%	15 054	26.6%	Non évaluable
	D 151-230 kWh/m²/an	18 745	36.5%	19 273	33.9%	Non évaluable
	E 231-330 kWh/m²/an	12 239	23.8%	12 537	22.1%	Non évaluable
	F 331-450 kWh/m²/an	4 538	8.8%	4 399	7.8%	Non évaluable
	G > 450 kWh/m²/an	1 266	2.5%	1 243	2.2%	Non évaluable
	Données non disponibles	9 032	15.0%	5 490	8.8%	Non évaluable
% calculé par rapport aux logements dont le DPE est connu						
Forte augmentation des logements en étiquette ABC						
Baisse de la part des logements énergivores entre 2017 (18 043 logements EFG soit 35.1% du patrimoine V.S.A.) et 2018 (18 179 logements EFG soit 32.4% du patrimoine V.S.A.)						
● Consommation Énergétique moyenne du parc (périmètre consolidé)		NC	NC	NC	Non évaluable	Valeur estimée sur la base des DPE renseignés (7 440 DPE non disponibles)
Dont Villogia S.A.		214 KWh/m²/an		203 KWh/m²/an	-5.1%	
Nombre total de réhabilitation (périmètre consolidé)		NC		1 947	Non évaluable	
★ % du nombre des réhabilitations consacré aux logements énergivores (périmètre consolidé)		NC		30.6%	Non évaluable	
Dont Villogia S.A.		83.3% (598 logements)		29.6% (156.8 logements)	-39.3%	
★ Montants consacrés à l'amélioration du patrimoine (réhabilitations, amélioration et gros entretien sur le patrimoine) (périmètre consolidé)		NC		150 106 k€	Non évaluable	Dont 100M€ de travaux de réhabilitation et d'amélioration sur le patrimoine et 30M€ pour le Gros Entretien
★ KPI's						
NC : Non Consolidé						

Pour son projet stratégique, le Groupe Villogia contribue à atteindre les ambitions Green Deal et de l'Europe verte. La priorité énergétique de l'entreprise est l'investissement dans les objets fiscaux essentiels alors que le bâtiment est à l'origine de 44% de l'énergie consommée et de 3.5 milliards de francs de dépenses en 2017 pour atteindre son objectif de rénovation énergétique.

En intégrant l'efficacité énergétique au cœur de son projet prioritaire, le Groupe Villogia poursuit la ligne de réhabilitation de son patrimoine avec une priorité donnée aux bâtiments énergivores.

Résultats & Performance

En 2018, près de 130 millions d'euros ont été investis par le Groupe Villogia dans la rénovation et la réhabilitation de près de 1 950 logements dont 30.6% concernaient des logements en classe énergétique E, F, G.

La réhabilitation de ces logements a été portée par l'ESR Villogia S.A. qui a investi 11.4M€ dans la réhabilitation et la rénovation d'un peu plus de 1 900 logements, 26.6% d'entre eux étant des logements en classe énergétique E, F, G (1 468 logements).

Logifim, qui mène la norme publique, a consacré en 2018 103M€ de subvention de réhabilitation à la réhabilitation de 91 logements énergivores (classe E, F, G), la réhabilitation de Doudekerque-Branche (59) (voir ci-contre).

Au 31/12/2018, 31,6% du patrimoine du Groupe Villogia est encore énergivore et la classe énergétique du patrimoine est estimée à D+, soit en moyenne 203 kWh/m²/an.

Rappelons que l'objectif du projet stratégique est d'atteindre une consommation moyenne de 27 kWh/m²/an en classe énergétique E, F, G en 2020 dans le parc et une consommation énergétique moyenne de 20 kWh/m²/an.

1. Voir règlement de CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ENTRE CONTRAINTES ÉCologiques ET FISCALES

2. À noter qu'en France, la moyenne logements privés et sociaux construits est de 27 kWh/m²/an soit le seuil d'une classe énergétique E.

Pistes d'amélioration

Aujourd'hui, les solutions existantes n'ont pas permis d'atteindre le haut niveau de performance énergétique souhaité. Les travaux suivants ont permis d'améliorer la performance énergétique :

Par ailleurs, toutes les pièces d'eau ont été rénovées, les sanitaires ont été entièrement remplacés.

- Continuer à améliorer la performance énergétique du bâti en généralisant Energesprong.
- Continuer à améliorer la performance énergétique des équipements techniques en poursuivant la mise en œuvre de la réglementation en vigueur et en intégrant les innovations techniques.

Avec ce projet, Logifim ALLEBRUE a permis d'atteindre la classe énergétique G, la plus élevée de l'échelle.



Zoom sur ... Réhabilitation de logements énergivores - Coudekerque-Branche (59)

Sur un de ses territoires historiques, à Coudekerque Branche, Logifim transforme une partie de son patrimoine le plus ancien.

Ce sont 180 maisons des années 1930 qui sont réhabilitées de fond en comble : menuiseries extérieures, isolation par l'intérieur, démolition et reconstruction des extensions en rez-de-chaussée pour y installer les pièces d'eau, et systèmes techniques (chauffage, ventilation, appareils sanitaires et électricité).

Ce programme ambitieux de 12 M€ d'investissement passé en Entreprise Générale, a nécessité un accompagnement quotidien des locataires pour les phases de concertation, travaux et déménagement.

Finalement ce projet permet surtout de redonner le confort nécessaire à ces logements, et de prémunir les locataires de Logifim des augmentations brutales des coûts de l'énergie.

Leurs factures seront fortement réduites car ces logements passeront d'une étiquette énergétique G à C, soit une division par 3 de leurs consommations !

01



Classe
énergétique
avant travaux



Classe
énergétique
après travaux



Logifim ALLEBRUE a financé la réhabilitation de 180 logements à Coudekerque-Branche (59).

F
Classe
energetique
avant travaux



E=0

Après travaux

Interreg
North-West Europe
E=0

ENERGISPRONG Hem (59) //
(Photo : Vilogia)

POUR ALLER PLUS LOIN // Des projets pour l'avenir : EnergieSprong

Initié en 2015, EnergieSprong a permis la concrétisation d'un projet porté par un mouvement européen d'acteurs du secteur privé et public, inspiré par l'initiative néerlandaise pour le système de rénovations énergétiques efficaces, désirables pour l'occupant et viables économiquement.

La démarche regroupe un nombre de standards exigeant pour l'habitat de qualité :

- L'innovation technologique élargissant la portée de la rénovation vers les bâtiments existants
- Des travaux et des technologies innovants réduisant les coûts de rénovation
- L'existence d'un cadre réglementaire et financier favorable à la réduction des dépenses énergétiques
- Une attention toute portée à la satisfaction des occupants, pour leur confort et leur bien-être

Aujourd'hui, l'engagement de 40 acteurs du secteur privé et public permet de proposer aux propriétaires de solutions et instruments innovants pour améliorer leurs bâtiments, à la baisse des coûts de 50%. Cette démarche a permis la démocratisation des rénovations énergétiques très performantes.

La démarche EnergieSprong a été lancée via le projet Transition Plan du programme H2020, la transposition en France et au Royaume-Uni de la démarche néerlandaise, et la mise à disposition de l'outil de l'Alliance.

En 2016, la première Charte d'Engagement a été signée entre les participants à l'Alliance du H2020, afin de formaliser l'engagement de 40 acteurs à contribuer à l'émergence d'un marché de la rénovation E=0, tout en facilitant l'accès à la rénovation pour les propriétaires et les occupants. Cette charte a été renouvelée en 2019 et 2022 pour 980 des milliers d'habitants français.

Ces progrès démontrent que les premiers d'entrepreneurs du secteur privé et public ont pu se réunir et travailler ensemble pour relever les défis de la rénovation. L'engagement de ces acteurs a permis de créer un cadre de référence pour la rénovation énergétique, tout en montrant que c'est possible et la dynamique de l'investissement a été renforcée. Les acteurs du secteur privé et public ont pu travailler ensemble pour relever les défis de la rénovation énergétique, tout en montrant que c'est possible et la dynamique de l'investissement a été renforcée.

La démarche EnergieSprong a permis de créer un cadre de référence pour la rénovation énergétique, tout en montrant que c'est possible et la dynamique de l'investissement a été renforcée.



En savoir plus sur EnergieSprong : <https://www.energiesprong.nl>
ou <https://www.energiesprong.nl/fr>
ou <https://www.energiesprong.nl/fr>



Zoom sur ... EnergieSprong à HEM (59)

Ces maisons ont été réhabilitées en trois semaines avec l'objectif « Energie = 0 » sur l'année (tous usages énergétiques), c'est-à-dire avec une performance de réhabilitation supérieure aux constructions neuves RT2012 actuelles, avec une garantie de performance sur 25 ans.

Pour cela, les logements ont été isolés par l'extérieur avec des façades préfabriquées qui réduiront de 70% le besoin énergétique du logement. Le procédé industrialisé allié aux outils numériques permet d'atteindre à la fois un très bon niveau de performance (assemblage des pièces en usine) et une très grande rapidité de chantier.

La très haute performance énergétique est atteinte grâce à

- ▶ Une excellente isolation thermique du bâtiment au niveau passif : triple vitrage, excellente étanchéité à l'air, traitement des ponts thermiques.
- ▶ Associée à une pompe à chaleur sur air extrait et une ventilation double flux
- ▶ Et une toiture recouverte de panneaux photovoltaïques pour la production d'électricité (6 000 kWh garantis par an).

Les logements ont bénéficié également de la réfection de la cuisine et la salle de bain avec des éléments soumis au choix des locataires, d'un renouvellement des électroménagers, et d'une mise aux normes électriques.

La consommation du logement pour la cuisine, l'eau chaude, le chauffage, la ventilation est de 3000 kWh garantis par an, représentant le « forfait énergie » possédé par le locataire pour couvrir ses besoins domestiques. Les locataires bénéficient en parallèle d'un système de monitoring de leur consommation et d'un accompagnement progressif pour optimiser leurs usages et faire des économies supplémentaires.

La prochaine étape est de proposer au locataire un couple, loyer plus charges, garanti, intégrant à la fois la facture d'énergie, l'entretien des équipements et le loyer.



QUALITE DES CONSTRUCTIONS NEUVES

INDICATEUR DE SUIVI ET DE PERFORMANCE (KPI'S)	2017	2018	EVOLUTION 2017/2018	OBSERVATIONS
Nombre de logements lancés visant le label PassivHaus (périmètre consolidé)	NC	126	Non évaluable	
Dont Vilogia S.A.	33	126	➔ 282 %	
★ % des logements lancés visant le label PassivHaus	NC		Non évaluable	
Dont Vilogia S.A.	1,2 % des QS	6,4 % des QS	➔ +211 pts	Progression en volume 93 logements
★ KPI's				
NC : Non Consolidé				

2020 sera l'ère des bâtiments à énergie positive. D'ici là, les bâtiments passifs deviendront la base pour les constructions neuves.

En tant que maître d'ouvrage, Vilogia s'est engagé dès 2015 dans la production de logements passifs, anticipant ainsi la future réglementation thermique.

Pour améliorer l'efficacité énergétique du bâtiment, le passif se pose en effet en véritable solution d'isolation renforcée : pose d'un triple vitrage, étanchéité à l'air, tout va est mis en œuvre pour contenir le froid extérieur en hiver et protéger de la chaleur en été, garantissant d'une température intérieure confortable en toute saison.

Par ailleurs, l'absence de pont thermique s'entend également assurer une meilleure qualité du bâti. Dans les logements passifs, c'est la ventilation automatique, assurée par une ventilation mécanique contrôlée, qui ventile pendant la nuit, neuf heures par jour comme de nuit.

La mise à disposition en faveur du logement passif répondra donc double vocation pour le Groupe Vilogia en favorisant le déploiement de la politique KSI : réduire l'empreinte carbone de son parc immobilier et permettre aux clients de mieux maîtriser leur budget par une meilleure maîtrise des charges locatives.

Concepteur Européen Bâtiment Passif



Tous les collaborateurs du Pôle Innovation Technologique ont suivi une formation et ont obtenu le diplôme "Concepteur Européen Bâtiment Passif" (CEBP) reconnu à l'échelle européenne.

Des collaborateurs experts accompagnent la maîtrise d'ouvrage dans toutes les phases de conception, de projet d'habitat passif au premier coup de crayon du planificateur jusqu'à l'aspect d'offre.

Au-delà de l'accompagnement, des formations sont dispensées aux collaborateurs par les CEBP et un bureau d'études spécialisé s'occupe de sélectionner les meilleurs équipements passifs afin d'assurer la cohérence des charges du passif.

Résultats & Performance

En 2018, près de 130 logements visant le niveau passif ont été lancés par Vilogia sur plusieurs communes :

ROCHAMAILLE (93) : 14 logements collectifs (9 Plus, 3 Plus et 2 Plus), 10 Loc BA1+ (8, 29 logements collectifs Plus, 10 Loc BA-MAPCO2 (59) : 54 logements collectifs Plus, 1 ACHES THOMÉSTILL (59) : 29 logements (23 Plus et 6 Plus)

En parallèle, Vilogia a réceptionné 89 logements neufs Passif réalisés en maîtrise d'ouvrage à LILLE (30 logements collectifs) et à LYON (59 logements collectifs) pour la maîtrise d'œuvre sur la 1^{re} tranche des Alpes (167).

POUR ALLER PLUS LOIN // Des projets pour l'avenir : Expérimentation E+/C-

Par suite de l'accord de Paris à l'occasion de la COP21 l'Etat et les acteurs de la construction se sont engagés pour contribuer à la lutte contre le changement climatique autour de deux grandes orientations : la généralisation des constructions neuves à énergie positive et le déploiement des bâtiments à faible empreinte carbone.

En prévision de la réglementation thermique et climatique entrant en vigueur de 2020 pour la construction neuve l'Etat lance en novembre 2017 le label E+/C- : le plus vert des bâtiments à énergie positive (E+) et à faible empreinte carbone (C-). Ce nouveau standard mettra en œuvre un bouquet de nouveaux indicateurs de performance pour quantifier et qualifier l'empreinte carbone du bâtiment sur l'ensemble de son cycle de vie depuis la construction jusqu'à la déconstruction en passant par son exploitation quotidienne.

Le point de vue de l'énergie climatique a été la RT 2012 d'adoption sur 5 axes : l'E+C- tient compte de tous les usages du bâtiment et propose 4 niveaux de performance énergétique.

Concernant la performance environnementale et carbone (C-), E+C- tient compte de l'empreinte carbone du bâtiment tout au long de son cycle de vie avec deux niveaux carbone identifiés.

Flèche verte et petite perle verte : le nouveau standard énergétique Vilogia fait partie des 15 bailleurs qui expérimentent E+/C- depuis son lancement en 2017.

1. Rapport de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Climat de la Région Île-de-France.

2. Chauffage, isolation, ventilation, équipements techniques, rafraîchissement, éclairage, confort thermique, acoustique.

3. E1 et E2 représentent la première avancée par rapport aux normes actuelles, permettant l'atteinte des performances du bâtiment 2020.

4. L'impact carbone représente un effort substantiellement réduit par rapport aux émissions moyennes de 144 kg CO2/m2/an pour les bâtiments à énergie positive (bepv).

5. C-1 mesure les émissions de CO2 à effet de serre sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment (C-1 mesure des émissions au gaz à effet de serre relatives aux produits de construction et aux équipements).

Après deux années de tests et l'analyse de 7 projets, soit 308 logements, Villogia a présenté les premiers résultats à l'Union Sociale pour l'Habitat et aux représentants du Ministère en janvier 2018.

Il s'avère que grâce à sa production de logements passifs depuis 2015, Villogia est en avance sur la réglementation et dépasse déjà les niveaux de performance fixés en matière d'énergie par le label E+C+.

E+C+ permet toutefois de développer une conception différente de l'habitat avec la prise en compte de tous les usages dans la mesure de la consommation d'énergie et l'intégration de l'impact carbone du bâtiment.



Zoom sur ...

LYON « Les Alizés » (69)

Le programme « Les Alizés » a été réalisé en maîtrise d'ouvrage directe et totalise 59 appartements répartis en 2 bâtiments R+5 : un bâtiment de 36 Logements (25 PLUS-PLAI, 11 logements PLS) et le second de 23 logements PLS, séparés par une coulée verte.

Premier programme locatif social PassivHaus à Lyon, « Les Alizés » est labellisé :

- ▶ PassivHaus®, délivré par la Maison Passive
- ▶ Habitat et Environnement (H&E) Profil A, délivré par Cerqual
- ▶ Référentiel Grand Lyon Habitat Durable 2013

L'atteinte des performances énergétiques s'appuie sur une isolation et une étanchéité à l'air renforcées, sur l'utilisation de la géothermie et la récupération de chaleur grâce à une VMC double-flux.

Référence LES ALIZÉS Lyon 69 // CERTIFIÉ PASSIVHAUS H&E PROFIL A RÉFÉRENTIEL GRAND LYON HABITAT DURABLE // VILLOGIA



PILIER RSE2 # ENCOURAGER LES CLIENTS A ADOPTER UN COMPORTEMENT RESPONSABLE EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT ET DE VIVRE ENSEMBLE

Concernant ce second pilier de la stratégie RSE, les résultats et la performance seront présentés pour l'essentiel sous la forme d'informations qualitatives, via la présentation d'une sélection d'actions et de projets engagés par Vilgia afin d'encourager ses clients à adopter un comportement responsable en termes d'environnement et de vivre ensemble.

VIVRE DIFFEREMMENT GRACE A L'INNOVATION SOCIALE

Les villes et les quartiers se réinventent comme des lieux de partage et de solidarité.

En tant que bailleur, constructeur et aménageur, Vilgia crée des espaces de vie, du public au privé en passant par des espaces communs qui sont envisagés comme des opportunités de partage et de rencontres.

Après plusieurs années d'innovations techniques et technologiques, principalement axées sur l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments, c'est naturellement que Vilgia s'est engagé pour trouver des réponses aux nouveaux usages de notre société en développant de nouveaux modes et lieux de partage au service d'un bien commun grâce à l'innovation sociale.

Atelier partagé à Hem (59)

L'Atelier Partagé de HEM (59) a été développé par Vilgia en partenariat avec la municipalité de Hem, le Centre Social des Aînés du Métabole, l'association de l'Union EDF.

Le projet repose penché sur un atelier sud-ouest mis en œuvre à l'initiative, notamment sous l'impulsion d'EDF, pour la politique RSE vise à lutter contre la précarité énergétique et à développer la précarité de l'énergie. Ce projet a pour objectif de mettre en place un nouveau projet Vilgia, également concerné par les enjeux d'habitat d'accompagnement l'opérateur privé.

Implanté dans un quartier en mutation dans un local mis à disposition par Vilgia, l'Atelier Partagé de Hem a pour objectif de mettre à disposition des habitants, un lieu ressource autour de cinq fonctions :

- La prévention de la précarité énergétique
- La réappropriation du logement
- La création de lien social
- L'éducation à la qualité de l'habitat
- L'embellissement du logement

Les activités s'articulent autour d'une méthodologie, d'ateliers thématiques, d'information et de sensibilisation contre la précarité énergétique, d'ateliers pratiques sur les bonnes pratiques de confort dans la vie du logement et enfin autour d'un prototype d'auxiliaire d'énergie à l'usage des électriciens.

L'innovation sociale permet en effet d'élaborer des réponses nouvelles à des besoins sociaux non traités dans tous les secteurs : alimentation, mobilité, énergie, habitat, environnement.

En se dotant d'un pôle innovation sociale au sein de la direction développement, partenariats et innovation, Vilgia fait aujourd'hui de ce pôle l'innovation une de ses priorités pour les années à venir et encourage son engagement pour des projets d'innovation sociale nombreux et variés.

L'objectif est désormais de lancer au moins 10 projets par an en ciblant surtout les sites à forts enjeux.

Pour Vilgia, ce projet lui permettra de mieux connaître les besoins de ses clients au-delà de la solution-logement.

En cela, l'atelier partagé est un véritable projet d'innovation sociale qui répond à la volonté du Groupe de toujours mieux accompagner ses clients dans la réappropriation de leurs logements, son embellissement et dans la maîtrise de leur consommation énergétique. Il vise aussi à créer du lien social dans un quartier en mutation grâce aux temps de rencontre.



L'innovation sociale consiste à élaborer des réponses nouvelles à des besoins ou aux nouveaux problèmes dans les conditions actuelles du marché et des politiques sociales, en impliquant la participation et la coopération des acteurs concernés, notamment des utilisateurs et usagers. Ces innovations concernent aussi le produit ou le service, que le marché ou par son mode de distribution, dans des domaines comme le vieillissement, la petite enfance, le logement, l'emploi, la santé, la lutte contre la pauvreté, l'exclusion,

les discriminations... ». Définition proposée par le Conseil Supérieur de l'Économie Sociale et Solidaire (CS3S).

3 Villes de Roubaix et Lys les Lannoy sont également concernées.

Développé par EDF, le mur de l'énergie est une exposition permanente qui se matérialise sous la forme d'un appartement témoin et qui propose des équipements en lien avec le quotidien des bien d'un locataire ou d'un propriétaire.

VIVRE DIFFEREMMENT, SANS PERTE DE CONFORT

En 2017, selon l'Observatoire national de la précarité énergétique (ONPE), près de 7 millions de Français ont été considérés en précarité énergétique car dépensant plus de 8% de leurs revenus annuels pour se chauffer.

En complément, et selon le baromètre Energie-info du médiateur national de l'énergie, 15 % des ménages affirment avoir souffert du froid dans leur domicile au cours de l'hiver 2017-2018, et 30 % des ménages (et 43 % des 18-34 ans, ont restreint le chauffage pour réduire leur facture.

Conscient que l'énergie représente un poids financier de plus en plus important pour ses locataires, et soucieux de les aider dans la maîtrise de leurs charges locatives et de leurs dépenses énergétiques, Vilagla a engagé sur les dernières années de nombreuses projets, expérimentations ou actions de proximité afin de sensibiliser et aider les locataires à réduire leur facture énergétique :

- ▶ 2016 - Projet Européen TRIMET (59)
- ▶ 2017 - Dispositif CLEO (voir ci-contre)
- ▶ 2017 - Formation des locataires aux particularités du passif à Nantes - Opération Soléo (44)
- ▶ 2018 - Atelier Solidaire à Hem (59) (voir précédemment)
- ▶ 2018 - Actions de proximité à Bordeaux Métropole avec la visite de la maison « Eco-Mobile » du CREAQ® durant la semaine HLM.

C'est dans ce contexte qu'un groupe de travail sur la pédagogie de l'énergie a été mis en place en 2018 pour que chacun de nos locataires, par des actions quotidiennes et par un usage efficient des équipements du logement, puisse maîtriser sa consommation et son pouvoir d'achat.

PROGRAMME CLEO : Sensibilisation, information et formation des clients locataires contre la précarité énergétique

Pour lutter contre le phénomène de précarité énergétique, la start-up « Économie d'Énergie » a créé le programme CLEO®.

Ce dispositif a été spécifiquement développé pour accompagner les enjeux d'économies d'énergie via les éco-comportements des ménages en situation de précarité énergétique vivant dans le parc social.

CLEO s'appuie sur la mise à disposition d'un site web ludique et coopératif ainsi qu'une application mobile. Ces plateformes sont renforcées et soutenues par des actions de proximité sur site animées par CLEO.

Ces plateformes invitent leurs membres à participer à des jeux et des défis autour des écogestes. Les locataires peuvent en parallèle découvrir des modules d'e-learning en lien avec les économies d'énergie avec en récompense des cadeaux à remporter grâce à un système de points à collecter.

Enfin, pour que chaque famille puisse mesurer l'impact de son engagement au quotidien, un compteur pédagogique d'économie d'énergie, d'eau et de déchets leur permet de mesurer l'impact concret de leur comportement.

Soucieux d'aider ses locataires dans la maîtrise de leurs dépenses énergétiques, et afin de poursuivre les initiatives engagées pour systématiser les écogestes, le Groupe Vilagla a intégré en octobre 2017 ce programme avec 29 000 logements présentant des étiquettes DPE de A à D, situés sur tous les territoires d'implantation du Groupe®.

Les ambassadeurs du programme CLEO se sont rendus dans les résidences de la métropole lilloise, de Paris Métropole, Lyon Métropole, Bordeaux Métropole et Nantes Métropole afin d'offrir à la rencontre des locataires et de les sensibiliser et les informer pour soutenir leur participation sur la plateforme CLEO.

Fin 2018, 3 194 ménages étaient inscrits au programme.

Ce sont ainsi 11% des ménages concernés qui bénéficient d'informations, de conseils utiles pour réduire leurs charges en énergie et leur impact sur l'environnement.

¹ Expérimentation européenne déployée sur la métropole lilloise entre 2016 et 2017. (Cf. Reporting RSE 2017)

² CREAQ (Centre Régional d'Eco-énergie de l'Aquitaine), association (loi 1901) d'intérêt général créée en 1998. Elle a pour but de promouvoir les principes du développement durable, les énergies renouvelables, la sobriété énergétique et l'écoconstruction. A l'occasion de la semaine Nationale des HLM 2018, Vilagla a convié les habitants des résidences Combats II et Combats III à Blanqueton et Yves Forge à Begles, à la visite de la maison « Eco-Mobile » du CREAQ. Autour de nombreuses animations, les habitants ont pu

découvrir les gestes simples qui permettent d'économiser de l'eau et des énergies.

³ CLEO : Communauté Local d'En-Citoyen

⁴ Dispositif soutenu par les pouvoirs publics dans le cadre du dispositif des Certificats d'Économie d'Énergie

⁵ Lille Métropole, Paris Métropole, Grand Est, Lyon Métropole, Grand Sud, Bordeaux Métropole et Nantes Métropole

PILIER RSE3 # ADOPTER UN COMPORTEMENT EXEMPLAIRE AU SEIN DE L'ENTREPRISE

CONTRIBUTION A L'EMPLOI LOCAL

INDICATEUR DE SUIVI ET DE PERFORMANCE (KPI'S)	2017	2018	EVOLUTION 2017/2018	OBSERVATIONS
Effectif total fin de période (périmètre consolidé)	NC	1 043	Non évaluable	
Dont Vilogia S.A	963	948	-1,6 %	
Nombre d'entrées CDI (périmètre consolidé)	NC	92	Non évaluable	
Dont Vilogia S.A	114	89	-25 entrées (soit -21,9 %)	
• Nombre de sorties CDI	NC		Non évaluable	
Dont Vilogia S.A	91	106	+15 sorties (soit +16,5 %)	
• Répartition des salaires par statut de poste & par sexe (périmètre consolidé)				
FEMMES				
Employés	NC	NC	153 251,1	Non évaluable
Agents de Maîtrise	NC	NC	315 514,7	Non évaluable
Cadres	NC	NC	143 235,5	Non évaluable
HOMMES				
Employés	NC	NC	108 254,7	Non évaluable
Agents de Maîtrise	NC	NC	150 353,7	Non évaluable
Cadres	NC	NC	167 393,6	Non évaluable
• Répartition Femmes / Hommes dans les postes d'encadrement (périmètre consolidé)				
Femmes	NC	NC	73 451,1	Non évaluable
Hommes	NC	NC	89 549,7	Non évaluable
• Ecart de rémunération entre Hommes et Femmes				
Rémunération brute mensuelle moyenne des femmes	NC	NC	2 391 €	Non évaluable
Rémunération brute mensuelle moyenne des hommes	NC	NC	2 801 €	Non évaluable
Ecart de rémunération Hommes / Femmes	NC	NC	172	Non évaluable
162 collaborateurs à des postes d'encadrement				
Nouvel indicateur de la DPEF				

• KPI's

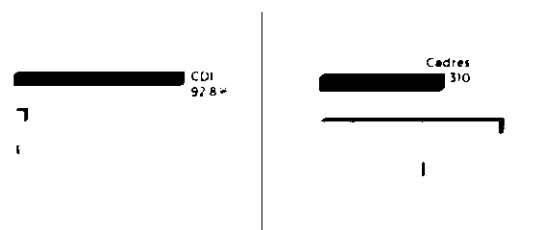
NC : Non Consolidé

En 2018, l'effectif du Groupe Vilogia est de 1 043 collaborateurs.

Vilogia S.A. est la plus représentée en termes d'effectif avec 948 collaborateurs, soit 90,9% de l'effectif total. On peut noter également une diminution de 1,6% par rapport à 2017, ce qui s'explique par une politique maîtrisée des recrutements (-25 entrées) et des départs (-15 sorties) en CDI en 2018.

En parallèle, la croissance du recrutement moyen des collaborateurs de Vilogia S.A. (+1,4 mois par rapport à 2017) démontre sa capacité à attirer et retenir les talents qu'elle recrute.

REPARTITION DES COLLABORATEURS PAR TYPE DE CONTRAT ET PAR STATUT



1 043 FEMMES ET HOMMES ENGAGÉS AU QUOTIDIEN AUPRES DES CLIENTS

59,6%
Femmes

40,4%
Hommes



11 ans & 2 mois

Ancienneté moyenne des collaborateurs de Vilogia S.A.
(7,8 Ans chez Logifim)¹²

+2,3%

Evolution de la masse salariale en 2018

¹² L'ancienneté moyenne est essentiellement appréciée par les collaborateurs de Vilogia S.A. et Logifim.

GESTION PREVISIONNELLE DES EMPLOIS ET DES CARRIERES

INDICATEUR DE SUIVI ET DE PERFORMANCE (KPI'S)	2017	2018	EVOLUTION 2017/2018	OBSERVATIONS
Nombre total d'heures de formation (périmètre consolidé)	NC	11 444 heures	Non évaluable	
Nombre de collaborateurs formés (périmètre consolidé)	NC	556	53%	Non évaluable
★ % de collaborateurs formés (périmètre consolidés)	NC	53%	Non évaluable	
★ Dont Vilogia S.A	62%	59%	→ 3%	
Part de la masse salariale consacrée à la formation (périmètre consolidé)	NC	NC	Non évaluable	
Dont Vilogia S.A	3,25%	3,00%	→ -0,25%	

★ A.P.I.s
NC : Non Consolidé

A travers la gestion prévisionnelle des emplois et des carrières, le Groupe Vilogia favorise la performance collective, le développement de ses collaborateurs, leur motivation et leur employabilité.

L'évaluation des métiers est réalisée grâce à des recrutements et formations qui visent le développement de compétences essentielles pour le Groupe.

Stattachant à développer les compétences de ses collaborateurs, Vilogia a décidé en 2018 de créer une Université d'Entreprise.

L'objectif de cette université est d'aider à faire monter en compétences les salariés et contribuer à diffuser la culture de l'entreprise.

Intégrant dans la même dynamique que la loi du 5 septembre 2018¹, l'Université d'Entreprise a pour objectif de proposer des parcours de formation « métiers » qualifiants et certifiants afin de permettre à tous les collaborateurs Vilogia de construire leur projet professionnel.

L'offre de formation certifiante est en cours de construction à travers différents « parcours métiers ». Chacun d'eux est constitué de plusieurs modules de formation et d'un dispositif d'évaluation visant à valider des compétences.

Alors que le « parcours Managers » existait déjà, les « parcours Relation Client » vient de démarrer. Reconnu par la Chambre de Commerce et d'Industrie, il est organisé autour de trois métiers : Charge de Clientèle, Charge de Location, Chargé d'Accueil et téléconseiller avec un socle commun et des passerelles entre métiers.

Un « parcours Maîtrise d'Ouvrage » est en cours de certification auprès de la Fédération des E.S.N.

La plupart de ces formations sont dispensées par réseau de formateurs internes et volontaires du Groupe Vilogia.

Experts dans leur domaine, ils partagent ainsi leur expérience et leur savoir auprès de leur tour de rôle par une démarche de formation de formateurs avec la clé une certification attribuée par la Fédération Française de formation.

L'Université d'Entreprise a également vocation d'être un lieu de la transmission de la culture d'entreprise :

- Par l'animation d'ateliers, de conférences, de visites d'entreprises à destination de l'ensemble des collaborateurs en encourageant l'ouverture d'esprit et une meilleure appropriation de l'environnement externe ;
- En créant avec Les Abus, un écosystème d'innovation, d'expérimentation et de développement des idées, des produits et services pour le Groupe.

¹ Loi n°2018-771 du 5 septembre 2018 « pour la liberté de choisir son avenir professionnel ».

INNOVATION AVEC LES COLLABORATEURS ET L'ECOSYSTEME DES PARTIES PRENANTES

Qu'ils soient technologiques, environnementaux, ou sociaux, les défis élevés auxquels fait face le secteur immobilier nécessitent un engagement collectif. Vilogia se fait partenaire transformateur à l'écoute comme une opportunité de développer des offres innovantes susceptibles de faire émerger des modes d'occupation résidentiels.

Afin d'inscrire l'innovation au cœur de sa stratégie, Vilogia a créé en 2016 le LAB Vilogia, une structure intermédiaire dédiée à cette fin.

Le LAB Vilogia s'appuie sur de nombreuses ressources internes : un Directeur du Design, un responsable interne Design Thinking, une cellule prescriptive des collaborateurs volontaires et motivés, et associé les parties prenantes du Groupe, clients, écosystème de partenaires.

Les objectifs du LAB Vilogia sont de rassembler l'innovation, d'analyser et de sélectionner les projets à suivre.

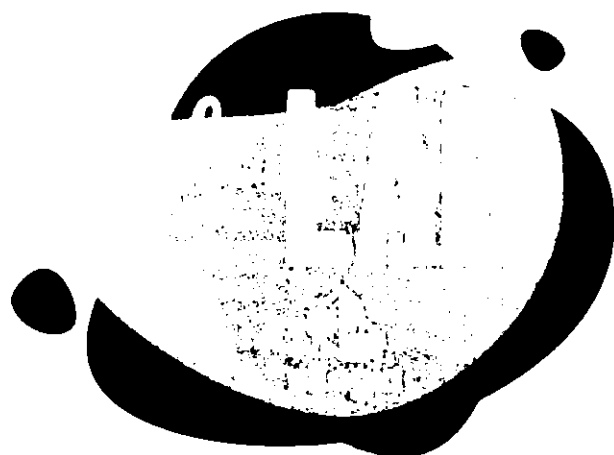
- Détecter les tendances émergentes, en tenant compte de l'impact d'impact social.
- Explorer de nouvelles idées, de nouvelles pratiques et pratiques en tenant compte des opportunités de faisabilité technique et de viabilité économique.
- Faciliter la mise en œuvre des idées via des démonstrations de concept (POC), ou via des prototypes, ou via des études de faisabilité avant la création, intégralement à grande échelle.
- Fédérer et dynamiser les collaborateurs autour d'une démarche d'innovation.

Le LAB Vilogia se veut être un vecteur de transformation de Vilogia en :

- Installant de nouvelles méthodes de travail et de nouvelles formes d'organisation, en facilitant notamment le Design Thinking comme LA méthode de travail collaboratif en entreprise.
- Optimisant le fonctionnement de l'entreprise en améliorant en permanence ses processus et ses méthodes de travail.
- Facilitant l'innovation : le LAB Vilogia est un centre d'expertise en innovation, un lieu de rencontre facilitateur de l'ingénierie sur différents métiers.
- Alimentant en permanence la stratégie à long terme du Groupe en capitalisant sur l'information et le retour d'expérience.

La session de lancement du LAB Vilogia en juin 2016 avec les collaborateurs a permis d'identifier les thématiques dont 5 projets ont été lancés au tiers-étage et 10 la performance environnementale des résidents.

En 2019, le LAB Vilogia s'est tenu sur l'extérieur afin d'expérimenter de nouvelles solutions et d'ancrer les technologies émergentes au plus près des nouveaux usages.



COMPORTEMENT RESPONSABLE DES COLLABORATEURS

La stratégie de réduction de l'impact carbone de Vilogia s'articule autour d'un autre pilier prioritaire : la modification des comportements au sein même de l'entreprise.

Elaboration d'un plan de mobilité employeur

Depuis le 1^{er} janvier 2018, les plans de mobilité employeurs sont devenus obligatoires pour les entreprises réunissant plus de 100 travailleurs sur un même site.

Au-delà de l'obligation réglementaire, Vilogia S.A et Logifim ont décidé en 2018 de réaliser leur premier plan de mobilité d'entreprise, en synergie avec la réalisation de leur bilan carbone®, avec comme objectifs :

- ▶ D'optimiser l'efficacité des déplacements liés à leur activité et notamment ceux des collaborateurs (trajets domicile-travail, déplacements professionnels, etc.) Rappelons que de nombreux sites de Vilogia sont accessibles en transport en commun et que la société dispose d'une politique volontariste en matière de remboursement des frais de transports (remboursement à hauteur de 75% contre 50% selon la réglementation)
- ▶ D'optimiser les postes « Transports et Déplacements » de l'entreprise. Flotte de véhicules, coûts du stationnement, transports dédiés, risques routiers... les déplacements représentent en effet un poste important dans l'économie des entreprises. A titre d'exemple, la flotte de véhicules de société de Vilogia S.A. a consommé près de 217 000 litres de carburant en 2018 pour un montant de 280 331,77€.
- ▶ Favoriser la réduction des émissions de GES et contribuer à la stratégie RSE.

En fin d'année 2018, une enquête a été proposée à tous les collaborateurs afin de connaître leurs habitudes de déplacement. Les résultats de 335 réponses seront intégrés au Bilan Carbone®, diagnostic global des émissions de gaz à effet de serre de l'entreprise dont le plan d'actions est en cours de réduction.

Sur la métropole Illoise un groupe de travail sur la mobilité sera constitué. 60 collaborateurs se sont d'ores et déjà déclarés intéressés. Leurs réflexions pourront nourrir le Plan de Mobilité d'Entreprise.

Exemplarité des collaborateurs

En 2018, la régie de Vilogia, basée à Lesquin (59), a mis en place un système de tri sélectif dans son magasin.

Les collaborateurs peuvent ainsi y rapporter tous les emballages cartonnés, vidés de leur contenu (polystyrène et autres). Seule contrainte : ils doivent être pliés dans un souci de gain de place.

Les circuits imprimés, les ampoules, les néons ainsi que tout le vieux cuivre et laiton peuvent aussi être triés.

Devenue prestataire au contrat multiservice, la régie a en effet désormais en charge un patrimoine de 8 300 logements répartis en 5 zones.

Afin de répondre à ses nouvelles missions, elle a notamment réorganisé son magasin afin d'y accueillir plus de stock.

Cette initiative est donc à souligner car elle inscrit le développement de cette activité dans une démarche responsable.

UNE POLITIQUE DE MECENAT ENGAGEE

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 (voir L'INNOVATION SOCIALE AU CŒUR DES TERRITOIRES) 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'insertion par l'emploi,
- ▶ L'accès à la culture pour tous
- ▶ Et 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 ainsi mis en place une démarche de mécénat de compétences et est devenu un partenaire privilégié au réseau de l'École de la deuxième chance pour aider les jeunes sortis du système scolaire à définir un projet professionnel et à aboutir à une insertion durable.

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 des dispositifs « Nos quartiers ont du talent » (NQT) ou encore Ajir qui favorisent l'insertion des jeunes demandeurs d'emploi diplômés issus des quartiers défavorisés :

- ▶ NQT est un dispositif destiné à favoriser l'insertion professionnelle des jeunes diplômés âgés de moins de 30 ans, issus de milieux sociaux modestes et dont certains résident dans nos quartiers.

Grâce à un système de parrainage, des cadres, assimilés voire des dirigeants d'entreprises expérimentés en activité conseillent les jeunes sur la recherche d'emploi, le CV, la lettre de motivation, les entretiens, l'aide à la constitution du réseau.

6 jeunes sont actuellement accompagnés par des managers de l'entreprise.

- ▶ Ajir est un regroupement de 5 associations engagées pour favoriser l'insertion, la formation et la citoyenneté des jeunes de la région des Hauts-de-France. Chaque année, Ajir accompagne 1 700 jeunes et 6 000 élèves des Hauts-de-France vers l'insertion professionnelle et citoyenne.

Vilogia accompagne l'action d'Ajir notamment par le prêt de locaux et la mise à disposition d'un collaborateur.

Vilogia est enfin engagé, depuis 2010, auprès des équipes de l'association « La Chartreuse de Neuville », afin de faire revivre ce lieu chargé d'histoire et d'en faire un lieu dédié à « l'évolution de la relation de l'Homme et des territoires à l'économie ».

L'association de la Fondation de la Chartreuse de Neuville a pour objet de conserver, de protéger et de faire revivre le patrimoine historique de la Chartreuse de Neuville.

Au-delà de son engagement fort en termes de valorisation patrimoniale, la Fondation a pour objet l'aide et l'assistance à la réinsertion sociale et professionnelle de personnes en difficulté et l'implication de son écosystème comme terrain d'expérimentation d'innovations sociétales.

En 2018, Legitim s'est également engagé dans un plan volontariste de mécénat visant à favoriser l'accès à la culture de ses locataires, à développer l'ouverture de ses salariés aux évolutions de la société et à accroître sa visibilité sur ses territoires de développement.

A ce titre il s'est également engagé auprès de l'association « La Chartreuse de Neuville », pour bénéficier de l'effet d'entraînement des réflexions issues des rencontres et séminaires organisés par ce Centre culturel d'innovation sociétale pour développer le volet d'accompagnement social à destination de sa clientèle.

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 ren portent toujours un franc succès et sont source de rencontres originales entre les collaborateurs et les clients.

Musées pour tous, expositions, théâtre, opéra : Vilogia a comme ambition première de faire partager aux habitants la découverte de différents lieux tels que :

- Le Musée du la Piscine de Roubaix : Depuis 2007, Vilogia fait partie du Cercle des Entreprises Mécènes du Musée d'Art et d'Industrie André Diligent à La Piscine à Roubaix.

- Le musée du Louvre Lens : depuis 2013, Vilogia fait partie du Cercle Louvre Lens Entreprises. Le partenariat permet à des groupes d'enfants de locataires de découvrir le musée (minimum 2 visites/ant).



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.

En 2018, Vilogia est devenu membre fondateur de la « Fondation du Nord », première fondation territoriale à l'échelle d'un département.

Cette fondation soutient des actions innovantes en fonction des besoins et des spécificités de chaque territoire du Nord. Elle travaille en coordination avec l'ensemble des acteurs locaux concernés (associations, collectivités, autres fondations).

La Fondation du Nord a vocation à intervenir dans le champ des missions sociales du Département.

Elle a vocation à soutenir des projets innovants dans 5 domaines :

- Développer de nouvelles formes de solidarité sur le territoire.
- Soutenir l'accès à l'emploi des allocataires du RSA : accompagnement par l'entreprise, Via du médiateur de compétences, levée des freins à l'emploi (mobilité, logement, garde d'enfants, ...).
- Favoriser l'autonomie et l'insertion sociale des personnes âgées ou en situation de handicap : maintien à domicile, habitat partagé, habitat intermédiaire favorisant la mixité, ...
- Permettre l'accompagnement des personnes les plus fragiles, notamment les jeunes, logement, emploi, numérique, découverte des métiers du collégial, accès à l'hébergement autonome, etc., ...
- Accroître l'accès de tous à la culture et à l'environnement (médiation intergénérationnelle, projets d'accès à la culture pour tous, etc.).

DÉCLARATION DE
PERFORMANCE
EXTRA FINANCIÈRE

TABLEAUX RECAPITULATIFS



TABLEAUX RECAPITULATIFS

L'exercice de la déclaration de performance extra-financière a représenté pour le Groupe Villogia une opportunité pour procéder à un nettoyage du référentiel d'indicateurs en révisant certaines définitions et règles de gestion afin de leur donner davantage de sens et en visant par là même un meilleur taux de couverture.

TABLEAU RECAPITULATIF DES INDICATEURS DE SUIVI ET DE PERFORMANCE

REPARTITION DU PARC LOCATIF DU GROUPE VILOGIA AU 31.12.2018		2017		2018		EVOLUTION 2017/2018	OBSERVATIONS
Nombre de logements locatifs (périmètre consolidé)		NC		65 864		Non évaluable	Hors logements spécifiques 69 846 avec les logements spécifiques
Dont Villogia S.A.		60 483		62 190		↗ 2.8%	Hors logements spécifiques 63 973 avec les logements spécifiques
Dont offre nouvelle de logements locatifs livrés dans l'année (périmètre consolidé)		NC		1 548		Non évaluable	
Dont Villogia S.A.		1 260		1 502		↗ 19.2 %	
★ Taux de croissance de l'offre de logements locatifs		NC		NC		Non évaluable	Prise en compte du nombre de logements neufs et acquis mis en service dans l'année
Dont Villogia S.A.		2.2%		2.8%		↗ 0.6 points	
Répartition du patrimoine par catégorie d'offre (périmètre consolidé)	Logements conventionnels familiaux (PLUS, PLAI)	NC	NC	58 382	88.6%	Non évaluable	% calculé sur le nombre de logements locatifs hors logements spécifiques
	Logements conventionnels intermédiaires (PLS, PLI, ULS)	NC	NC	7 492	11.4%	Non évaluable	% calculé sur le nombre de logements locatifs hors logements spécifiques
	Logements spécifiques (Foyers, StuDOM, IziDOM, OptiDOM)	NC	NC	3 982		Non évaluable	Logements spécifiques non repris dans le total du nombre de logements du périmètre consolidé (cf. supra)
	Dont Villogia S.A.						
Logements conventionnels familiaux (PLUS, PLAI)		54 381	89.9%	54 708	88.0	→ Stable (0.6%) + 327 lgts	
Logements conventionnels intermédiaires (PLS, PLI, ULS)		6 102	10.1%	7 482	11.4%	↗ 22.6% + 1 380 lgts	
Logements spécifiques (Foyers, StuDOM, IziDOM, OptiDOM)		1 548		1 783		↗ 15.2% + 235 lgts	Logements spécifiques non repris dans le nombre de logements locatifs du périmètre consolidé (cf. supra)
★ Emissions totales de GES (Bilan Carbone®) (Périmètre consolidé)		NC		292 852 tCO2e		NC	Consolidation données Villogia S.A. et Logifim
★ Dont Villogia S.A.		251 925 tCO2e		267 211 tCO2e		Non évaluable	Difficilement évaluable en raison de l'évolution du périmètre patrimonial
★ Dont Logifim				25 641 tCO2e		NC	
★ Dont émissions de GES liées à l'activité locative (i.e. liées à la consommation d'énergie du patrimoine) (périmètre consolidé)		NC		230 665 tCO2e		78.77%	Consolidation données Villogia S.A. et Logifim
★ Dont émissions de GES liées aux activités administratives (périmètre consolidé)		NC		4 821 tCO2e		290 tCO2e	Consolidation données Villogia S.A. et Logifim
★ Dont émissions de GES liées aux activités de maîtrise d'ouvrage (périmètre consolidé)		NC		53 163 tCO2e		3 913 tCO2e	Consolidation données Villogia S.A. et Logifim
★ Classement énergétique du patrimoine hors logements spécifiques (périmètre consolidé)	A bâti très performant	NC	NC	537	0.9%	Non évaluable	
	B 51-90 kWh/m²/an	NC	NC	3 901	6.7%	Non évaluable	
	C 91-150 kWh/m²/an	NC	NC	15 787	27%	Non évaluable	
	D 151-230 kWh/m²/an	NC	NC	19 740	33.8%	Non évaluable	% calculé par rapport au logement dont le DPE est connu (58 423 logements sur les 62 190)
	E 231-330 kWh/m²/an	NC	NC	12 748	21.8%	Non évaluable	
	F 331-450 kWh/m²/an	NC	NC	4 457	7.6%	Non évaluable	
	G > 450 kWh/m²/an	NC	NC	1 253	2.1%	Non évaluable	
	Données non disponibles	NC	NC	7 440	11.3%	Non évaluable	
	★ Dont Villogia S.A.						
A bâti très performant		98	0.2%	511	0.9%	↗ 421.4%	% calculé par rapport au logement dont le DPE est connu
B 51-90 kWh/m²/an		1 709	3.3%	3 733	6.6%	↗ 118.4%	
C 91-150 kWh/m²/an		12 796	24.9%	15 054	26.9%	↗ 17.6%	Forte augmentation des logements en étiquette ABC
D 151-230 kWh/m²/an		18 745	36.5%	19 223	33.9%	↗ 2.6%	
E 231-330 kWh/m²/an		12 239	23.8%	12 537	22.1%	↗ 2.4%	Baisse de la part des logements énergivores entre 2017 (18 043 logements EFG soit 35.1% du patrimoine V.S.A.) et 2018 (18 179 logements EFG soit 32.4% du patrimoine V.S.A.)
F 331-450 kWh/m²/an		4 538	8.8%	4 399	7.8%	↘ -3.1%	
G > 450 kWh/m²/an		1 266	2.5%	1 243	2.2%	↘ -1.8%	
Données non disponibles		9 032	15.0%	5 490	8.8%	↘ -39.6%	

INDICATEUR DE SUIVI ET DE PERFORMANCE (KPI'S)		2017	2018	EVOLUTION 2017/2018	OBSERVATIONS
★ Consommation Énergétique moyenne du parc (périmètre consolidé)		NC	NC	Non évaluable	Valeur estimée sur la base des DPE renseignés (7 440 DPE non disponibles)
	Dont Villogia S.A.	214 kWh/m²/an	203 kWh/m²/an	↘ 5 %	
Nombre total de réhabilitations (périmètre consolidé)		NC	1 947	Non évaluable	
★ % du nombre des réhabilitations consacré aux logements énergivores (périmètre consolidé)		NC	30,6 %	Non évaluable	
	Dont Villogia S.A.	83,3 % (598 logements)	29,6 % (568 logements)	↘ -39,3 %	
★ Montants consacrés à l'amélioration du patrimoine (réhabilitations, amélioration et gros entretien sur le patrimoine) (périmètre consolidé)		NC	130 106 k€	Non évaluable	Dont 100M€ de travaux de réhabilitation et d'amélioration sur le patrimoine et 30M€ pour le Gros Entretien
Nombre de logements lancés visant le label PassivHaus (périmètre consolidé)		NC	126	Non évaluable	
	Dont Villogia S.A.	33	126	↗ 282 %	
★ % des logements lancés visant le label PassivHaus		NC		Non évaluable	
	Dont Villogia S.A.	1,2 % des OS	6 % des OS	↗ +21,1 pts	Progression en volume 93 logements
Effectif total fin de période (périmètre consolidé)		NC	1 043	Non évaluable	
	Dont Villogia S.A.	963	948	↘ -1,6 %	
Nombre d'entrées CDI (périmètre consolidé)		NC	107	Non évaluable	
	Dont Villogia S.A.	114	104	↘ -10 entrées (soit -8,8 %)	
★ Nombre de sorties CDI		NC	114	Non évaluable	
	Dont Villogia S.A.	91	107	↗ +16 sorties (soit +17,6 %)	
★ Répartition des salariés par statut de poste & par sexe (périmètre consolidé)	FEMMES				
	Employés	NC	NC	153 25,1 %	Non évaluable
	Agents de Maîtrise	NC	NC	313 51,4 %	Non évaluable
	Cadres	NC	NC	143 23,5 %	Non évaluable
	HOMMES				
	Employés	NC	NC	108 25 %	Non évaluable
★ Répartition Femmes / Hommes dans les postes d'encadrement (périmètre consolidé)	Agents de Maîtrise	NC	NC	150 35,3 %	Non évaluable
	Cadres	NC	NC	167 39,3 %	Non évaluable
	Femmes	NC	NC	73 45,1 %	Non évaluable
	Hommes	NC	NC	89 54,9 %	Non évaluable
					167 collaborateurs à des postes d'encadrement
★ Ecart de rémunération entre Hommes et Femmes	Remunération brute mensuelle moyenne des femmes	NC	NC	2 391 €	Non évaluable
	Remunération brute mensuelle moyenne des hommes	NC	NC	2 801 €	Non évaluable
	Ecart de rémunération Hommes / Femmes	NC	NC	17,2 %	Non évaluable
					Nouvel indicateur de la DPEF
Nombre total d'heures de formation (périmètre consolidé)		NC	11 444 heures	Non évaluable	
Nombre de collaborateurs formés (périmètre consolidé)		NC	556 53 %	Non évaluable	
★ % de collaborateurs formés (périmètre consolidé)		NC	53 %	Non évaluable	
	Dont Villogia S.A.	62 %	59 %	↘ 3 %	
Part de la masse salariale consacrée à la formation (périmètre consolidé)		NC	NC	Non évaluable	
	Dont Villogia S.A.	3,25 %	3,00 %	↘ -0,25 %	
★ Absentéisme (périmètre consolidé)		NC	NC	Non évaluable	Indicateur non obligatoire, ne pouvant être calculé pour la rédaction de la DPEF, car calculé de manière définitive qu'en avril chez Villogia. Une modification interne du planning de consolidation des données permettra d'alimenter la DPEF en 2020.
	Dont Villogia S.A.	NC	NC	Non évaluable	

★ KPI's

NC : Non Consolidé

TABLEAU RECAPITULATIF DES INDICATEURS SOUMIS AUX TESTS DE DETAIL PAR L'ORGANISME TIERS INDEPENDANT

TABLEAU RECAPITULATIF DES INDICATEURS LOGIFIM SOUMIS AUX TESTS DE DETAIL PAR L'ORGANISME TIERS INDEPENDANT

Occupation du parc	► Extraction des outils de gestion comprenant la répartition des locataires par plafond de ressources
Production	► Synthèse des logements livrés (RT) et des logements mis en chantier (OS)
Attributions	► Fichier de synthèse des commissions d'attribution de logements incluant les données sociales relatives aux attributaires (situation professionnelle, composition des ménages, ressources financières)
Performance énergétique du parc	► Fichier de calcul de la consommation énergétique moyenne du parc immobilier géré ► Synthèse des logements gérés avec répartition par classe énergétique ► Bilan Carbone – permettant d'attester des émissions de GES liées aux consommations d'énergie

TABLEAU RECAPITULATIF DES INDICATEURS VILOGIA S.A. SOUMIS AUX TESTS DE DETAIL PAR L'ORGANISME TIERS INDEPENDANT

Catégorie d'offre de logements	► Extraction des outils de gestion comprenant l'ensemble des logements gérés par type de financement et par zone géographique ► Table de correspondance utilisée afin d'harmoniser les anciennes conventions de financement avec les catégories actuelles
Occupation du parc	► Extraction des outils de gestion comprenant la répartition des locataires par situation professionnelle, par composition familiale et par plafond de ressources
Production	► Tableaux de bord des OS et des opérations lancées en PassivHaus
Attributions	► Extraction des outils de gestion comprenant la répartition des nouveaux entrants par condition de ressources et par statut
Performance énergétique du parc	► Extraction de la base thermique incluant l'ensemble des consommations moyennes des bâtiments et les étiquettes énergétiques correspondantes
Développement des compétences des salariés	► Tableaux de synthèse comprenant le nombre de salariés formés, le nombre d'heures de formation réalisées et les éléments financiers relatifs aux formations

RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDEPENDANT SUR LES INFORMATIONS EXTRA-FINANCIERES

Afin d'obtenir un avis externe sur l'exhaustivité et la sincérité de son processus de remontée des informations extra-financières, Logifim a mandaté le cabinet Grant Thornton, en tant qu'organisme tiers indépendant (OTI), afin d'effectuer les travaux de vérification de la présence et de la sincérité des informations extra-financières publiées. Dans ce cadre, l'OTI a réalisé des tests de détails sur les informations les plus matérielles (voir : **TABLÉAU RÉCAPITULATIF DES INDICATEURS SOUMIS AUX TESTS DE DÉTAIL PAR L'ORGANISME TIERS INDEPENDANT**) et une revue de cohérence sur les autres informations publiées. Le rapport de l'OTI est repris ci-dessous.



Rapport de l'organisme tiers indépendant, sur la déclaration consolidée de performance extra-financière figurant dans le rapport de gestion

M. Guillon
(signature)

VILOGIA
Société Anonyme d'HLM
74, rue Jean Jaurès
59 491 Villeneuve d'Ascq

Exercice clos le 31 décembre 2018

Grant Thornton
SA d'Expertise Comptable et
de Commissariat aux Comptes
au capital de 2 297 184 €
inscrite au tableau de l'Ordre de la région
Paris Ile-de-France et membre
de la Compagnie régionale de Versailles
RCS Nanterre 632 013 843
29 rue du Pont
92200 - Neuilly-sur-Seine

Rapport de l'organisme tiers indépendant, sur la déclaration consolidée de performance extra-financière figurant dans le rapport de gestion

VILOGIA

Exercice clos le 31 décembre 2018

Aux Actionnaires,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant de la société VILOGIA, accrédité par le COFRAC sous le numéro n°3-1080¹, nous vous présentons notre rapport sur la déclaration consolidée de performance extra financière relative à l'exercice clos le 31 décembre 2018 (ci-après la « Déclaration »), présentée dans le rapport de gestion en application des dispositions légales et réglementaires des articles L. 225 102-1, R. 225-105 et R. 225-105 1 du Code de Commerce.

Responsabilité de la société

Il appartient au Directoire d'établir une Déclaration conforme aux dispositions légales et réglementaires, incluant une présentation du modèle d'affaires, une description des principaux risques extra-financiers, une présentation des politiques appliquées au regard de ces risques ainsi que les résultats de ces politiques, incluant des indicateurs clés de performance.

La Déclaration a été établie en appliquant les procédures de la société (ci-après le « Référentiel ») dont les éléments significatifs sont présentés dans la Déclaration.

¹ Dont la portée d'accréditation est disponible sur le site www.cofrac.fr.

12

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 822-11-3 du Code de Commerce et le Code de Déontologie de la profession. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, de la doctrine professionnelle et des textes légaux et réglementaires applicables.

Responsabilité de l'organisme tiers indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, de formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur :

- La conformité de la Déclaration aux dispositions prévues à l'article R. 225-105 du Code de Commerce ;
- La sincérité des informations fournies en application du 3° du I et du II de l'article R. 225 105 du Code de Commerce, à savoir les résultats des politiques, incluant des indicateurs clés de performance, et les actions, relatifs aux principaux risques, ci-après les « Informations ».

Il ne nous appartient pas en revanche de nous prononcer sur :

- Le respect, par la société, des autres dispositions légales et réglementaires applicables, notamment en matière de plan de vigilance et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale ;
- La conformité des produits et services aux réglementations applicables.

Nature et étendue des travaux

Nos travaux décrits ci-après, ont été effectués conformément aux dispositions des articles A. 225 1 et suivants du Code de Commerce déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et selon la norme internationale ISAE 3000 *Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information*.

M

Nous avons mené des travaux nous permettant d'apprécier la conformité de la Déclaration aux dispositions réglementaires et la sincérité des Informations :

- Nous avons pris connaissance de l'activité de l'ensemble des entreprises inclus dans le périmètre de consolidation, de l'exposé des principaux risques sociaux et environnementaux liés à cette activité ;
- Nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel, au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- Nous avons vérifié que la Déclaration couvre chaque catégorie d'information prévue au III de l'article L. 225 102 1 en matière sociale et environnementale ;
- Nous avons vérifié que la Déclaration présente le modèle d'affaires et les principaux risques liés à l'activité de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par ses relations d'affaires, ses produits ou ses services ainsi que les politiques, les actions et les résultats, incluant des indicateurs clés de performance ;
- Nous avons vérifié, lorsqu'elles sont pertinentes au regard des principaux risques ou des politiques présentés, que la Déclaration présente les informations prévues au II de l'article R. 225-105 ;
- Nous avons apprécié le processus de sélection et de validation des principaux risques ;
- Nous nous sommes enquis de l'existence de procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place ;
- Nous avons apprécié la cohérence des résultats et des indicateurs clés de performance retenus au regard des principaux risques et politiques présentés ;
- Nous avons vérifié que la Déclaration couvre le périmètre consolidé, à savoir l'ensemble des entreprises incluses dans le périmètre de consolidation, conformément à l'article L. 233-16 avec les limites précisées dans la Déclaration ;
- Nous avons apprécié le processus de collecte mis en place par l'entité visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations ;

- Nous avons mis en œuvre pour les indicateurs clés de performance et les autres résultats quantitatifs que nous avons considérés les plus importants² :
 - Des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions ;
 - Des tests de détail sur la base de sondages, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés auprès d'une sélection d'entités contributrices³ et couvrent 100% des données consolidées des indicateurs clés de performance et résultats sélectionnés pour ces tests ;
- Nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considérées les plus importantes⁴ ;
- Nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de la société.

Nous estimons que les travaux que nous avons menés, en exerçant notre jugement professionnel, nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Moyen et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de quatre personnes et se sont déroulés entre novembre 2018 et avril 2019.

Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos spécialistes en matière de développement durable et de responsabilité sociétale. Nous avons mené des entretiens avec les personnes responsables de la préparation de la Déclaration.

² **Informations sociales** : effectif total fin de période et répartition des salariés par type de contrat et par sexe ; nombre d'entrées CDI ; nombre de sorties CDI ; nombre total d'heures de formation ; nombre de collaborateurs formés
Informations environnementales : émissions de GES liées à la consommation d'énergie du patrimoine locatif ; classement énergétique du patrimoine locatif ; nombre de logements locatifs réhabilités ; pourcentage du nombre des réhabilitations consacré aux logements économes ; nombre de logements locatifs lancés visant le label Passiv Haus.
Autres informations : nombre de logements locatifs ; répartition du patrimoine locatif par catégorie d'offre ; nombre de logements vendus.

³ Viloria S.A.

⁴ **Informations qualitatives** relatives aux parties suivantes : « Règles éthiques » ; « Achats responsables » ; « L'insertion par l'emploi » ; Le développement social et environnemental des territoires ».

M

Conclusion

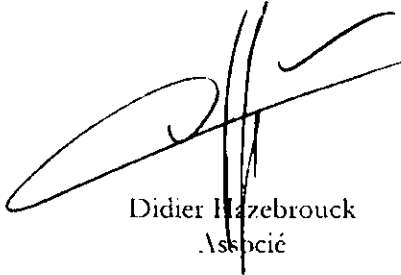
Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que la déclaration de performance extra-financière est conforme aux dispositions réglementaires applicables et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Neuilly sur Seine, le 19 avril 2019

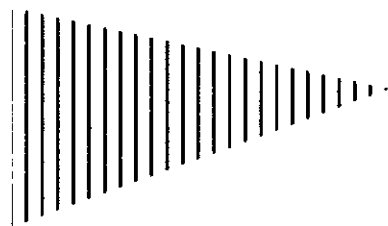
L'Organisme Tiers Indépendant

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'D' followed by a vertical line and a checkmark-like flourish.

Didier Hazebrouck
Associé



Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer
Modéré

Exercice clos le 31 décembre 2018

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

ERNST & YOUNG Audit



Ernst & Young Audit
14, rue du Maréchal Foch
59042 Lille cedex

Tel : +33 (0)3 20 64 35 00
www.ey.com/fr

Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré

Exercice clos le 31 décembre 2018

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

A l'Assemblée Générale de la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré,

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 Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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 2018 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 les notes 1.1 « Conventions Générales » et 1.2 « Dérogations aux principes comptables généraux » de l'annexe aux comptes annuels, nous avons apprécié la correcte application des principes comptables et des dispositions particulières prévues par l'instruction comptable applicables aux sociétés anonymes d'H.L.M., au titre de l'établissement des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Estimations comptables

Les modalités de constitution des provisions pour gros entretien et amiante, d'un montant de K€ 4.485, et de la provision pour indemnités de départ à la retraite, d'un montant de K€ 10.085, sont détaillées dans la note 3.2 « Provisions » de l'annexe aux comptes annuels. Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nous avons apprécié la correcte application et le caractère raisonnable des hypothèses retenues et des évaluations justifiant les écritures enregistrées au cours de l'exercice 2018.

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 apprécié la correcte application et le caractère raisonnable des hypothèses retenues et des évaluations justifiant les écritures enregistrées au cours de l'exercice 2018.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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

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



En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-4 du code de commerce sont mentionnées de façon incomplète dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil de surveillance 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 directoire.

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 ;

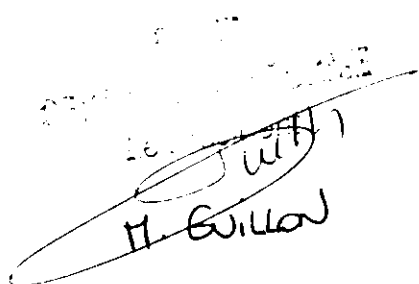
il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

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 ;

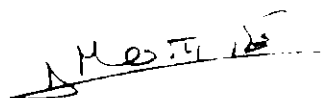
il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Lille, le 7 mai 2019

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG Audit



H. Guillou



Antoine Moitié

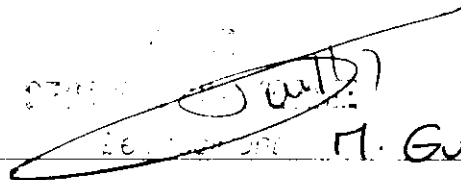
~~11. GILON~~

BILAN - ACTIF

(1) Dont droit au bail
(2) Dont à moins d'un an
(3) Dont à plus d'un an

147 112.70
18 201 728.42

880 403.73
12 034 887.30


 M. Guillon

		Exercice 2018		Exercice 2017
PASSIF		DETAL.	TOTAUX PARTIELS	
2		3	4	5
CAPITAL ET RESERVES				
Capital (actions simples) et fonds de dotation		76 471 880,00	787 833 130,37	698 994 346,80
Capital : actions d'attribution (nouveau régime)				58 788 560,00
Capital : actions d'attribution (ancien régime)				
Primes d'émissions, de fusion et d'apport		3 912 903,77		1 587 547,19
Ecart de réévaluation				
Reserves :				
Réserve légale		5 878 856,00		5 878 856,00
Reserves statutaires ou contractuelles		367 540 457,74		349 628 336,81
Autres réserves		334 029 032,86		283 111 066,80
Rapport à nouveau (a)		17 976 843,64	17 976 843,64	17 976 843,64
Résultat de l'exercice (a)		22 811 554,78	22 811 554,78	68 830 086,99
		Montant brut	Insc. au résultat	
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	418 346 994,24	129 880 579,68	288 466 414,56	274 059 582,87
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires				
Provision spéciale de réévaluation				
Titres participatifs				
		21	1 117 067 843,36	1 117 067 843,36
				1 889 888 888,36
PROVISIONS				
Provisions pour risques		9 025 205,52	27 959 887,57	36 376 969,29
Provisions pour gros entretien		3 189 442,85		9 359 745,59
Autres provisions pour charges		15 745 239,20		4 233 302,20
		21	27 959 887,57	27 959 887,57
				36 376 969,29
DETTES FINANCIERES (1)				
Participation des employeurs à l'effort de construction		134 173 576,02	3 277 023 229,43	3 003 660 044,06
Emprunts obligataires		79 000 000,00		137 795 953,84
Emprunts auprès des Etablissements de Crédit			2 599 240 765,72	
Caisse des Dépôts et Consignations		1 984 362 016,94		1 958 018 663,87
C.G.L.L.S.				
Prêts de l'ex-casse des prêts HLM				
Autres établissements de crédit		614 878 748,78		582 128 379,79
Dépôts et cautionnements reçus :			20 463 089,94	
Dépôts de garantie des locataires		20 137 763,73		19 972 147,25
Redevances (location-accession)		285 826,21		187 964,05
Autres dépôts		39 500,00		38 500,00
Emprunts et dettes financières diverses :			444 145 797,75	
Participation - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières		2 607 717,05		2 826 802,79
Emprunts participatifs				
Avances d'organismes HLM				
Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts				
Autres emprunts et dettes assimilées		123 502 754,58		65 007 760,20
Dettes rattachées à des participations		296 898 871,14		217 828 938,50
Concours bancaires courants		21 072 252,47		19 651 141,11
Intérêts courus		64 202,51		203 792,66
Intérêts compensateurs				
Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants				
Droits des locataires attributaires				
Autres droits				
Clients créditeurs			9 512 373,39	12 618 862,80
Locataires - Excédents d'acomptes		5 378 449,15		8 921 695,78
Autres		4 133 924,24		3 697 166,82
			78 479 947,56	79 155 301,10
DETTES D'EXPLOITATION				
Fournisseurs		34 654 283,48		35 583 568,25
Fournisseurs de stocks immobiliers		10 327 232,23		9 092 632,89
Dettes fiscales, sociales et autres		33 498 431,85		34 479 099,96
			100 984 466,87	80 926 161,26
DETTES DIVERSES				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :				
Fournisseurs d'immobilisations		70 461 026,49		51 663 276,65
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		4 072 679,93		2 286 618,00
Opérations pour le compte de tiers		1 202 444,01		1 236 314,21
Opérations d'aménagements				
Autres		25 248 316,44		25 739 952,40
			15 831 884,80	14 700 386,18
Produits constatés d'avance				
Au titre de l'exploitation et autres		2 699 602,65		3 895 988,35
Produits des ventes sur lots en cours		12 487 870,17		8 847 012,29
Rémunération des frais de gestion PAP		634 412,08		1 957 385,54
		28	3 481 821 888,36	3 481 821 888,36
				3 191 000 788,28
		28		
Différence de conversion Poinç				
		28		
			4 628 878 723,87	4 628 878 723,87
				4 287 288 634,78
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)				
(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes				
(1) Dont à plus d'un an		2 744 382 408,15		2 615 116 286,54
(1) Dont à moins d'un an		532 640 823,28		388 543 758,52

Handwritten signature: H. GOLLON

PRODUITS	Exercice 2018		Exercice 2017
	DETAIL	TOTAUX PARTIELS	
2	3	4	5
PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		435 885 387,76	431 889 438,78
Produits des activités		381 187 822,51	388 236 001,36
Ventes de terrains lotis	921 234,33		1 958 867,67
Ventes d'immeubles bâtis	24 620 901,76		25 157 014,42
Ventes de maisons individuelles (CCMI)			
Ventes d'autres immeubles	2 635 151,00		2 378 726,00
Recupération des charges locatives	66 278 530,69		63 734 033,86
Loyers :			
Loyers des logements non conventionnés	10 493 502,97		10 505 502,43
Loyers des logements conventionnés	249 406 079,51		259 076 482,42
Suppléments de loyers	2 045 580,25		1 110 590,91
Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	8 990 407,67		8 557 329,94
Logements en location - accession et accession invendus	825 879,42		674 730,27
Autres	10 724 609,92		11 716 906,96
Prestations de services :			
Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	1 867 812,59		1 313 746,61
Sociétés sous égide			
Prestations de services à personnes physiques et autres produits			
Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	170 645,49		126 125,60
Syndic de copropriété			91,67
Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	202 704,43		197 788,92
Gestion des S.C.C.C			
Gestion des prêts			
Autres prestations de services	38 488,66		
Produits des activités annexes :			
Recupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM			
Autres	1 966 293,82		1 728 063,68
Production stockée (ou déstockage)		11 926 645,66	1 444 227,83
Immeubles en cours	14 097 075,57		3 309 901,74
Immeubles achevés	(2 170 430,01)		(1 865 673,91)
Production immobilisée		9 188 341,59	9 228 348,44
Immeubles de rapport (frais financiers externes)	280 783,69		911 242,58
Autres productions immobilisées	8 907 557,90		8 317 105,86
Subventions d'exploitation		751 705,98	88 265,52
Primes à la construction			
Subventions d'exploitation diverses			88 265,52
Subventions pour travaux d'entretien	751 705,99		
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		16 927 068,15	19 606 389,35
Provisions pour gros entretien	2 427 316,60		1 984 829,66
Dépréciations de créances	9 021 143,89		7 523 640,92
Autres reprises	5 478 607,66		10 097 898,77
Transferts de charges d'exploitation	7 895 474,31	7 895 474,31	7 930 488,50
Autres produits	7 128 311,96	7 128 311,96	4 416 979,78
Quotas-parts de résultat sur opérations faites en commun	83 027,59	83 027,59	108 740,01
PRODUITS FINANCIERS		9 918 488,20	9 885 638,97
De participations (2)		15 089,72	21 190,97
Revenus des actions			
Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes			
Revenus des avances , prêts participatifs et autres	15 089,72		21 190,97
D'autres immobilisations financières (2)		28 004,55	59 804,30
Prêts accession			
Autres	28 004,55		59 804,30
D'autres créances et valeurs mobilières de placement	6 312 867,47	6 312 867,47	5 785 939,05
Autres (2)	2 953 426,07	2 953 426,07	2 703 131,05
Reprises sur dépréciations et provisions	509 108,51	509 108,51	1 035 770,00
Transfert de charges financières			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
PRODUITS EXCEPTIONNELS		72 844 406,94	100 189 458,85
Sur opérations de gestion	14 885 189,12	14 885 189,12	8 436 851,38
Sur opérations en capital		47 729 648,70	98 336 391,74
Produits des cessions d'éléments d'actif	31 097 479,60		78 688 235,25
Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	8 337 735,06		10 420 663,52
Autres	8 294 432,04		7 227 492,97
Reprises sur dépréciations et provisions	10 029 574,12	10 029 574,12	4 407 192,93
Transferts de charges exceptionnelles			
TOTAL DES PRODUITS	817 891 384,82	817 891 384,82	840 848 892,21
	TOTAL GENERAL	817 891 384,82	840 848 892,21
(1) Dont produits sur exercices antérieurs		9 981 871,44	3 082 444,18
(2) Dont produits concernant les entreprises liées		15 089,72	21 190,97

Guillon
A. Guillon

CHARGES	Exercice 2018		TOTALS PARTIELS	Exercice 2017
	CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES		
2	3	4	5	6
CHARGES D'EXPLOITATION (1)			380 881 871,52	372 888 882,88
CONSUMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			167 280 915,32	155 761 628,21
Achats stockés :				
Terrains		18 773 721,84	18 773 721,84	9 021 955,75
Approvisionnement	5 503 419,99	875 052,26	6 378 472,25	5 741 603,21
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat				
Variation des stocks :				
Terrains		(9 873 429,28)	(9 873 429,28)	(2 493 581,52)
Approvisionnement		2 187,04	2 187,04	(34 435,39)
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat				
Frais liés à la production de stocks immobiliers		25 035 261,86	25 035 261,86	24 726 078,73
Achats non stockés de matières et fournitures	14 898 463,23	2 010 274,74	16 908 737,97	16 893 643,69
Services extérieurs :				
Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	22 685 960,45	4 264 039,59	26 950 000,04	26 903 446,93
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	5 682 712,20	22 079 299,86	27 762 012,06	23 796 490,85
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs		4 930 468,38	4 930 468,38	4 731 321,81
Maintenance - Autres travaux		2 480 169,74	2 480 169,74	2 626 337,27
Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		315 230,27	315 230,27	326 801,43
Primes d'assurances		3 207 159,34	3 207 159,34	2 616 403,83
Personnel extérieur à la société	1 000 244,20	377 550,54	1 377 794,74	1 182 922,78
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	1 581 187,87	10 218 774,36	11 799 962,23	9 217 171,51
Publicité, publications, relations publiques		1 032 221,52	1 032 221,52	798 978,63
Déplacements, missions et réceptions		1 218 103,45	1 218 103,45	1 314 836,87
Redevances		3 069 421,09	3 069 421,09	2 285 973,86
Autres	8 650 458,17	17 262 962,61	25 913 420,78	26 105 677,97
Impôts, taxes et versements assimilés		37 825 370,15	37 825 370,15	38 037 238,64
Sur rémunérations		5 044 222,05	5 044 222,05	4 726 737,22
Taxes foncières		22 368 295,43	22 368 295,43	22 818 897,52
Autres	9 166 553,77	1 346 298,90	10 512 852,67	10 491 603,90
Charges de personnel		58 408 888,88	58 408 888,88	57 013 909,72
Salaires et traitements		40 822 732,58	40 822 732,58	40 084 641,91
Charges sociales		17 586 256,30	17 586 256,30	16 929 267,81
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			122 710 011,11	118 828 015,84
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
Immobilisations locatives		97 219 697,85	97 219 697,85	93 948 723,10
Autres immobilisations		6 074 554,31	6 074 554,31	4 928 578,08
Charges d'exploitation à répartir		1 245,60	1 245,60	
Dépréciation des immobilisations		1 508 321,77	1 508 321,77	520 791,60
Dépréciation des stocks et en-cours		686 653,43	686 653,43	749 582,42
Dépréciation des créances		11 533 497,53	11 533 497,53	12 797 694,45
Dotations aux provisions :				
Provisions pour gros entretien		1 383 457,25	1 383 457,25	3 072 883,60
Autres provisions		4 302 583,37	4 302 583,37	2 909 762,59
Autres charges		2 566 581,02	2 566 581,02	2 316 050,67
Pertes sur créances irrécouvrables		5,44	5,44	49,00
Redevances et charges diverses de gestion courante				
Quota-parts de résultat sur opérations faites en commun				
CHARGES FINANCIERES			54 773 877,29	52 883 243,87
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		456 748,65	456 748,65	45 566,51
Charges d'intérêts (2) :				
Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances				
Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		39 695 448,28	39 695 448,28	35 890 398,24
Intérêts compensateurs				
Intérêts de préfinancements consolidables		3 294 919,01	3 294 919,01	3 948 701,49
Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		519 985,04	519 985,04	105 061,34
Gestion de prêts - Accession		202 313,27	202 313,27	393 575,09
Intérêts sur autres opérations		1 605 551,94	1 605 551,94	1 270 033,27
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		224,35	224,35	
Autres charges financières		8 997 886,75	8 997 886,75	10 939 907,63
CHARGES EXCEPTIONNELLES			60 815 198,89	66 064 833,87
Sur opérations de gestion		17 995 345,47	17 995 345,47	11 813 054,44
Sur opérations en capital :				
Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés - démolis - mis au rebut		19 587 619,34	19 587 619,34	31 470 907,44
Autres		9 911 060,46	9 911 060,46	9 732 910,97
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :				
Dotations aux amortissements et dépréciations		297 757,29	297 757,29	517 528,94
Dotations aux provisions réglementées				
Dotations aux provisions		3 023 415,47	3 023 415,47	2 520 131,78
PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS				
IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSEMBLES				
TOTAL DES CHARGES	88 168 888,88	438 570 745,36	544 739 634,24	491 618 885,32
SOLDE CREDITEUR - BENEFICE			22 811 554,78	68 830 086,99
TOTAL GENERAL			817 881 304,02	560 448 972,31
(1) Dont charges sur exercices antérieurs			15 760 030,04	9 581 325,75
(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées				

M. Guillon

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

Avant répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2018, le total de l'actif est de 4 626 879 733,07 euros et le compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de tableau dégage un résultat bénéficiaire de 22 811 554,78 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2018.

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 2018 sont en conformité avec celui-ci ainsi qu'avec l'annexe 3 de l'arrêté du 7 octobre 2015 et le règlement ANC n°2015-05 ;

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, le règlement ANC

n°2015-04 à compter de l'exercice 2016 ainsi que le règlement ANC n°2015-05 à compter de l'exercice 2016.

1.3 CHANGEMENT DE METHODES

Néant

1.4 FAITS SIGNIFICATIFS

Durant l'exercice 2018, Vilogia a poursuivi son activité de bailleur social ainsi que son développement dans plusieurs domaines :

- Acquisitions de patrimoine
1894 logements ont été acquis principalement dans les régions PACA, Ile de France, Grand Ouest et Est ;
- Production interne et VEFA
1098 logements neufs en VEFA ont été livrés et 404 ont été produits en interne soit 1 502 nouveaux logements.

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

Augmentation du capital social

Le 31 mai 2018, l'Assemblée Générale de la société a approuvé une opération d'augmentation de capital en numéraire, d'un montant nominal maximum de 19.596.180,00 euros, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, à hauteur de 3 actions anciennes pour une action nouvelle à créer. Seule la société LogiFIM a souscrit à cette

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 2018, 6 nouvelles SCCV ont été créés et portées à hauteur de 70 % par votre Société et 30 % par Vilogia Premium.

Loi de Finances 2018 & Loi Elan

Pour les organismes du logement social, l'année 2018 a été celle du blocage des loyers, de l'application de la RLS (réduction de loyer de solidarité), de l'augmentation de la TVA réduite de 5,50% à 10% et de la hausse des cotisations CGLLS. L'impact cumulé de toutes ces mesures sur la capacité d'autofinancement pour l'ensemble des bailleurs sociaux est de 1,2 Mds €

Le montant de ces investissements représente 425 millions d'euros pour l'exercice 2018.

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 2018, nous avons vendu 229 logements à l'unité.

augmentation de capital, laquelle a pu être constatée et réalisée le 22 juin 2018, par le Directoire pourvu d'une délégation de l'Assemblée Générale dans les conditions des articles L.225-129-2 et suivants du Code de commerce. Les actions nouvelles ont été émises à un prix de 22,63 euros par action, soit une prime d'émission de 2,63 euros.

Vilogia est dorénavant actionnaire dans 13 SCCV au 31 décembre dont 3 qui clôturent leur premier exercice au 31 Décembre 2018.

Toutes les sociétés civiles créées en 2018 clôtureront leur premier exercice au 30 Septembre 2019.

en 2018 et 2019, dont 850 M€ pour la seule RLS. En 2020, la RLS devrait atteindre 1,5 Mds € et l'ensemble des prélèvements, un montant de 2,1 Mds €.

Pour Vilogia, le montant de la RLS en 2018 a été de 9,8 M€ et la hausse de la CGLLS de 2,5 M€.

Afin de maintenir l'effort d'investissement et de maintenance des organismes du logement social, la CDC a également mis en œuvre des mesures d'accompagnement sur la dette et notamment des réaménagements d'encours (rallongements et transformations partielles à taux fixe), ainsi En 2018, Vilogia a négocié et a mis en œuvre des réaménagements d'encours avec la CDC, avec 48 M€ de rallongements, 50 M€ de transformation d'encours livret A à taux fixe et 231 M€ de baisse de marges. Sur les premières années, de 2018 à

que des enveloppes de nouveaux financements à taux fixe bonifiés avec différé d'amortissement de 20 ans (prêts « Booster ») et une nouvelle enveloppe de « PHB 2.0 » de 2 Mds € (prêts à taux 0% et avec différé d'amortissement de 20 ans).

2023, ces réaménagements auront un impact cumulé positif sur la CAF de 12,7 M€. Vilogia a également obtenu une première notification d'enveloppe de PHB 2.0 de 14,3 M€.

Dans ce contexte, nous devons souligner que nos agences de notation évaluent positivement notre solidité financière, notre capacité à faire face aux prélèvements et aux enjeux de la loi ELAN. Fitch

Ratings a maintenu sa note A-/F2/stable en 2018 et, en février 2019, l'agence Moody's nous a délivré la note A1/P-1/stable.

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 599 744.02 € en 2018.

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

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 1 246 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 949 K€.

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 1 175 804.67 € au 31/12/2018).

➤ 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.

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

Les immobilisations en cours ont fait l'objet d'une provision pour dépréciation à hauteur de 1 468K€.

➤ 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.

En 2018, les acquisitions d'immeubles collectifs déjà loués (achat en bloc à des ESH) font l'objet d'une COMO.

Types d'opérations	Taux de COMO correspondant
Opérations de constructions Neuves et de Réhabilitation	3.69%
Opérations de Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)	2%
Achats en bloc à des ESH	0.14%

Au titre de l'exercice 2018, les coûts internes de conduite d'opération et de montage d'opération représentent 8 907 557.90 € (compte 7221) et les intérêts de préfinancement immobilisables se sont élevés à 280 783.69 € (compte 7222).

➤ MALI TECHNIQUE

Au titre de l'exercice 2018, la mali technique constaté est de 5 767 777.56€. 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).

Suite à l'application du règlement n°2015-06 (homologué par arrêté du 4 décembre 2015), le mali a été affecté à des immobilisations

amortissables sur leur durée résiduelle comme détaillé dans le tableau ci-dessous :

Composants	Valeur Brute	Dotations	VNC
Structure	4 633 804,73	831 975,35	3 801 829,38
Menuiserie	1 841 265,94	442 938,98	1 398 326,96
Ravalement	1 346 074,97	957 166,19	388 908,78
Electricité	130 831,26	26 101,89	104 729,37
Plomberie-Sanitaire	44 178,25	8 778,75	35 399,50
Chauffage Individuel	41 552,92	17 724,56	23 828,36
Etanchéité	13 456,91	5 860,44	7 596,47
Ascenseur	7 376,48	2 709,34	4 667,14
Chauffage collectif	2 461,33	311,70	2 149,63
Amenagement	512,94	170,97	341,97
Total général	8 061 515,73	2 293 738,17	5 767 777,56

ETAT DES IMMOBILISATIONS

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

COMPOSANTES	VALEUR BRUTE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	ACQUISITIONS, CÉSSIONS, DÉPENSES		Variations de perte à perte	Variations de perte à perte	Variations de perte à perte	VALEUR BRUTE À LA FIN DE L'EXERCICE
		Acquisitions, Cessions, Dépenses	Acquisitions, Cessions, Dépenses				
1	2	3	4	5	6	7	8
IMMOBILISATIONS							
Frais d'établissement							
Donc frais honoraires et droits d'enregistrement	62 028,47						62 028,47
Autres immobilisations incorporelles	16 888 543,72		3 289 485,91				20 178 029,63
Totaux	16 941 585,39		3 289 485,91				20 231 071,30
CONSTRUCTIONS							
Terminées							
Terminées non	113 486 144,19		21 646 876,32		127 562,72	10 488 646,54	124 624 822,25
Terminées aménagées toutes séries	629 284 211,00			108 347 825,63	2 880 918,26	2 880 918,26	732 613 211,77
Ajournement/aménagement des terminées							
Totaux	742 770 355,19		21 668 552,32	108 347 825,63	2 907 552,72	13 369 564,80	867 135 540,82
Constructions							
Constructions locatives à la fin de l'exercice (2) (3) (4) (5) (6) (7) (8) (9) (10) (11) (12) (13) (14) (15) (16) (17) (18) (19) (20) (21) (22) (23) (24) (25) (26) (27) (28) (29) (30) (31) (32) (33) (34) (35) (36) (37) (38) (39) (40) (41) (42) (43) (44) (45) (46) (47) (48) (49) (50) (51) (52) (53) (54) (55) (56) (57) (58) (59) (60) (61) (62) (63) (64) (65) (66) (67) (68) (69) (70) (71) (72) (73) (74) (75) (76) (77) (78) (79) (80) (81) (82) (83) (84) (85) (86) (87) (88) (89) (90) (91) (92) (93) (94) (95) (96) (97) (98) (99) (100) (101) (102) (103) (104) (105) (106) (107) (108) (109) (110) (111) (112) (113) (114) (115) (116) (117) (118) (119) (120) (121) (122) (123) (124) (125) (126) (127) (128) (129) (130) (131) (132) (133) (134) (135) (136) (137) (138) (139) (140) (141) (142) (143) (144) (145) (146) (147) (148) (149) (150) (151) (152) (153) (154) (155) (156) (157) (158) (159) (160) (161) (162) (163) (164) (165) (166) (167) (168) (169) (170) (171) (172) (173) (174) (175) (176) (177) (178) (179) (180) (181) (182) (183) (184) (185) (186) (187) (188) (189) (190) (191) (192) (193) (194) (195) (196) (197) (198) (199) (200) (201) (202) (203) (204) (205) (206) (207) (208) (209) (210) (211) (212) (213) (214) (215) (216) (217) (218) (219) (220) (221) (222) (223) (224) (225) (226) (227) (228) (229) (230) (231) (232) (233) (234) (235) (236) (237) (238) (239) (240) (241) (242) (243) (244) (245) (246) (247) (248) (249) (250) (251) (252) (253) (254) (255) (256) (257) (258) (259) (260) (261) (262) (263) (264) (265) (266) (267) (268) (269) (270) (271) (272) (273) (274) (275) (276) (277) (278) (279) (280) (281) (282) (283) (284) (285) (286) (287) (288) (289) (290) (291) (292) (293) (294) (295) (296) (297) (298) (299) (300) (301) (302) (303) (304) (305) (306) (307) (308) (309) (310) (311) (312) (313) (314) (315) (316) (317) (318) (319) (320) (321) (322) (323) (324) (325) (326) (327) (328) (329) (330) (331) (332) (333) (334) (335) (336) (337) (338) (339) (340) (341) (342) (343) (344) (345) (346) (347) (348) (349) (350) (351) (352) (353) (354) (355) (356) (357) (358) (359) (360) (361) (362) (363) (364) (365) (366) (367) (368) (369) (370) (371) (372) (373) (374) (375) (376) (377) (378) (379) (380) (381) (382) (383) (384) (385) (386) (387) (388) (389) (390) (391) (392) (393) (394) (395) (396) (397) (398) (399) (400) (401) (402) (403) (404) (405) (406) (407) (408) (409) (410) (411) (412) (413) (414) (415) (416) (417) (418) (419) (420) (421) (422) (423) (424) (425) (426) (427) (428) (429) (430) (431) (432) (433) (434) (435) (436) (437) (438) (439) (440) (441) (442) (443) (444) (445) (446) (447) (448) (449) (450) (451) (452) (453) (454) (455) (456) (457) (458) (459) (460) (461) (462) (463) (464) (465) (466) (467) (468) (469) (470) (471) (472) (473) (474) (475) (476) (477) (478) (479) (480) (481) (482) (483) (484) (485) (486) (487) (488) (489) (490) (491) (492) (493) (494) (495) (496) (497) (498) (499) (500) (501) (502) (503) (504) (505) (506) (507) (508) (509) (510) (511) (512) (513) (514) (515) (516) (517) (518) (519) (520) (521) (522) (523) (524) (525) (526) (527) (528) (529) (530) (531) (532) (533) (534) (535) (536) (537) (538) (539) (540) (541) (542) (543) (544) (545) (546) (547) (548) (549) (550) (551) (552) (553) (554) (555) (556) (557) (558) (559) (560) (561) (562) (563) (564) (565) (566) (567) (568) (569) (570) (571) (572) (573) (574) (575) (576) (577) (578) (579) (580) (581) (582) (583) (584) (585) (586) (587) (588) (589) (590) (591) (592) (593) (594) (595) (596) (597) (598) (599) (600) (601) (602) (603) (604) (605) (606) (607) (608) (609) (610) (611) (612) (613) (614) (615) (616) (617) (618) (619) (620) (621) (622) (623) (624) (625) (626) (627) (628) (629) (630) (631) (632) (633) (634) (635) (636) (637) (638) (639) (640) (641) (642) (643) (644) (645) (646) (647) (648) (649) (650) (651) (652) (653) (654) (655) (656) (657) (658) (659) (660) (661) (662) (663) (664) (665) (666) (667) (668) (669) (670) (671) (672) (673) (674) (675) (676) (677) (678) (679) (680) (681) (682) (683) (684) (685) (686) (687) (688) (689) (690) (691) (692) (693) (694) (695) (696) (697) (698) (699) (700) (701) (702) (703) (704) (705) (706) (707) (708) (709) (710) (711) (712) (713) (714) (715) (716) (717) (718) (719) (720) (721) (722) (723) (724) (725) (726) (727) (728) (729) (730) (731) (732) (733) (734) (735) (736) (737) (738) (739) (740) (741) (742) (743) (744) (745) (746) (747) (748) (749) (750) (751) (752) (753) (754) (755) (756) (757) (758) (759) (760) (761) (762) (763) (764) (765) (766) (767) (768) (769) (770) (771) (772) (773) (774) (775) (776) (777) (778) (779) (780) (781) (782) (783) (784) (785) (786) (787) (788) (789) (790) (791) (792) (793) (794) (795) (796) (797) (798) (799) (800) (801) (802) (803) (804) (805) (806) (807) (808) (809) (810) (811) (812) (813) (814) (815) (816) (817) (818) (819) (820) (821) (822) (823) (824) (825) (826) (827) (828) (829) (830) (831) (832) (833) (834) (835) (836) (837) (838) (839) (840) (841) (842) (843) (844) (845) (846) (847) (848) (849) (850) (851) (852) (853) (854) (855) (856) (857) (858) (859) (860) (861) (862) (863) (864) (865) (866) (867) (868) (869) (870) (871) (872) (873) (874) (875) (876) (877) (878) (879) (880) (881) (882) (883) (884) (885) (886) (887) (888) (889) (890) (891) (892) (893) (894) (895) (896) (897) (898) (899) (900) (901) (902) (903) (904) (905) (906) (907) (908) (909) (910) (911) (912) (913) (914) (915) (916) (917) (918) (919) (920) (921) (922) (923) (924) (925) (926) (927) (928) (929) (930) (931) (932) (933) (934) (935) (936) (937) (938) (939) (940) (941) (942) (943) (944) (945) (946) (947) (948) (949) (950) (951) (952) (953) (954) (955) (956) (957) (958) (959) (960) (961) (962) (963) (964) (965) (966) (967) (968) (969) (970) (971) (972) (973) (974) (975) (976) (977) (978) (979) (980) (981) (982) (983) (984) (985) (986) (987) (988) (989) (990) (991) (992) (993) (994) (995) (996) (997) (998) (999) (1000) (1001) (1002) (1003) (1004) (1005) (1006) (1007) (1008) (1009) (1010) (1011) (1012) (1013) (1014) (1015) (1016) (1017) (1018) (1019) (1020) (1021) (1022) (1023) (1024) (1025) (1026) (1027) (1028) (1029) (1030) (1031) (1032) (1033) (1034) (1035) (1036) (1037) (1038) (1039) (1040) (1041) (1042) (1043) (1044) (1045) (1046) (1047) (1048) (1049) (1050) (1051) (1052) (1053) (1054) (1055) (1056) (1057) (1058) (1059) (1060) (1061) (1062) (1063) (1064) (1065) (1066) (1067) (1068) (1069) (1070) (1071) (1072) (1073) (1074) (1075) (1076) (1077) (1078) (1079) (1080) (1081) (1082) (1083) (1084) (1085) (1086) (1087) (1088) (1089) (1090) (1091) (1092) (1093) (1094) (1095) (1096) (1097) (1098) (1099) (1100) (1101) (1102) (1103) (1104) (1105) (1106) (1107) (1108) (1109) (1110) (1111) (1112) (1113) (1114) (1115) (1116) (1117) (1118) (1119) (1120) (1121) (1122) (1123) (1124) (1125) (1126) (1127) (1128) (1129) (1130) (1131) (1132) (1133) (1134) (1135) (1136) (1137) (1138) (1139) (1140) (1141) (1142) (1143) (1144) (1145) (1146) (1147) (1148) (1149) (1150) (1151) (1152) (1153) (1154) (1155) (1156) (1157) (1158) (1159) (1160) (1161) (1162) (1163) (1164) (1165) (1166) (1167) (1168) (1169) (1170) (1171) (1172) (1173) (1174) (1175) (1176) (1177) (1178) (1179) (1180) (1181) (1182) (1183) (1184) (1185) (1186) (1187) (1188) (1189) (1190) (1191) (1192) (1193) (1194) (1195) (1196) (1197) (1198) (1199) (1200) (1201) (1202) (1203) (1204) (1205) (1206) (1207) (1208) (1209) (1210) (1211) (1212) (1213) (1214) (1215) (1216) (1217) (1218) (1219) (1220) (1221) (1222) (1223) (1224) (1225) (1226) (1227) (1228) (1229) (1230) (1231) (1232) (1233) (1234) (1235) (1236) (1237) (1238) (1239) (1240) (1241) (1242) (1243) (1244) (1245) (1246) (1247) (1248) (1249) (1250) (1251) (1252) (1253) (1254) (1255) (1256) (1257) (1258) (1259) (1260) (1261) (1262) (1263) (1264) (1265) (1266) (1267) (1268) (1269) (1270) (1271) (1272) (1273) (1274) (1275) (1276) (1277) (1278) (1279) (1280) (1281) (1282) (1283) (1284) (1285) (1286) (1287) (1288) (1289) (1290) (1291) (1292) (1293) (1294) (1295) (1296) (1297) (1298) (1299) (1300) (1301) (1302) (1303) (1304) (1305) (1306) (1307) (1308) (1309) (1310) (1311) (1312) (1313) (1314) (1315) (1316) (1317) (1318) (1319) (1320) (1321) (1322) (1323) (1324) (1325) (1326) (1327) (1328) (1329) (1330) (1331) (1332) (1333) (1334) (1335) (1336) (1337) (1338) (1339) (1340) (1341) (1342) (1343) (1344) (1345) (1346) (1347) (1348) (1349) (1350) (1351) (1352) (1353) (1354) (1355) (1356) (1357) (1358) (1359) (1360) (1361) (1362) (1363) (1364) (1365) (1366) (1367) (1368) (1369) (1370) (1371) (1372) (1373) (1374) (1375) (1376) (1377) (1378) (1379) (1380) (1381) (1382) (1383) (1384) (1385) (1386) (1387) (1388) (1389) (1390) (1391) (1392) (1393) (1394) (1395) (1396) (1397) (1398) (1399) (1400) (1401) (1402) (1403) (1404) (1405) (1406) (1407) (1408) (1409) (1410) (1411) (1412) (1413) (1414) (1415) (1416) (1417) (1418) (1419) (1420) (1421) (1422) (1423) (1424) (1425) (1426) (1427) (1428) (1429) (1430) (1431) (1432) (1433) (1434) (1435) (1436) (1437) (1438) (1439) (1440) (1441) (1442) (1443) (1444) (1445) (1446) (1447) (1448) (1449) (1450) (1451) (1452) (1453) (1454) (1455) (1456) (1457) (1458) (1459) (1460) (1461) (1462) (1463) (1464) (1465) (1466) (1467) (1468) (1469) (1470) (1471) (1472) (1473) (1474) (1475) (1476) (1477) (1478) (1479) (1480) (1481) (1482) (1483) (1484) (1485) (1486) (1487) (1488) (1489) (1490) (1491) (1492) (1493) (1494) (1495) (1496) (1497) (1498) (1499) (1500) (1501) (1502) (1503) (1504) (1505) (1506) (1507) (1508) (1509) (1510) (1511) (1512) (1513) (1514) (1515) (1516) (1517) (1518) (1519) (1520) (1521) (1522) (1523) (1524) (1525) (1526) (1527) (1528) (1529) (1530) (1531) (1532) (1533) (1534) (1535) (1536) (1537) (1538) (1539) (1540) (1541) (1542) (1543) (1544) (1545) (1546) (1547) (1548) (1549) (1550) (1551) (1552) (1553) (1554) (1555) (1556) (1557) (1558) (1559) (1560) (1561) (1562) (1563) (1564) (1565) (1566) (1567) (1568) (1569) (1570) (1571) (1572) (1573) (1574) (1575) (1576) (1577) (1578) (1579) (1580) (1581) (1582) (1583) (1584) (1585) (1586) (1587) (1588) (1589) (1590) (1591) (1592) (1593) (1594) (1595) (1596) (1597) (1598) (1599) (1600) (1601) (1602) (1603) (1604) (1605) (1606) (1607) (1608) (1609) (1610) (1611) (1612) (1613) (1614) (1615) (1616) (1617) (1618) (1619) (1620) (1621) (1622) (1623) (1624) (1625) (1626) (1627) (1628) (1629) (1630) (1631) (1632) (1633) (1634) (1635) (1636) (1637) (1638) (1639) (1640) (1641) (1642) (1643) (1644) (1645) (1646) (1647) (1648) (1649) (1650) (1651) (1652) (1653) (1654) (1655) (1656) (1657) (1658) (1659) (1660) (1661) (1662) (1663) (1664) (1665) (1666) (1667) (1668) (1669) (1670) (1671) (1672) (1673) (1674) (1675) (1676) (1677) (1678) (1679) (1680) (1681) (1682) (1683) (1684) (1685) (1686) (1687) (1688) (1689) (1690) (1691) (1692) (1693) (1694) (1695) (1696) (1697) (1698) (1699) (1700) (1701) (1702) (1703) (1704) (1705) (1706) (1707) (1708) (1709) (1710) (1711) (1712) (1713) (1714) (1715) (1716) (1717) (1718) (1719) (1720) (1721) (1722) (1723) (1724) (1725) (1726) (1727) (1728) (1729) (1730) (1731) (1732) (1733) (1734) (1735) (1736) (1737) (1738) (1739) (1740) (1741) (1742) (1743) (1744) (1745) (1746) (1747) (1748) (1749) (1750) (1751) (1752) (1753) (1754) (1755) (1756) (1757) (1758) (1759) (1760) (1761) (1762) (1763) (1764) (1765) (1766) (1767) (1768) (1769) (1770) (1771) (1772) (1773) (1774) (1775) (1776) (1777) (1778) (1779) (1780) (1781) (1782) (1783) (1784) (1785) (1786) (1787) (1788) (1789) (1790) (1791) (1792) (1793) (1794) (1795) (1796) (1797) (1798) (1799) (1800) (1801) (1802) (1803) (1804) (1805) (1806) (1807) (1808) (1809) (1810) (1811) (1812) (1813) (1814) (1815) (1816) (1817) (1818) (1819) (1820) (1821) (1822) (1823) (1824) (1825) (1826) (1827) (1828) (1829) (1830) (1831) (1832) (1833) (1834) (1835) (1836) (1837) (1838) (1839) (1840) (1841) (1842) (1843) (1844) (1845) (1846) (1847) (1848) (1849) (1850) (1851) (1852) (1853) (1854) (1855) (1856) (1857) (1858) (1859) (1860) (1861) (1862) (1863) (1864) (1865) (1866) (1867) (1868) (1869) (1870) (1871) (1872) (1873) (1874) (1875) (1876) (1877) (1878) (1879) (1880) (1881) (1882) (1883) (1884) (1885) (1886) (1887) (1888) (1889) (1890) (1891) (1892) (1893) (1894) (1895) (1896) (1897) (1898) (1899) (1900) (1901) (1902) (1903) (1904) (1905) (1906) (1907) (1908) (1909) (1910) (1911) (1912) (1913) (1914) (1915) (1916) (1917) (1918) (1919) (1920) (1921) (1922) (1923) (1924) (1925) (1926) (1927) (1928) (1929) (1930) (1931) (1932) (1933) (1934) (1935) (1936) (1937) (1938) (1939) (1940) (1941) (1942) (1943) (1944) (1945) (1946) (1947) (1948) (1949) (1950) (1951) (1952) (1953) (1954) (1955) (1956) (1957) (1958) (1959) (1960) (1961) (1962) (1963) (1964) (1965) (1966) (1967) (1968) (1969) (1970) (1971) (1972) (1973) (1974) (1975) (1976) (1977) (1978) (1979) (1980) (1981) (1982) (1983) (1984) (1985) (1986) (1987) (1988) (1989) (1990) (1991) (1992) (1993) (1994) (1995) (1996) (1997) (1998) (1999) (2000) (2001) (2002) (2003) (2004) (2005) (2006) (2007) (2008) (2009) (2010) (2011) (2012) (2013) (2014) (2015) (2016) (2017) (2018) (2019) (2020) (2021) (2022) (2023) (2024) (2025) (2026) (2027) (2028) (2029) (2030) (2031) (2032) (2033) (2034) (2035) (2036) (2037) (2038) (2039) (2040) (2041) (2042) (2043) (2044) (2045) (2046) (2047) (2048) (2049) (2050) (2051) (2052) (2053) (2054) (2055) (2056) (2057) (2058) (2059) (2060) (2061) (2062) (2063) (2064) (2065) (2066) (2067) (2068) (2069) (2070) (2071) (2072) (2073) (							

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

Immobilisations corporelles	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.

Immobilisations corporelles	NEUF		Acquisitions en VEFA	
	%	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

	Sans travaux prévus		Avec travaux prévus	
	%	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

	Sans travaux prévus		Avec travaux prévus	
	%	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

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DÉBUT DE L'EXERCICE	ARRIMATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		CHARGEMENTS : AMORTISSEMENT DES ÉLÉMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRIS (2)	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE
		Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
1	2	3	4	5	6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement					
Baux long terme et droits d'usufruit	30 899 72	753 32			31 653 04
Autres postes d'immobilisations incorporelles	7 097 732 72	3 769 874 51			10 867 607 23
Total I	7 128 632 44	3 770 628 43			10 899 260 87
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains					
CONSTRUCTIONS	Total II				
Constructions locatives (sur sol propre)	1 278 377 861 25	92 504 267 57	297 757 29	13 511 100 52	1 367 568 785 55
Constructions locatives sur sol d'autrui	43 017 330 53	4 715 430 28		184 369 45	47 548 391 35
Bâiments et installations administratifs	19 370 187 96	165 074 37		536 877 56	19 598 364 77
Total III	1 340 765 379 74	97 284 772 22	297 757 29	14 232 347 54	1 424 215 561 71
Install. techniques - Matériel - Outillage					
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Total IV	23 973 18			117 852 41
Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	2 415 470 11	862 785 21		9 514 91	3 268 720 41
Matériel de transport	43 229 49	1 375 00			44 604 49
Matériel de bureau et matériel informatique	1 716 701 23	278 851 19			1 995 552 39
Matériel	885 685 07	232 474 19			1 118 159 26
Diverses	1 554 657 94	729 412 74		332 52	2 253 734 16
Total V	6 615 743 84	2 114 878 33		9 847 43	8 728 774 71
Travaux sur immeubles reçus en affectation					
TOTAL GÉNÉRAL (3)	1 354 883 636 22	100 284 252 16	297 757 29	14 242 194 97	1 443 953 448 79

(1) Totallement 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 colonnes 6B11 - 6B71

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

50 ans

La colonne « Montant des amortissements au début de l'exercice » présente des différences avec la colonne « Montant des amortissements à la fin de l'exercice » du rapport financier 2017. Ces différences correspondent à des reclassements de compte à compte et un ajustement de 127 378,39€ suite à l'agrégation des fiches sous Salvia Patrimoine.

2.4 DEMOLITIONS PROGRAMMEES

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

- Constatation d'un amortissement accéléré ou d'une dépréciation pour les opérations ANRU 2 validées en Comité d'engagement (interne à Vilogia), pour obtenir, à la date prévue de la démolition, une valeur nette comptable du bâtiment égale à zéro.

Sur l'exercice 2018, un complément a été comptabilisé pour 298 milliers d'€ et pour 83 milliers d'€ au titre des dépréciations.

- 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) ou sur la base des comptes rendus de Comité d'engagement (ANRU) pour les premières opérations de

l'ANRU 2 et reprises dans les FAT prévisionnelles.

Sur l'exercice 2018, la provision comptabilisée se monte à 3 701 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 577 milliers d'€ au 31/12/2018.

b) Constatation en produit exceptionnel, sur la base des démolitions livrées, des subventions relatives aux coûts de démolition pour 1 683 milliers d'€ au 31/12/2018.

c) Constatation en charges exceptionnelles des coûts de démolitions relatifs aux opérations livrées pour un montant de 3 754 milliers d'€ au 31/12/2018.

d) Constatation d'une reprise de provision sur coûts de démolitions pour un montant de 6 903 milliers d'€ au 31/12/2018 dont 4 229 milliers d'€ n'ont pas été utilisées et

d'une dotation à hauteur de 2 883 milliers d'euros.

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 648 milliers d'€ ainsi que les 10% détenues dans la SEM de Villerupt à hauteur de 1 069 milliers d'euros.

	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Actions	7 878 267	37 485	28 586	7 887 166
Parts Sci Sccv	589 165	21 000		610 165
Autres titres	2 581 299		367 183	2 214 116
Versements apports non capitalisés	785 320			785 320
TOTAL	11 834 052	58 485	395 769	11 496 768
				0
Vilogia Premium Grand Est	4 000 000			4 000 000
Sccv (7)	2 594 300	2 781 794		5 376 094
Vilogia Privileges	150 000	300 000		450 000
Vilogia Premium	0	6 000 000		6 000 000
TOTAL	6 744 300	9 081 794	0	15 826 094
				0
Total	18 578 352	9 140 279	395 769	27 322 862

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.

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 4 933 milliers d'€.

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

Au titre de l'exercice 2018, les coûts internes de conduite d'opération et de montage d'opération représentent 1 312 410.84 € (compte 7133001) ; ce sont les couts réels constatés soit 3.69 % des dépenses des opérations pilotées par les équipes.

Annexe N° 3 à l'Annexe 1

MOUVEMENTS DES COMPTES DE STOCKS AU COURS DE L'EXERCICE 1990-2018 (1)									
COMPTES DE STOCKS (en valeurs brutes)	ADJUSTEMENTS DE L'EXERCICE				COMPTES DE L'EXERCICE				TOTAL DES STOCKS (2 + 3)
	STOCKS DE STOCKS D'EXERCICE	ADJUSTES ET COMPTES D'EXERCICE	PROVISIONS D'EXERCICE	STOCKS D'EXERCICE	STOCKS DE PROVISIONS A POSTER (4)	STOCKS DE PROVISIONS A POSTER (5)	STOCKS DE PROVISIONS A POSTER (6)	STOCKS DE PROVISIONS A POSTER (7)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
21 - TERREURS A AMENAGER (part du 312)	29 383 373,95	18 773 721,84	0,00	0,00	2 383 843,00	18 781 082,38	1 884 778,00	20 238 888,34	9 527 182,38
2121 - L'acquisition et la mise en œuvre d'aménagement	6 33 976,87				37 000,00	987 000,87		3 870,00	16 33 000,87
2122 - Opérations immobilières - acquisitions neuves	38 347 337,11	22 688 364,54		1 330 84,38	18 283 778,37	25 011 781,87	238 958,00	51 517 318,08	14 628 382,55
2123 - Opérations d'acquisition - acquisitions neuves	0,00							0,00	0,00
2124 - Constructions de maisons individuelles (COPI)	0,00							0,00	0,00
2127 - Divers	0,00							0,00	0,00
2128 - IMMOBILISER EN COURS (part du 312)	20 388 888,70	22 688 364,54	0,00	1 330 84,38	18 240 778,37	25 078 888,34	238 958,00	51 588 328,85	14 773 972,38
21281 - L'acquisition et la mise en œuvre d'aménagement	2 344 829,41				121,74			2 344 771,95	121,74
21282 - Opérations immobilières - acquisitions neuves	10 513 148,80	3 287,48			18 988 828,38	18 988 828,38	18 250 268,38	14 641 772,85	1 128 628,25
21283 - Opérations d'acquisition - acquisitions neuves	0,00							0,00	0,00
21284 - Constructions de maisons individuelles (COPI)	0,00							0,00	0,00
21287 - Autres opérations d'investissement	0,00							0,00	0,00
21288 - Immobilisations temporaires toutes									
212881 - Location occasion	15 823 375,40				25 234 388,87	27 884 584,71	4 048 384,88	3 325 452,71	16 343 527,89
212882 et 212883 - Autres	0,00							0,00	0,00
21288 - IMMOBILISER ACHEVES (part du 312)	20 527 781,61	3 287,48	0,00	0,00	184 233 848,37	125 238 473,62	20 243 884,18	26 316 388,71	12 211 784,78
212881 - Location occasion									
212882 et 212883 - Autres									
21288 - IMMOBILISER ACHEVES PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION	273 846,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	273 846,88	0,00
212881 - Location occasion									
212882 et 212883 - Autres									
21288 - IMMOBILISER ACHEVES PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION									
212881 - Location occasion									
212882 et 212883 - Autres									
21288 - IMMOBILISER ACHEVES PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION									
212881 - Location occasion									
212882 et 212883 - Autres									
21288 - IMMOBILISER ACHEVES PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION									
212881 - Location occasion									
212882 et 212883 - Autres									
21288 - IMMOBILISER ACHEVES PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION									
212881 - Location occasion									
212882 et 212883 - Autres									
21288 - IMMOBILISER ACHEVES PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION									
212881 - Location occasion									
212882 et 212883 - Autres									
21288 - IMMOBILISER ACHEVES PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION									
212881 - Location occasion									
212882 et 212883 - Autres									
21288 - IMMOBILISER ACHEVES PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION									
212881 - Location occasion									
212882 et 212883 - Autres									
21288 - IMMOBILISER ACHEVES PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION									
212881 - Location occasion									
212882 et 212883 - Autres									
21288 - IMMOBILISER ACHEVES PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION									
212881 - Location occasion									
212882 et 212883 - Autres									
21288 - IMMOBILISER ACHEVES PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION									
212881 - Location occasion									
212882 et 212883 - Autres									
21288 - IMMOBILISER ACHEVES PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION									
212881 - Location occasion									
212882 et 212883 - Autres									
21288 - IMMOBILISER ACHEVES PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION									
212881 - Location occasion									
212882 et 212883 - Autres									
21288 - IMMOBILISER ACHEVES PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION									
212881 - Location occasion									
212882 et 212883 - Autres									
21288 - IMMOBILISER ACHEVES PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION									
212881 - Location occasion									
212882 et 212883 - Autres									
21288 - IMMOBILISER ACHEVES PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION									
212881 - Location occasion									
212882 et 212883 - Autres									
21288 - IMMOBILISER ACHEVES PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION									
212881 - Location occasion									
212882 et 212883 - Autres									
21288 - IMMOBILISER ACHEVES PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION									
212881 - Location occasion									
212882 et 212883 - Autres									
21288 - IMMOBILISER ACHEVES PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION									
212881 - Location occasion									
212882 et 212883 - Autres									
21288 - IMMOBILISER ACHEVES PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION									
212881 - Location occasion									
212882 et 212883 - Autres									
21288 - IMMOBILISER ACHEVES PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION									
212881 - Location occasion									
212882 et 212883 - Autres									
21288 - IMMOBILISER ACHEVES PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION									
212881 - Location occasion									
212882 et 212883 - Autres									
21288 - IMMOBILISER ACHEVES PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION									
212881 - Location occasion									
212882 et 212883 - Autres									
21288 - IMMOBILISER ACHEVES PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION									
212881 - Location occasion									
212882 et 212883 - Autres									
21288 - IMMOBILISER ACHEVES PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION									
212881 - Location occasion									
212882 et 212883 - Autres									
21288 - IMMOBILISER ACHEVES PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION									
212881 - Location occasion									
212882 et 212883 - Autres									
21288 - IMMOBILISER ACHEVES PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION									
212881 - Location occasion									
212882 et 212883 - Autres									
21288 - IMMOBILISER ACHEVES PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION									
212881 - Location occasion									
212882 et 212883 - Autres									
21288 - IMMOBILISER ACHEVES PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION									
212881 - Location occasion									
212882 et 212883 - Autres									
21288 - IMMOBILISER ACHEVES PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION									
212881 - Location occasion									
212882 et 212883 - Autres									
21288 - IMMOBILISER ACHEVES PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION									
212881 - Location occasion									
212882 et 212883 - Autres									
21288 - IMMOBILISER ACHEVES PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION									
212881 - Location occasion									
212882 et 212883 - Autres									
21288 - IMMOBILISER ACHEVES PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION									
212881 - Location occasion									
212882 et 212883 - Autres									
21288 - IMMOBILISER ACHEVES PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION									
212881 - Location occasion									
212882 et 212883 - Autres									
21288 - IMMOBILISER ACHEVES PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION									
212881 - Location occasion									
212882 et 212883 - Autres									
21288 - IMMOBILISER ACHEVES PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION									
212881 - Location occasion									
212882 et 212883 - Autres									
21288 - IMMOBILISER ACHEVES PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION									
212881 - Location occasion									
212882 et 212883 - Autres									
21288 - IMMOBILISER ACHEVES PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION									
212881 - Location occasion									
212882 et 212883 - Autres									
21288 - IMMOBILISER ACHEVES PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION									
212881 - Location occasion									
212882 et 212883 - Autres									
21288 - IMMOBILISER ACHEVES PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION									
212881 - Location occasion									
212882 et 212883 - Autres									
21288 - IMMOBILISER ACHEVES PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION									
212881 - Location occasion									
212882 et 212883 - Autres									
21288 - IMMOBILISER ACHEVES PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION									
212881 - Location occasion									
212882 et 212883 - Autres									
21288 - IMMOBILISER ACHEVES PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION									
212881 - Location occasion									
212882 et 212883 - Autres									
21288 - IMMOBILISER ACHEVES PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION									
212881 - Location occasion									
212882 et 212883 - Autres									
21288 - IMMOBILISER ACHEVES PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION									
212881 - Location occasion									
212882 et 212883 - Autres									
21288 - IMMOBILISER ACHEVES PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION									
212881 - Location occasion									
212882 et 212883 - Autres									
21288 - IMMOBILISER ACHEVES PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION									
212881 - Location occasion									
212882 et 212883 - Autres									
21288 - IMMOBILISER ACHEVES PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION									
212881 - Location occasion									
212882 et 212883 - Autres									
21288 - IMMOBILISER ACHEVES PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION									
212881 - Location occasion									
212882 et 212883 - Autres									
21288 - IMMOBILISER ACHEVES PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION									
212881 - Location occasion									
212882 et 212883 - Autres									
21288 - IMMOBILISER ACHEVES PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION									
212881 - Location occasion									
212882 et 212883 - Autres									
21288 - IMMOBILISER ACHEVES PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION									

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 37 457 milliers d'€.

En 2018, la société a enregistré 2 567 milliers d'€ de pertes sur créances irrécouvrables.

2.8 AUTRES CREANCES DIVERSES

Elles correspondent principalement :

- ✓ à la TVA récupérable pour 33 028 milliers d'€
- ✓ aux subventions à recevoir (46 601 milliers d'€ au 31/12/2018 – 41 044 milliers d'€ au 31/12/2017),
- ✓ à la créance OCEA pour 4 250 milliers d'€,
- ✓ à l'actif financier sur SWAPS pour 13 223 milliers d'€,

- ✓ à divers produits à recevoir pour 6 010 milliers d'€ (voir détail tableau en 3.4) et aux créances liées au patrimoine pour 3 321 milliers d'€.

Une provision pour dépréciation des autres créances a été comptabilisée pour 2 306 milliers d'euros.

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

Postes	31/12/2017	Nouvelles opérations de réaménagement	Effet P&L	31/12/2018
Actifs financiers liés aux SWAPS	16 837	239	-3 853	13 223
Passifs financiers liés aux SWAPS	20 021	239	-2 845	17 415

2.9 EVALUATION AU PRIX DE MARCHÉ DES ÉLÉMENTS FONGIBLES

Les titres de placement en valeur d'achat s'élevaient au 31 décembre 2018 à 163 937 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 1.57%, d'un taux annuel de progression des salaires de 1.50% 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 2.83%.

Elle s'élève à 10 085 236 € au 31 décembre 2018.

La provision pour médailles du travail s'élève à 623 734 € au 31 décembre 2018.

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 1.57% et le montant de la prime progresse de 1.50% l'an.

Le résultat de ce calcul donne la répartition suivante par médaille au 31 décembre 2018 :

Argent	(20 ans)	78 437 €
Vermeil	(30 ans)	152 180 €
Or	(35 ans)	178 889 €
Grand or	(40 ans)	214 228 €

➤ 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 2018 pour un montant de 301 096 euros, celle-ci se monte ainsi à 2 176 932 euros à la fin de l'exercice.

➤ 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	4 233 302	1 383 457	211 068	2 216 248	3 189 443

➤ 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	Immeubles	Coût total	Travaux réalisés	Montant provisionné	Coût total	Travaux réalisés	Pourcentage
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 701 milliers d'€.

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

Les prévisions de travaux chiffrées à fin 2018 s'élèvent à 595 milliers d'€.

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

s'élève au total à 1 296 milliers d'€ au 31 décembre 2018.

ETAT DES PROVISIONS

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRIS DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires				
Provision spéciale de réévaluation				
PROVISIONS	TOTAL I			
Pour litiges	4 726 182,54	2 319 798,00	1 001 148,46	6 044 832,05
Pour amendes et pénalités	220 563,34	4 873,05	78 959,89	148 476,50
Pour pertes sur contrats	22 678,09		22 678,09	
Pour pensions et obligations similaires	10 542 949,01	1 358 573,79	1 192 552,84	10 708 969,96
Pour gros entretien	4 233 302,20	1 383 457,25	2 427 318,60	3 189 442,85
Pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges	18 631 294,11	3 336 652,22	12 098 780,12	7 868 166,21
DEPRECIATIONS	TOTAL II	8 403 354,31	16 820 436,03	27 959 887,57
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles				
Corporelles	3 006 286,64	1 529 816,23	872 700,27	3 663 402,60
Financières	1 321 423,88	395 768,80		1 717 192,68
TOTAL III	4 327 710,52	1 925 585,03	872 700,27	5 380 595,28
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	585 538,25	2 199,40	165 699,84	422 037,81
Immeubles en cours	895 018,88	591 184,57	570 480,20	915 723,25
Immeubles achevés	3 517 380,91	93 269,46	15 099,04	3 585 551,33
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat				
Approvisionnements				
TOTAL IV	4 997 938,04	686 653,43	751 279,08	4 933 312,39
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	33 062 651,52	11 324 693,58	7 229 821,03	37 157 524,07
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributionnaires	299 227,54			299 227,54
Autres créances	3 898 809,38	493 411,27	1 791 322,86	2 600 887,79
Valeurs mobilières de placement	668 767,51	46 917,00	191,51	715 493,00
TOTAL V	37 929 455,95	11 865 021,85	9 021 335,40	40 773 142,40
TOTAL VI (II + IV + V)	47 255 104,51	14 477 260,31	10 645 314,75	51 087 050,07
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	85 832 873,80	23 890 914,80	27 498 780,78	79 895 007,82
RENVIS				
(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	19 414 513,35	16 927 068,15	
	Financières	442 685,80	509 108,51	
	Exceptionnelles	3 023 415,47	10 029 574,12	
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		5 780 474,13	
	de provisions non utilisées (*)		11 039 881,80	
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail				10 708 889,88

3.3 CLIENTS CREDITEURS

Représentent d'une part l'excédent des provisions pour charges locatives à ristourner aux locataires pour 5 378 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

Produits	Montants	Charges
Fournisseurs d'exploitation & Investissement	86 083 775	Charges à payer
Personnel	5 059 623	CET, Primes, divers et Congés Payés
Organismes sociaux	3 373 126	Charges sur charges à payer de personnel
Etat	639 407	Taxe sur les salaires, Taxe Apprentissage
Divers	4 269 812	Swaps

➤ PRODUITS A RECEVOIR

Produits	Montants	Charges
Locataires	419 109	
Personnel	0	
Organismes sociaux	2 389	Soldes repris suite fusion Semi de Blanquefort
Etat	2 623	
Divers	5 590 912	Facturation Intra Groupe, Fournisseurs & Sinistres
Subventions	46 600 690	

➤ PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Dans ce compte figure, pour un montant de 12 498 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 247 milliers d'€ (inclus dans 634 milliers d'€) concernant des subventions pour les opérations de démolitions dans le cadre de l'ANRU.

➤ CREANCES ET DETTES AVEC ENTREPRISES LIEES (en euros)

Entités	Créances	Dettes
INDIVISION DUVIVIER	6 235 918	
AG VILOGIA	1 061 639	
ACTION LOGEMENT NORD		100 256 654
ALLIANCE HOTELLIERE	486 448	
LOGIFIM	718 600	1 598 245
SCI MARINE	299 341	
VILOGIA PREMIUM GRAND EST	4 378 181	
VILOGIA PRIVILEGE	450 706	187 058
SCCV BOUDERIEZ	1 262 237	16 132
SCCV FACHES CATHOLICA	687 544	
SCCV MADELEINE POMPIDOU	1 077 289	
SCCV MARCQ BREL	1 407 144	
SCCV RONCQ ACTIVAL	307 393	1 321
SCCV WAMBRECHIES VENT DE BISE	412 245	
SCCV ROMAINVILLE	99	
SCCV TREMBLAY	99	
SCCV BAISIEUX	351 744	
SCCV COMINES HOWYN	100	
SCCV BLANC MESNIL	476	
SCCV RONCHIN BRAILLE	97	
VILOGIA PREMIUM	6 333 086	4 056 686

3.5 DETTES DIVERSES

Elles comprennent principalement les éléments suivants :

Reprises de patrimoine	980 141	
Sinistres	646 253	Dommages Ouvrages
Swaps	17 414 911	Produits financiers (voir tableau 2.8)
Divers	554 410	Dont GIP, Taxes foncières, Mandat de gestion

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	16 611 414,65	1 882 426,00	14 728 988,65
Prêts principaux (accession)			
Prêts complémentaires (accession)			
Prêts aux S.C.C.C.			
Autres prêts	54 136,35	48 692,30	5 444,05
Autres immobilisations financières	1 245 112,53	98 420,46	1 146 692,07
TOTAL I	17 910 663,53	2 029 538,76	15 881 124,77
EN ACTIF CIRCULANT			
Fournisseurs débiteurs	4 078 549,04	4 078 549,04	
Clients douteux ou litigieux	31 508 991,06	31 508 991,06	
Créances sur acquéreurs	10 108 991,96	10 108 991,96	
Autres créances clients	35 245 063,10	35 245 063,10	
Personnel et comptes rattachés	37 231,91	37 231,91	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	9 024,94	9 024,94	
Etat et collectivités publiques :	79 748 584,86	48 309 010,40	31 439 574,46
Opérations particulières			
Autres (1)	79 748 584,86	48 309 010,40	31 439 574,46
Groupe et associés et opération de coopération Groupe	7 626 815,80	1 300 898,15	6 325 917,65
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.	7 603 330,83	1 277 413,18	6 325 917,65
Débiteurs divers :	28 264 676,60	18 388 865,83	9 875 810,77
Opérations pour le compte de tiers	59 123,57	59 123,57	
Autres créances (1)	28 205 553,03	18 329 742,28	9 875 810,77
TOTAL II	196 627 929,27	148 986 626,39	47 641 302,88
Charges constatées d'avances	2 155 053,86	1 120 298,94	1 034 754,92
Différence de conversion (actif)			
TOTAL III	2 155 053,86	1 120 298,94	1 034 754,92
TOTAL GENERAL (I + II + III)	216 693 646,66	162 136 464,09	64 557 182,67
Dont			
subventions d'investissement à recevoir	45 094 096,41		
subventions d'exploitation à recevoir	1 506 593,85		
TVA	33 027 617,56		

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 BIEN ETRES REELLES
2	3	4	5	6 (2+5)	7
Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	134 173 576,02	7 528 588,29	34 830 749,74	92 116 267,99	
Emprunts obligataires (1)	79 000 000,00	1 333 333,33	5 333 333,32	72 333 333,35	
Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	2 599 240 765,72	81 988 820,19	416 547 280,11	2 100 693 685,42	
Dépôts et cautionnement reçus	20 177 263,73	Non ventable : 3		20 177 263,73	
Redevances location - accession	285 826,21		285 826,21		
Participation des salariés aux résultats					
Emprunts participatifs (1)					
Autres emprunts et dettes (1)	126 110 471,63	123 789 284,10	872 074,31	1 439 113,22	
Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)					
Concours bancaires courants (5)	296 898 871,14	296 898 871,14			
Intérêts courus non échus	21 072 252,47	21 072 252,47			
Intérêts compensateurs	64 202,51	10 703,78	53 498,75		
TOTAL I dettes financières	3 277 023 229,43	532 640 823,28	457 622 742,44	2 286 759 863,71	
dont emprunts remboursables en fin		377 938 807,89	98 775 898,75	2 286 759 863,71	
Droits sur immobilisations					
Versements restant à effectuer sur titres non libérés					
Fournisseurs et comptes rattachés	115 442 542,20	114 982 225,14	460 317,06	0,00	
Clients créditeurs	9 512 373,39	9 512 373,39			
Personnel et comptes rattachés	9 824 509,58	9 824 509,58			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	8 298 062,89	8 298 062,89		0,00	
Etats et autres collectivités publiques :	15 375 859,38	15 375 859,38			
Opérations particulières					
Autres	15 375 859,38	15 375 859,38			
Groupe, associés et opérations de coopération	4 388 949,21	4 388 949,21		(0,00)	
Groupe					
Stés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.					
Associés	316 269,28	316 269,28			
Membres - Opérations faites en commun et en GIE	4 072 679,93	4 072 679,93		(0,00)	
Créditeurs divers :	26 134 491,17	11 333 665,64	9 296 975,64	5 503 849,89	
Opérations pour le compte de tiers	1 202 444,01	1 202 444,01			
Autres dettes	24 932 047,16	10 131 221,63	9 285 975,64	5 503 849,89	
TOTAL II	188 976 787,82	173 716 645,23	9 757 282,70	5 503 849,89	
Produits constatés d'avance :	15 831 884,90	15 831 884,90			
Sur exploitation	2 699 602,65	2 699 602,65			
Sur vente de lots en cours	12 487 870,17	12 487 870,17			
Rémunération des frais de gestion P.A.P.	634 412,08	634 412,08			
Autres produits constatés d'avance					
Différences de conversion (passif)					
TOTAL III	15 831 884,90	15 831 884,90			
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)	3 461 831 917,15	722 188 353,41	467 380 025,14	2 292 263 713,60	
RENVIS					
(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	1 276 270 237,70				
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	983 517 779,08				
(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 2018, le capital se décompose en 3 823 594 actions de 20 € de valeur nominale pour un montant total de 76 471 880 euros.

Augmentation du capital social

Le 31 mai 2018, l'Assemblée Générale de la société a approuvé une opération d'augmentation de capital en numéraire, d'un montant nominal maximum de 19.596.180,00 euros, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, à hauteur de 3 actions anciennes pour une action nouvelle à créer. La période de souscription a été ouverte du 31 mai 2018 au 20 juin 2018. Seule la société LogiFIM a souscrit à cette augmentation de capital, laquelle a pu être constatée et réalisée le 22 juin 2018, par le Directoire pourvu d'une délégation de l'Assemblée Générale dans les conditions des articles L.225-129-2 et suivants du Code de commerce. Les actions nouvelles ont été

émises à un prix de 22,63 euros par action, soit une prime d'émission de 2,63 euros.

Le capital social de Vilogia a donc été porté de 58.788.560,00 euros à 76.471.880,00 euros, par création de 884 166 actions nouvelles.

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 :

- LogiFIMplus des 18/20ème
- Action Logement Immobilier
.....près d'1/10ème

➤ TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
Capital social	58 788 560		17 683 320	76 471 880
Primes d'émission, de fusion	1 587 547		2 325 357	3 912 904
Réserve légale	5 878 856			5 878 856
Réserves statutaires et contractuelles	349 628 337		17 912 121	367 540 458
Réserves réglementées	0			0
Autres réserves	283 111 067		50 917 966	334 029 033
Report à nouveau	17 976 844			17 976 844
Résultat exercice précédent	68 830 087		-68 830 087	0
Résultat exercice	0	22 811 555		22 811 555
Subventions d'investissement	274 059 593		14 406 822	288 466 415
Provisions réglementées	0			0
Total	1 059 860 890	22 811 555	34 415 498	1 117 087 943

4.2 DETTES ASSORTIES DE GARANTIES HYPOTHECAIRES (Article 24 – paragraphe 8 du Décret du 29 novembre 1983)

	CAPITAL	ENCOURS AU 31/12/2018
C.D.C C.G.L.S	77 425 793,42	70 638 754,94
CREDIT FONCIER DE FRANCE	30 468 146,64	24 606 693,10
LA POSTE	3 128 958,00	3 027 215,23
CAISSE EPARGNE NORD FCE EUROPE	9 577 300,00	8 892 148,92
CAISSE D'EPARGNE AQUITAINE POI	762 000,00	631 900,06
CIC	876 983,00	719 059,44
CREDIT AGRICOLE	9 266 000,00	7 255 849,68
CREDIT AGRICOLE ILE DE FRANCE	2 778 698,00	2 224 406,04
ARKEA (ex BCME)	926 880,00	926 880,00
TOTAL GENERAL	135 210 759,06	118 922 907,41

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.

Les opérations de réaménagements de SWAP, conformément à ce règlement, ont été comptabilisées aux comptes 47 du bilan en 2018

tel que précisés dans la note 2.8 de l'annexe et s'amortissent sur la durée de vie résiduelle des instruments.

L'impact, en charges financières, au résultat 2018 est de 1 008 milliers d'€ et correspond aux réaménagements de 2016 et 2017.

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 31/12/2018 :

En euros		2018					
Détail des instruments de gestion de risque de taux	Flux réels		Notionnel	M/m net	M/m actif	M/m passif	M/m primes périodiques
	Débit	Credit					
Livret A							
Swaps de couverture Livret A	3 522 165,00	-151 875,00	205 000 000,00	- 12 022 074,37	4 837 259,74	- 16 859 334,11	
Swaps de variabilisation Livret A - Euribor	415 424,16		45 000 000,00	229 706,07	369 157,48	- 139 451,39	
Collar Euribor	0,00		30 000 000,00	- 362 327,83	-	362 327,83	
Cap Euribor	28 895,83		15 000 000,00	- 28 940,04	-	-	28 940,04
Collar Livret A	99 983,75		50 000 000,00	- 1 235 178,87	284 394,37	- 1 499 573,23	
Cap Livret A	187 569,45		50 000 000,00	- 1 167 311,65	498 884,01	-	1 666 195,66
Total Livret A	4 254 038,19	-151 875,00	385 000 000,00	- 14 586 128,69	5 969 695,57	- 18 860 686,57	- 1 695 135,70
Euribor							
Swaps de couverture Euribor	858 517,88		68 200 000,00	- 3 170 955,00	727 561,00	- 3 898 516,00	
Collar Euribor	79 277,01		34 368 608,39	- 138 333,00	-	136 333,00	
Cap Euribor	60 164,13		21 795 711,38	- 151 259,28	53 583,32	-	204 842,59
Cap Euribor trading	10 138,19		-	-	-	-	
Total Euribor	1 008 098,21	0,00	122 362 319,77	- 3 458 547,28	781 144,32	- 4 034 849,00	- 204 842,59
Total	5 262 136,40	-151 875,00	517 362 319,77	- 18 044 673,97	6 750 839,89	- 22 895 535,57	- 1 899 978,29

4.4 ENGAGEMENTS FINANCIERS DONNES

Titre	Contenu de l'engagement	Valeur au 31/12/2018 en milliers d'euros
DEXIA	Caution bancaire pour garantie emprunt	80
Caisse d'Epargne	Cautions bancaires pour garantie emprunt et Cartes Professionnelles	1 849
TOTAL		1 930

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

Programmes appartements & maisons	172	26 499
Commerces	5	6 701

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) : non applicable
- De Direction : Néant
- De surveillance : Néant.

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

Au 31/12/2018, le montant de l'impôt enregistré dans les comptes est de 262 632 euros répartis comme suit :

- IS sur résultat courant	126 390 euros
- IS sur résultat financier	55 euros
- IS sur résultat exceptionnel	136 187 euros

Un crédit d'impôt famille a aussi été comptabilisé pour 3 030 euros.

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

➤ PAR SECTEURS D'ACTIVITES (EN MILLIERS D'€)

Exercice 2018				
28 177	282 486	66 279	4 246	381 188
8%	74%	17%	1%	100%
Exercice 2017				
29 495	291 642	63 734	3 366	388 236
8%	75%	16%	1%	100%

➤ PAR SECTEURS GEOGRAPHIQUES

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 :

Sur opérations de gestion	
Dégrèvement d'impôt	2 625 153
Locataires	8 436 844
Régularisations sur Opérations	1 461 320
Régularisations sur factures	1 871 253
Pénalités et Amendes	461 668
Sur opérations en capital	
VNC	
Immobilisations remplacées	604 248
Cession de Patrimoine	18 799 148
Démolition	3 754 394
Régularisations Emprunts	317 752
Subventions	330 682
Autres	
Dépenses couvertes par assurances	4 565 287
Opérations Abandonnées	3 770 545
Mandats de gestion	331 458
Divers	164 272

TOTAL 47 494 025

Produits :

Sur opérations de gestion	
Dégrèvement d'impôt	4 538 386
Locataires	7 485 740
Régularisations sur Opérations	3 090 843
Régularisations sur factures	196 594
Pénalités et Amendes	52 576
Sur opérations en capital	
Cession de patrimoine	31 178 822
Démolition	2 881 764
Régularisations Emprunts	54 046
QP des Subventions virées au résultat (Reprises de subventions)	8 005 475
QP des Subventions virées au résultat (Sorties de subventions)	332 260
Subventions	152 398
Autres	
Indemnités d'assurances	4 362 709
Opérations Abandonnées	8 640
Mandats de gestion	16848
Divers	257 735

TOTAL 62 614 835

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 :

Catégorie	2017	2018	Total
Cadres	153	134	287
Maitrises	139	279	418
Employés	104	139	243
Total	396	552	948

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 482 252 euros au 31 décembre 2018.

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.

TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTES 79)

DESTINATION DES CHARGES TRANSFEREES	TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION (C/791)	TRANSFERT DE CHARGES FINANCIERES (C/796)	TRANSFERT DE CHARGES EXCEPTIONNELLES (C/797)
En charges à répartir (C/481)	52 560,00	0,00	
En comptes de tiers	1 529 381,03		
En charges d'exploitation	4 789 799,06		
En charges financières			
En charges exceptionnelles	1 523 734,22		
[dont frais sur ventes ... C/67182] (1)	1 523 734,22		
TOTAL	7 895 474,31	0,00	0,00

(1) Frais de montage, de remise en état, de commercialisation déductibles des plus-values de cession de patrimoine locatif, et transférés au compte 67182.

Observations (précisions sur les charges concernées, les tiers concernés, ...)

TABEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

[illegible]

1) Pour chacune des filiales et des entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation, indiquer s'il y a lieu le numéro d'identification national (n° SIREN). Utiliser éventuellement la rubrique "observations" en rapportant la lettre de référence.

2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle la société a un lien de participation, indiquer la dénomination et le siège social. Utiliser éventuellement la rubrique "observations" en rapportant la lettre de référence.

(3) Si le montant inscrit a été réévalué, indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique "observations".

4.3) Si le montant n'est à être réversé: indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique "observations".

4.4) Mentionner dans cette colonne le total des prêts et avances (sous déductions des remboursements). À la clôture de l'exercice.

4) mentionner dans cette colonne le total des prêts et avances remboursables (à la clôture de l'exercice)

5) Si l'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de la société le préciser dans la rubrique "observations"

(6) Dont la valeur d'inventaire excède 1% du capital de la société détentrice des titres

(6) Dont la valeur d'inventaire excède 1 % du capital de la société detentrice des titres

Plus de 50% du capital détenue par la société

De 10 à 50% du capital détenue par la société

(8) De 10 à 50% du capital détenu par la société

10. Total colonne 5. Ajoate aux comotes 261 • 266

(10) Total colonne 5 égale aux comptes 261 + 266

	Observations :
--	----------------

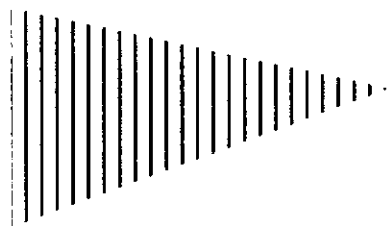
910115A13800



vilogia

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

www.vilogia.fr



Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos
le 31 décembre 2018

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions
réglementées

ERNST & YOUNG Audit



Euro Audit
14 rue du Marché Neuf
59042 Lille cedex

Tel : +33 (0) 3 20 64 35 60
www.ey.com

Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

A l'Assemblée Générale de la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré,

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. 225-58 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. 225-58 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. 225-88 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 de surveillance.

Avec la société Vilogia Premium, filiale de votre société

Personnes concernées

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

Le commissaire aux comptes,
Euro Audit

En présence de
M. B. Baey, A. Berrier et H. Coisne

Le 14 décembre 2018



1) Convention de prestations de services de missions complémentaires syndic

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 5 décembre 2018, 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 2019, ayant pour objet :

les missions spécifiques de conservation du patrimoine de votre société au sein des copropriétés ;

les missions spécifiques de maintien du même niveau de prestation pour les locataires de votre société au sein des copropriétés ;

les missions spécifiques liées aux charges ;

les missions spécifiques de conseil à la gestion locative pour des questions de gestion du syndic ;

les missions spécifiques d'adaptation à la politique de votre société.

Pour l'ensemble de ces missions, la société Vilogia Premium percevra une rémunération de € 88.158 par an.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2018.

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 Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré 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. »

2) Convention d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage – Opération « City Art »

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 5 décembre 2018, à conclure une convention de mandat d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage d'une durée de un an, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2018, dans le cadre de l'opération en accession sociale à la propriété « City Art », pour la construction de dix-neuf logements en accession sociale à la propriété, située rue Jacquard à Lille, renouvelable pour la même durée jusqu'à la réalisation et parfaite réception de l'ouvrage, dans la limite d'une durée totale de cinq années. Pour l'ensemble des missions de Maîtrise d'Ouvrage confiées à la société Vilogia Premium, cette dernière 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 de l'opération.

Modalités

La rémunération de cette prestation est de € 19.917 hors taxes au titre de l'exercice 2018.



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 Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré de conclure cette convention réside dans le bénéfice d'une prestation réalisée par sa filiale, et pour Vilogia Premium, dans le développement de son activité, par le biais d'une convention d'AMO. »

3) Convention de prestations de gestion – Opérations à Roncq et Fromelles

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 5 décembre 2018, à conclure une convention de prestations de gestion afin d'assurer les missions relatives à la gestion du locataire-accédant dans le cadre de deux opérations immobilières en location pour l'accession situées à Roncq et Fromelles. La convention a pris effet, rétroactivement, au moment de la livraison des logements de ces deux opérations immobilières, et prendra fin par accord entre les sociétés, sous forme d'avenant de résiliation. Pour l'ensemble des missions incluses dans cette convention, votre société perçoit les frais de gestion facturés aux locataires accédants.

Modalités

La rémunération de cette prestation est de € 3.243 hors taxes au titre de l'exercice 2018.

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 la mutualisation des moyens, le temps que Vilogia Premium se dote de personnel dédié et d'un logiciel spécifique de gestion d'opérations en location-accession. »

4) Convention de prestations de service comptable

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 5 décembre 2018, à conclure une convention de prestations de service comptable afin d'assurer les missions de clôture comptable et de suivi de la comptabilité de la société Vilogia Premium pour la période du 1^{er} septembre 2018 au 31 mars 2019. Pour l'ensemble des missions, votre société perçoit une rémunération forfaitaire de € 35.000 hors taxes.

Modalités

La rémunération de cette prestation est de € 35.000 au titre de l'exercice 2018.

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 de surveillance ne comporte pas les motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société prévue par l'article L. 225-86 du Code de commerce.



5) Convention de prestations de commercialisation de logements neufs

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 5 décembre 2018, à renouveler la convention de prestations de commercialisation de logements neufs. La convention sera conclue pour une durée de un an à compter du 1^{er} janvier 2019, tacitement reconductible. La rémunération de la société Vilogia Premium sera de 4 % du prix de vente hors taxes et soumise à T.V.A.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2018.

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 flux contractuel réside dans le fait que Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré, non dotée de personnel dédié à cette activité, pourra continuer de 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. »

6) Convention de prestations de commercialisation de logements anciens

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 5 décembre 2018, 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 2019, tacitement reconductible. La rémunération de la société Vilogia Premium sera de 5,9 % hors taxes du prix de vente pour la commercialisation. 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 de vente.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2018.

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 cette convention réside dans le fait que Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré, 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. »



7) Convention de prestations de services fonctions support

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 5 décembre 2018, à renouveler la convention de prestations de services pour l'exercice 2019. Cette convention de prestations de services support assure certains services fonctions support à la société Vilogia Premium. La convention sera conclue pour une durée de un an, avec effet au 1^{er} janvier 2019. Pour l'ensemble de ces missions, votre société percevra une rémunération égale à 3,18 % du chiffre d'affaires prévu au budget 2019 de la société Vilogia Premium, révisable en fin d'année en cas de variation de plus ou moins 5 % du chiffre d'affaires projeté.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2018.

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 Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré de conclure cette convention réside dans la mutualisation des fonctions support portées par Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré. »

8) Vente d'une partie des terrains dans le cadre d'une opération d'aménagement à Tourmignies

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 31 mai 2018, à vendre à la société Vilogia Premium une partie des terrains dans le cadre de l'opération d'aménagement située à Tourmignies, avenue du Château, et repris au cadastre Section B n° 208 et 210 d'une superficie d'environ 3.087 m² moyennant le prix principal de € 202.920 hors taxes.

Modalités

L'acquisition s'élève à € 202.920 hors taxes au titre de l'exercice 2018.

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

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de cette convention pour la société est de permettre la réalisation d'une opération mixte locative et accession sociale à la propriété. »

9) Vente d'une partie des terrains dans le cadre d'une opération d'aménagement à Baisieux

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 17 octobre 2018, à vendre à la société Vilogia Premium une partie des terrains dans le cadre de l'opération d'aménagement située à Baisieux, rue de la Mairie et repris au cadastre Section ZE n° 726partie - 728partie - 811partie - 809partie - 811partie et 813 partie d'une superficie totale d'environ 10.170 m² moyennant le prix principal de € 2.016.416 hors taxes. Cette délibération annule et remplace celle du 20 juin 2018.



Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2018.

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

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de cette convention pour la société est de permettre la réalisation d'une opération mixte locative et accession sociale à la propriété. »

10) Vente de treize (13) lots libres viabilisés restant à commercialiser à Houplines

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 20 juin 2018, à vendre à la société Vilogia Premium treize (13) lots libres viabilisés restant à commercialiser situés rue Henri Guillaume et repris au cadastre Section A n° 6834 pour 540 m² - n° 6835 pour 383 m² - n° 7160 pour 391 m² - n° 7162 pour 423 m² - n° 7164 pour 417 m² - n° 7166 pour 445 m² - n° 6840 pour 478 m² - n° 6841 pour 379 m² - n° 6842 pour 397 m² - n° 6852 pour 384 m² - n° 7168 pour 479 m² - n° 6854 pour 385 m² et n° 6855 pour 413 m², soit une superficie totale de 5.514 m² moyennant le prix principal de € 683.000 hors taxes.

Modalités

L'acquisition s'élève à € 683.000 hors taxes au titre de l'exercice 2018.

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 commercialisation des treize (13) lots libres restants, appartenant à la Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré et clôturer la ZAC. »

11) Convention de sous-location partielle du siège social de Vilogia Premium à Villeneuve d'Ascq

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 20 juin 2018, à conclure une convention de sous-location partielle par laquelle votre société sous-loue à la société Vilogia Premium 57 % de la surface des locaux loués par votre société à la S.A.R.L. Sofide. La société Vilogia Premium y a établi son siège social. Cette convention de sous-location a été conclue avec un effet rétroactif au 1^{er} avril 2018. Le loyer de cette sous-location s'élève à € 207.006,9.

Modalités

La sous-location s'élève à € 325.065 hors taxes et hors charges au titre de l'exercice 2018.

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 Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré de conclure cette convention réside dans le partage des charges financières relatives aux locaux avec Vilogia Premium qui y a établi son siège social ; les locaux sous-loués étant ainsi totalement occupés et optimisés. »



12) Convention de sous-location partielle dans des locaux parisiens

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 20 juin 2018, à conclure une convention de sous-location partielle par laquelle votre société sous-loue à la société Vilogia Premium 12 mètres carrés sur les 1.578 mètres carrés de surface totale prise à bail, soit 0,76 % des locaux loués par votre société à la S.C.P.I. Pierre Capital. Cette convention de sous-location a été conclue avec un effet rétroactif au 2 février 2018. Le loyer de cette sous-location s'élève à € 3.386 par an, hors taxes et hors charges.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2018.

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 Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré de conclure cette convention réside dans le soutien de sa filiale, depuis l'obtention par celle-ci de l'extension de compétence sur le territoire de l'Île-de-France. »

13) Convention de partenariat technique

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil d'administration du 28 mars 2018, à conclure une convention de partenariat technique d'une durée de un an, à compter du 1^{er} janvier 2018, ayant pour objet : les missions de visites de suivi des copropriétés ; les missions spécifiques de suivi de l'avancement et de la bonne exécution des travaux votés par les assemblées générales de ces copropriétés. Pour l'ensemble de ces missions, votre société perçoit des honoraires forfaitisés à hauteur de € 600 hors taxes par visite des copropriétés. Tout déplacement supplémentaire avec émission d'un rapport sur le site est facturé € 85 hors taxes par visite supplémentaire. Pour les missions de suivi de l'avancement et de bonne exécution des travaux votés par l'assemblée générale des copropriétaires, votre société perçoit une rémunération égale au coût réel comprenant les frais de personnel et de fonctionnement.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2018.

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 Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré de conclure ce partenariat réside dans la possibilité de continuer de soutenir le développement de sa filiale sur la région parisienne, pour l'activité de syndic de copropriété. »

14) Convention d'avance en compte-courant d'associés

Nature et objet

Une convention d'avance en compte-courant d'associés d'une durée de trois ans, et d'un montant total de € 11.000.000 a été signée le 14 février 2017. Les conditions actuelles de marché étant plus



intéressantes, votre société a été autorisée, par le conseil d'administration du 28 mars 2018, à conclure un avenant à ladite convention. Cet avenant prévoit de modifier la rémunération de l'avance pour la porter 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

La rémunération de cette prestation est de € 6.384 hors taxes au titre de l'exercice 2018.

Avec la société Vilogia Premium Grand-Est, filiale de votre société

Personnes concernées

M. J.P. Guillon.

1) Convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de commercialisation

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 5 décembre 2018, à reconduire la convention, préalablement autorisée par les conseils d'administration du 12 octobre 2016 et du 5 décembre 2017, 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 2019. 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 4,38 % du prix de revient hors taxes et à 2 % du prix de revient hors taxes de l'opération pour les opérations en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement. 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 2018.

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, pourra bénéficier des équipes de Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré spécialisées dans la maîtrise d'ouvrage et la commercialisation. Cela permet à Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré de renforcer son implantation dans le Grand Est via le développement de sa filiale. »

2) Convention de prestation des services fonctions support

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 5 décembre 2018, à reconduire la convention de prestations de services, préalablement autorisée par les conseils d'administration des 9 décembre 2015, 7 décembre 2016 et 5 décembre 2017, 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 2019. Pour l'ensemble de ces missions, votre société percevra une rémunération égale à 8,51 % du chiffre d'affaires prévu au budget 2019 de la société Vilogia Premium Grand-Est, 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 2018.

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 Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré de conclure cette convention réside dans la mutualisation des fonctions support portées par Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré. »

3) Mandat de gestion pour la gestion immobilière et locative

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 5 décembre 2018, à reconduire le mandat de gestion immobilière, préalablement autorisée par les conseils d'administration des 12 octobre 2016 et 5 décembre 2017, 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 2019. 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 2018.

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 le maintien de l'assurance d'une gestion simplifiée et optimisée pour les gestionnaires ; les équipes de Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré bénéficiant d'une expertise et de personnel dédié dans la gestion des structures spécialisées pouvant prester sur la région Grand Est. »

4) Convention pour des missions d'assistance

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil d'administration du 28 mars 2018, à conclure une nouvelle 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 perçoit une rémunération du coût direct de son activité selon l'avancement des travaux de l'année et limitée à 4,38 % du prix de revient hors taxes et à



2 % du prix de revient hors taxes de l'opération pour les opérations en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement. La rémunération relative à la commercialisation des biens immobiliers est fixée à 4 % du prix de vente hors taxes du bien vendu. Cette délibération annule et remplace celle du 5 décembre 2017.

Modalités

La rémunération de cette prestation est de € 89.805 hors taxes au titre de l'exercice 2018.

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 Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré spécialisées dans la maîtrise d'ouvrage et la commercialisation. Cela permet à Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré de renforcer son implantation dans le Grand Est via le développement de sa filiale. »

Avec la société Lille Métropole Habitat

Personnes concernées

M^{me}. M. Tonnerre et MM. H. Deligné et T. Lepers.

Acquisition d'un ensemble immobilier à Roubaix

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 5 décembre 2018, à réaliser un projet de construction de lieu d'enseignement et d'hébergement pour l'école Pôle IIID, Ecole d'enseignement supérieur d'art et de design. Une convention d'intention a été signée le 11 avril 2018 entre votre société et la Fédération universitaire et Pluridisciplinaire de Lille. Pour réaliser ce projet, votre société a acquis à Lille Métropole habitat, un ensemble immobilier situé pour partie sur la commune de Roubaix, avenue de la République, cadastré section MP n° 24, 25, 26 et 27 d'une superficie de 1.811 m² et pour partie sur la commune de Tourcoing, boulevard Descat, cadastré section IM n° 208, 209 et 210 d'une superficie de 681 m², soit une contenance totale de 2.492 m². Cette acquisition s'est réalisée moyennant le prix principal de € 1.000.000 hors taxes, majoré des frais de commercialisation au profit de la société Tostain & Laffineur pour un montant de € 37.000.

Modalités

L'acquisition s'est élevée à € 1.000.000 hors taxes majorés des frais de commercialisation pour € 37.000 au titre de l'exercice 2018

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 de surveillance ne comporte pas les motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société prévue par l'article L. 225-86 du Code de commerce.



Avec la société Métropole Européenne de Lille - MEL

Personne concernée

M^{me}. M. Tonnerre.

1) Echange de fonciers sans soulte

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 20 juin 2018, à échanger des parcelles dans le cadre d'un accord de partenariat concernant le projet de rénovation urbaine du secteur de l'habitat social dans le quartier de la Mitterrie à Lomme. La société Métropole Européenne de Lille et votre société sont amenées à réaliser des échanges fonciers sans soulte. Votre société échange les parcelles lui appartenant repris au cadastre section A n° 2732partie - n° 4403partie - n° 5507partie - n° 4414partie - n° 4416partie - n° 4415partie - n° 4421partie - n° 4415partie - n° 4420partie - n° 4422partie - n° 4424partie - n° 5509partie d'une superficie totale de 420 m² et les parcelles section A n° 4459partie et n° 4460 partie d'une superficie de 224 m². La société Métropole Européenne de Lille échange des terrains lui appartenant classés dans le domaine public non cadastré d'une superficie de 308 et 330 m², soit un total de 638 m².

Modalités

Cette convention a eu l'effet d'échanger du foncier sans soulte au titre de l'exercice 2018.

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

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de cette convention pour la société est de permettre la réalisation d'une opération mixte locative et accession sociale à la propriété ; favoriser notre patrimoine, rénover le quartier. »

2) Acquisition d'un immeuble à Lambersart

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 20 juin 2018, à acquérir un immeuble à la société Métropole Européenne de Lille situé 84, rue des Martyrs de la Résistance à Lambersart cadastré section AV n° 589 d'une contenance de 108 m², moyennant le prix principal de € 90.000 hors taxes. Le programme immobiliser intitulé « Izidom », prévoit la réalisation d'un ensemble immobilier comprenant vingt-cinq (25) logements d'hébergement social à l'attention des jeunes actifs et huit (8) places de stationnement.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2018.

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, sur une assiette foncière plus importante et après l'acquisition des logements situés 82 et 84Bis, rue des Martyrs de la Résistance appartenant à la Ville de Lambersart, la réalisation d'une opération « IZIDOM » comprenant vingt-cinq (25) logements et huit (8) places de stationnement. »



3) Acquisition d'un immeuble situé à Mouvaux

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 20 juin 2018, à acquérir un immeuble, dans le cadre de l'opération HEP à Mouvaux Escalette, situé 81, rue du Congo à Mouvaux et repris au cadastre section AR n° 439 d'une contenance de 1.768 m². Cette acquisition s'est réalisée moyennant le prix principal de € 610.000, majoré des frais d'agence pour € 30.500 et des frais de notaire supportés par la société Métropole Européenne de Lille d'un montant de € 7.941,64, soit un montant total de € 648.441,64.

Modalités

L'acquisition s'est élevée à € 648.441,64 au titre de l'exercice 2018.

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

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de cette convention pour la société est de permettre une homogénéité de son patrimoine sur le secteur et faciliter la requalification du quartier de l'Escalette à Mouvaux – Projet HEP. »

4) Convention de partenariat constitutive

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil d'administration du 28 mars 2018, à conclure une convention de partenariat constitutive de collectif public-privé-population de la ville intelligente au sens des enjeux urbains liés aux ressources et aux flux et à la qualité du cadre de vie.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2018.

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 prévue par l'article L. 225-86 du Code de commerce.

5) Constitution d'une servitude de cour commune

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil d'administration du 21 février 2018, à constituer une servitude de cour commune portant sur les parcelles cadastrées section AL n° 690, n° 691 et n° 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 PLAlet 53 PLUS) moyennant le prix de € 40 / m² soit un montant total de € 28.520. 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. Cette délibération annule et remplace la délibération du 5 décembre 2017.



Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2018.

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 Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré est la possibilité d'optimiser la constructibilité de notre future opération et bénéficier de prospects plus avantageux. »

Avec la société LogiFIM, société mère de votre société

Personnes concernées

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

1) Mandat de gestion par lequel la société LogiFIM assure la gestion immobilière et locative

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 5 décembre 2018, à reconduire le mandat de gestion immobilière, préalablement autorisée par les conseils d'administrations des 12 octobre 2016 5 décembre 2017, 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 2019. Au titre de ces missions, la société LogiFIM déduira 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 2018.

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. »

2) Mandat de gestion par lequel votre société assure la gestion immobilière et locative

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 5 décembre 2018, à reconduire le mandat de gestion immobilière avec la société LogiFIM, préalablement autorisée par les conseils d'administration des 7 décembre 2016 et 5 décembre 2017, 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 2019. Pour l'exécution de ces missions, votre société déduira



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 la société LogiFIM, et s'agissant des structures spécialisées quittancées par loyer, votre société facturera à la société LogiFIM 1 % des loyers quittancés.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2018.

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 Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré bénéficiant d'une expertise et de personnel dédié à la gestion des structures spécialisées et étant localisées sur le territoire de la MEL. »

3) Convention de prestations de services fonctions support

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 5 décembre 2018, à reconduire la convention de prestations de services, préalablement autorisée par les conseils d'administration des 7 décembre 2016 et 5 décembre 2017. La convention a été conclue pour une durée de un an, avec effet au 1^{er} janvier 2019. Elle comprend notamment les services juridique (y compris juridique achats), comptabilité d'exploitation et de promotion, communication, audit, marketing et process. Pour l'ensemble de ces missions, votre société percevra une rémunération égale à 2 % du chiffre d'affaires prévu au budget 2019 de la société LogiFIM, révisable en fin d'année en cas de variation de plus ou moins 10 % du chiffre d'affaires projeté.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2018.

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 Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré de conclure cette convention réside dans la mutualisation des fonctions support portées par Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré »

4) Vente d'un terrain situé à Armentières

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 20 juin 2018, à vendre à la société LogiFIM un terrain situé à Armentières 31 et 33, rue Nationale/Avenue François Mitterrand, repris au cadastre section CS n° 137 pour 2.002 m² et n° 166 pour 487 m², soit une contenance totale de 2.489 m² moyennant le prix principal de € 539.456,72 hors taxes.



Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2018.

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 développer les fonciers nous appartenant sur les communes situées dans le secteur d'intervention de la société LogiFIM. »

Avec la SCCV Pont à Marcq Brel, dont Vilogia Premium et votre société sont associées

Acquisition, par la SCCV Pont à Marcq Brel, de diverses parcelles de terrain en cours de division à votre société dans le cadre d'une opération d'aménagement à Pont à Marcq

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 17 octobre 2018, à vendre diverses parcelles de terrain en cours de division dans le cadre de l'opération d'aménagement située à Pont-à-Marcq, rue d'Aigremont, lieudit « Le Faubourg », à la SCCV Pont à Marcq Brel (dont la société Vilogia Premium est associée à hauteur de 30%) et reprises au cadastre Section AA n° 346 d'une superficie d'environ 8.234 m² moyennant le prix principal de € 1.184.077 hors taxes.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2018.

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

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de cette convention pour la société est de permettre la réalisation d'une opération mixte locative et accession sociale à la propriété. »

Avec la SCCV Baisieux Malterie, dont Vilogia Premium et votre société sont associées

Acquisition, par la SCCV Baisieux Malterie, d'une partie des terrains à votre société dans le cadre d'une opération d'aménagement à Baisieux

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 17 octobre 2018, à vendre à la SCCV Baisieux Malterie (dont la société Vilogia Premium est associée à hauteur de 30 %) une partie des terrains dans le cadre de l'opération d'aménagement située à Baisieux, rue de la Mairie, et repris au cadastre Section ZE n° 728partie - 725partie - 813partie - 874partie et 17partie d'une superficie totale d'environ 11.792 m² moyennant le prix principal de € 1.293.148 hors taxes. Cette délibération annule et remplace celle du 20 juin 2018.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2018.



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

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de cette convention pour la société est de permettre la réalisation d'une opération mixte locative et accession sociale à la propriété. »

Avec la société Soreli

Personnes concernées

M. P. Remignon, président du directoire de votre société et administrateur de la société Soreli.

Acquisition d'un foncier situé dans la ZAC Arras Europe à Lille Sud

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 17 octobre 2018, à acquérir auprès de la société Soreli un foncier situé dans la ZAC Arras Europe à Lille Sud. Il s'agit de 2 lots : lot 6A qui comprendra onze (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 lot 3 qui comprendra cinq (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 : € 110/ m² de plancher pour une superficie de 837,01 m², soit un prix de € 92.071,1, et Lot 3 : € 132/m² de plancher pour une superficie d'environ 465,73 m², soit un prix de € 61.476,36, soit un prix global de € 153.547,46 hors taxes. Cette délibération annule et remplace celle du 5 décembre 2017.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2018.

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. »

Avec la société Vilogia Privilège, filiale de votre société

- 1) Convention de prestations de sourcing de subventions et gérance du patrimoine de logements intermédiaires pour 2019

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 5 décembre 2018, à conclure au profit de la société Vilogia Privilège une convention de prestation de sourcing de subventions dans le cadre de réservation de logements. La société Vilogia Privilège gèrera également le patrimoine de logements intermédiaires de votre société. Cette convention sera conclue pour une durée de un an, tacitement reconductible, avec effet au 1^{er} janvier 2019. Au titre de cette convention, la société Vilogia Privilège percevra une rémunération égale à 20 % hors taxes du montant de la subvention obtenue.



Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2018.

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 Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré de conclure cette convention réside dans l'optimisation de son patrimoine typé intermédiaire, et l'assurance de la non vacance de ce patrimoine avec les subventions qui en découlent. »

2) Convention de prestations de sourcing de subventions et gérance du patrimoine de logements intermédiaires du 1^{er} juin au 31 décembre 2018

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 5 décembre 2018, à conclure au profit de la société Vilogia Privilège une convention de prestation de sourcing de subventions dans le cadre de réservation de logements. La société Vilogia Privilège va également gérer le patrimoine de logements intermédiaires de votre société. Cette convention est entrée en vigueur rétroactivement au 1^{er} juin 2018, et a été d'une durée ferme expirant au 31 décembre 2018. Au titre de cette convention, la société Vilogia Privilège a perçu une rémunération égale à 20 % hors taxes du montant des subventions obtenues au titre de la convention, ainsi qu'une rémunération forfaitaire de C 70.000 hors taxes.

Modalités

La rémunération de cette prestation est de € 112.800 toutes taxes comprises au titre de l'exercice 2018.

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 de surveillance ne comporte pas les motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société prévue par l'article L. 225-86 du Code de commerce.

3) Convention de prestations de services fonctions support

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 5 décembre 2018, à reconduire la convention de prestations de services dont l'objet porterait sur les missions suivantes : la stratégie financière comprenant la comptabilité, la fiscalité et le financement trésorerie, les achats, le contrôle de gestion, le juridique, le contentieux, le marketing, les ressources humaines, le centre de relations clients, la communication, l'audit, la logistique et l'informatique. La convention a été conclue pour une durée de un an, avec effet au 1^{er} janvier 2019. Pour l'ensemble de ces missions, votre société perçoit une rémunération égale à 7,5 % hors taxes du chiffre d'affaires prévu au budget 2019 de la société Vilogia Privilège, révisable en fin d'année en cas de variation de plus ou moins 5 % du chiffre d'affaires projeté.



Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2018.

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 Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré de conclure cette convention réside dans le soutien du développement de sa filiale Vilogia Privilège, dédiée au Logement Intermédiaire, laquelle ne dispose pas de ressources propres pour la réalisation des fonctions support décrites ci-dessus. »

4) Convention d'apport en nature de logements intermédiaires

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 17 octobre 2018, à réaliser une opération d'apport en nature de logements intermédiaires au profit de sa filiale Vilogia Privilège. Cent soixante-quatorze (174) logements intermédiaires, cent quatre-vingt-dix-neuf (199) parkings, quatre (4) caves, et deux (2) commerces (situés à Villeneuve d'Ascq, Lille, Lesquin, Haubourdin, Saint-André, Roncq, Hem et Croix) financés par des fonds typés « intermédiaires » et remplissant les critères de définition du logement intermédiaire fixés par le Code de la construction et de l'habitation seront donc apportés à la société Vilogia Privilège. Les estimations réalisées par le cabinet Galtier font apparaître une valeur vénale du patrimoine s'élevant à € 25.740.000. Par ailleurs, il sera apporté la dette attachée au patrimoine apporté, laquelle s'élève à € 2.105.591, soit une valeur nette de l'apport s'élevant à € 23.634.409.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2018.

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 Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré de réaliser cette opération réside dans la rationalisation de ses activités au niveau du Groupe, et dans l'accélération du déploiement de sa filiale Vilogia Privilège dans le secteur du logement intermédiaire. »

5) Convention de prestations de services fonctions support

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil d'administration du 21 février 2018, à conclure la convention de prestations de services dont l'objet porterait sur les missions suivantes : la stratégie financière comprenant la comptabilité, la fiscalité et le financement trésorerie, les achats, le contrôle de gestion, le juridique, le contentieux, le marketing, les ressources humaines et l'informatique. La convention a été conclue pour une durée de un an à compter du 1^{er} janvier 2018. Pour l'ensemble de ces missions, votre société perçoit une rémunération égale à 10 % hors taxes du chiffre d'affaires de la société Vilogia Privilège. Toutefois, à titre exceptionnel pour la première année d'existence de la convention, votre société perçoit une rémunération forfaitaire d'un montant de € 50.000 hors taxes.



Modalités

La rémunération de cette prestation est de € 50.000 au titre de l'exercice 2018.

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 Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré de conclure cette convention réside dans le soutien du développement de sa filiale Vilogia Privilège, dédiée au Logement Intermédiaire, laquelle ne dispose pas de ressources propres pour la réalisation des fonctions support décrites ci-dessus. »

6) Mandat de gestion immobilière

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil d'administration du 21 février 2018, à un mandat de gestion immobilière comprenant, notamment, la gestion des locations et attributions, les missions annexes au quittancement, le précontentieux, l'entretien courant, la gestion technique (la maintenance, la mise en conformité de son patrimoine). Ce mandat a été conclu pour une durée de un an, tacitement reconductible, avec effet au 1^{er} juin 2018. Au titre du mandat, la société Vilogia Privilège perçoit une rémunération :

pour la gestion locative, égale à 6 % hors taxes du montant des loyers quittancés ;

pour la gestion des travaux et de l'entretien courant, 4 % hors taxes du montant des travaux et honoraires.

Modalités

La rémunération de cette prestation est de € 678.065 hors taxes au titre de l'exercice 2018.

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 Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré de conclure cette convention réside dans le soutien du développement de l'activité de sa filiale Vilogia Privilège, laquelle deviendrait propriétaire des logements ainsi mis en gérance par opération d'apport en nature à intervenir dans un second temps. »

7) Caution solidaire

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil d'administration du 28 mars 2018, à se porter caution solidaire de la société Vilogia Privilège pour la durée du bail des locaux dans lesquels la société Vilogia Privilège a établi son activité. La caution solidaire est d'un montant de € 39.448 annuels. Cette délibération annule et remplace celle du 21 février 2018.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2018.



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 le développement de l'activité de sa filiale dédiée au Logement Intermédiaire dans la région parisienne, et notamment le développement des équipes. »

Avec les SCCV, dont la société Vilogia Premium et votre société sont associées

Conventions de prestations de services fonctions support

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 5 décembre 2018, à modifier, par avenant rétroagissant au 1^{er} juillet 2018, les conventions de prestation de services fonctions support particulières que votre société avait signé avec chaque société civile de construction-vente, pour y acter de la suppression de la mission comptable, et du changement de la rémunération en conséquence, pour le porter de 0,95 % du prix de revient définitif de l'opération, à 0,68 % du prix de revient définitif de l'opération.

Modalités

La rémunération de cette prestation est de € 33.684 hors taxes au titre de l'exercice 2018.

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 de surveillance ne comporte pas les motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société prévue par l'article L. 225-86 du Code de commerce.

Avec la société SEM Ville Renouvelée

Personnes concernées

M^{me} M. Tonnerre, membre du conseil de surveillance de votre société et administrateur de la société SEM Ville Renouvelée, et M. P. Remignon, président du directoire de votre société et administrateur de la société SEM Ville Renouvelée.

Vente de plusieurs parcelles

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil d'administration du 21 février 2018, à vendre les parcelles BI310 pour 33 m² et BI397 partie pour 122 m² dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Centre-Ville Wattrelos. La vente a lieu au prix fixé par les domaines, soit € 7.500 hors taxes. Les frais annexe de cette opération sont supportés par la société SEM Ville Renouvelée (géomètre, notaire).

Modalités

La vente s'est élevée à € 7.500 au titre de l'exercice 2018.



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 un transfert de charges d'entretien. »

Avec la SCCV Tremblay Farge et la SCCV Romainville Calmette, dont votre société et la société Vilogia Premium sont associées

Convention d'assistance à la maîtrise d'ouvrage

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil d'administration du 28 mars 2018, à conclure avec les SCCV Tremblay Farge et SCCV Romainville Calmette une convention d'assistance à la maîtrise d'ouvrage d'une durée de un an reconductible, 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 des ouvrages. La rémunération de votre société, pour l'ensemble des missions de maîtrise d'ouvrage sera de 4,38 % du prix de revient global de l'opération.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2018.

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 Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré de conclure cette convention réside dans la mutualisation des moyens et des ressources dont elle est dotée, au profit de Sociétés Civiles de Construction Vente dont elle est associée et qui sont dépourvues de personnel. »

Avec la société Notre Logis

Personnes concernées

M^{me}. M. Tonnerre, membre du conseil de surveillance de votre société en tant que représentante de la Métropole Européenne de Lille, et MM. B. Vandenhove, membre du conseil de surveillance de votre société en tant que représentant de la société UIT Nord et administrateur de la société Notre Logis et B. Baey, membre du conseil de surveillance de votre société en tant que représentant d'Action Logement Immobiliser.

Cession d'un immeuble à Roncq

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil d'administration du 21 février 2018, à céder un immeuble à la société Notre Logis dans le cadre du projet de réalisation d'une résidence de logements seniors. L'immeuble appartenant à votre société est situé 11, rue de Frères Bonduel et repris au cadastre section AA n° 68 d'une contenance de 119 m² moyennant le prix principal de € 75.000 hors taxes. Cette délibération annule et remplace la délibération du 19 avril 2016.



Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2018.

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 Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré est de vendre un logement inoccupé de grande typologie. »

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. 225-57 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution de des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société Vilogia Premium Grand-Est, filiale de votre société

1) Mandat de gestion pour la gestion immobilière et locative

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 a été conclu pour une durée de un an, tacitement reconductible, avec effet au 1^{er} janvier 2018. 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 € 76.989 au titre de l'exercice 2018.

2) Convention de prestation des services fonctions support

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 9 décembre 2015 et 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 perçoit 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

La rémunération de cette prestation est de € 199.059 hors taxes au titre de l'exercice 2018.

3) Convention relative à la mise en œuvre de la garantie de relogement

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 2018.

4) Avances en compte courant

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, la société Vilogia Premium Grand-Est a reçu des avances en compte courant par votre société, qui 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 votre société. Les conditions actuelles de marché étant plus intéressantes, le conseil d'administration de votre société a autorisé :

le remboursement à votre société de l'avance de M€ 1,5 consentie en 2011 ;

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

le versement par votre société, 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 trois (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

Les intérêts au titre de l'exercice 2018 s'élèvent à € 8.000 hors taxes.

Avec la société LogiFIM, société mère de votre société

Personnes concernées

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



1) Mandat de gestion par lequel votre société assure la gestion immobilière et locative

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 avait été conclu pour une durée de un an, tacitement reconductible, avec effet au 1^{er} janvier 2018. 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 facture à la société LogiFIM les frais de gestion à hauteur de ceux compris dans la redevance perçue par la société LogiFIM.

Modalités

La rémunération de cette prestation est de € 196.301 hors taxes au titre de l'exercice 2018.

2) Mandat de gestion par lequel la société LogiFIM assure la gestion immobilière et locative

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 avait été conclu pour une durée de un an, tacitement reconductible, avec effet au 1^{er} janvier 2018. 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 € 617.103 hors taxes au titre de l'exercice 2018.

3) Convention de prestations de services fonctions support

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 le conseil d'administration du 7 décembre 2016. La convention avait 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 perçoit 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

La rémunération de cette prestation est de € 684.605 hors taxes au titre de l'exercice 2018.

4) Convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage – opération à Cappelle La Grande

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 perçoit 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 € 16.263 hors taxes au titre de l'exercice 2018.

5) Convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage – opération à La Chapelle-d'Armentières

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 cinquante-six (56) logements sociaux et de treize (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 perçoit 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 € 11.773 hors taxes au titre de l'exercice 2018.

6) Convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage – opération à Gravelines

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 trente-sept (37) logements et de la construction de soixante (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 perçoit une rémunération égale à 2,30 % du prix de revient hors taxes de l'opération.

Modalités

La rémunération de cette prestation est de € 6.750 hors taxes au titre de l'exercice 2018.

7) Convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage – opération à Grande-Synthe

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 vingt-trois (23) logements locatifs sociaux à Grande Synthe (59760). Pour l'ensemble de ces missions, la société LogiFIM perçoit une rémunération égale à 2,30 % du prix de revient hors taxes de l'opération.

Modalités

La rémunération de cette prestation est de € 8.495 hors taxes au titre de l'exercice 2018.

Avec la société Vilogia Privilège, filiale de votre société

Convention d'une avance en compte courant

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 € 1.000.000 à la société Vilogia Privilège, société axée sur le logement intermédiaire constituée avec un capital social de € 1, 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

La rémunération de cette prestation est de € 706 hors taxes au titre de l'exercice 2018.

Avec la ville de Roubaix

Personne concernée

M^{me}. M. Tonnerre.



Cession de patrimoine à la SPLA « La Fabrique des quartiers »

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

La cession de patrimoine s'élève à € 1 au titre de l'exercice 2018.

Avec la société Notre Logis

Personnes concernées

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

Convention de servitude de cour commune et de servitude de vue

Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 5 décembre 2017 à conclure une convention de servitude de cour commune et une servitude de vue entre deux ensembles immobiliers (dix-neuf (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 2018.

Avec le fonds de dotation Entreprises et Cités

Personnes concernées

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

Convention de mécénat

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 2018.



Avec la société Métropole Européenne de Lille

Personnes concernées

M^{me}. M. Tonnerre.

1) Acquisition d'un immeuble situé à Mouvaux

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil d'administration du 1^{er} mars 2017, à acquérir un immeuble, dans le cadre de l'opération HEP à Mouvaux Escalette, situé 116, rue de l'Escalette à Mouvaux et repris au cadastre section AR n° 422 d'une contenance de 142 m². Cette acquisition s'est réalisée moyennant le prix principal de C 130.000, majoré des frais d'agence pour € 5.000 et des frais de notaire supportés par la société Métropole Européenne de Lille d'un montant de € 2.692,12, soit un montant total de € 137.692,12.

Modalités

L'acquisition s'est élevée à € 137.692,12 hors taxes au titre de l'exercice 2018.

2) Acquisition d'un immeuble situé à Lille

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 s'est réalisée 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 a permis la réalisation d'un programme 100 % logements locatifs sociaux financés à 75 % en PLUS et 25 % en PLAI.

Modalités

L'acquisition s'est élevée à € 395.000 hors taxes au titre de l'exercice 2018.

Avec la société Vilogia Premium, filiale de votre société

1) Convention de prestations de services de missions complémentaires syndic

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 votre société qui a pris 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 prestation pour les locataires de votre société ;

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, la société Vilogia Premium perçoit une rémunération de € 88.158 par an.

Modalités

La rémunération de cette prestation est de € 88.158 au titre de l'exercice 2018.

2) Convention de prestations de commercialisation de logements anciens

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 a été conclue pour une durée de un an à compter du 1^{er} janvier 2018, tacitement reconductible. La rémunération de la société Vilogia Premium est de 5,9 % hors taxes du prix de vente. 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 € 1.285.155 hors taxes au titre de l'exercice 2018.

3) Convention de prestations de commercialisation de logements neufs

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 neufs. La convention a été conclue pour une durée de un an à compter du 1^{er} janvier 2018, tacitement reconductible. La rémunération de la société Vilogia Premium a été de 4% du prix de vente.

Modalités

La rémunération de cette prestation est de € 923.228 hors taxes au titre de l'exercice 2018.

4) Convention de prestations de services fonctions support

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 a été conclue pour une durée de un an, avec effet au 1^{er} janvier 2018. Pour l'ensemble de ces missions, la société Vilogia Premium verse 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 projeté.



Modalités

La rémunération de cette prestation est de € 291.702 hors taxes au titre de l'exercice 2018.

5) Convention de garantie de relogement

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 propose 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 2018.

6) Convention de mandat de Maitrise d'Ouvrage Délégée à Loos

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil d'administration du 28 juin 2017, à conclure une convention de mandat de Maitrise d'Ouvrage Délégée, avec effet rétroactif au 30 septembre 2016, dans le cadre de l'opération en accession « Loos Privilège » 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 des missions de Maitrise d'Ouvrage confiées à la société Vilogia Premium, cette dernière perçoit une rémunération correspondant à 3,3 % du prix de revient hors taxes de l'opération.

Modalités

La rémunération de cette prestation est de € 28.161 hors taxes au titre de l'exercice 2018.

Avec la société Vilogia Services, absorbée par la société LogiFIM au cours de l'exercice 2016

Personnes concernées

M^{me}. M. Tonerre et MM. J-F. Didier, P. Malbranque, T. Lepers, B. Delesalle, Y. Duretz, J.-P. Guillon, V. Carette et H. Deligne.

Acquisition de diverses parcelles de terrain situées à La Madeleine

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

L'acquisition s'élève à € 745.150 hors taxes au titre de l'exercice 2018

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.

Avec la société Vilogia Premium Grand-Est, filiale de votre société

Avance en compte courant

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil d'administration du 8 octobre 2014, à octroyer une avance en compte courant d'associés d'un montant de M€ 4 à la société Vilogia Maison Familiale de Lorraine dont elle détient 99,54 % du capital. A ce titre, votre société et Vilogia Maison Familiale de Lorraine conviennent de conclure une convention d'avance en compte courant, pour une durée de trois ans, dans le but d'assurer la continuité des activités de la société Vilogia Maison Familiale de Lorraine. 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 a fait ensuite l'objet d'une indexation annuelle sur la base de l'indice EURIBOR douze 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

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2018.

Avec la société Lille Métropole Habitat

Personnes concernées

M^{me} M. Tonnerre et MM. H. Deligné et T. Lepers.

Convention d'assistance à la maîtrise d'ouvrage

Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 7 décembre 2016, à répondre favorablement à la sollicitation de la société Lille Métropole Habitat d'acquérir trois (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 a été réalisée 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 2018.



Avec la société Métropole Européenne de Lille

Personne concernée

M^{me}. M. Tonnerre.

1) Acquisition d'une partie d'une parcelle de terrain à Wavrin

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 société Métropole Européenne de Lille 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 2018.

2) Acquisition d'une emprise située à Roncq

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 a été réalisée 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 2018.

3) Acquisition d'une parcelle de terrain à Tourcoing

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 la société moyennant le prix principal de € 25.000.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2018.

4) Vente de diverses parcelles de terrain à Roubaix

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. L'aménagement de ces



parcelles de terrain ou la réalisation d'équipements publics d'infrastructure sur ces dernières ont été réalisés au prix de € 30 le mètre carré. La reconstitution sur ces terrains d'un espace libre dédié aux habitants dans le respect de la concertation ANRU s'est réalisée à titre gratuit.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2018.

5) Vente de parcelles de terrain à Tourcoing et Roncq

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil d'administration du 21 juin 2013, à vendre au profit de Lille Métropole Communauté Urbaine 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 est au prix de € 40 le mètre carré et Tourcoing, boulevard d'Halluin, parcelle AH1174pie est au prix de € 5 le mètre carré. Les frais inhérents à cette opération (géomètre et notaire) ont été supportés par LMCU.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2018.

Avec la société Habitat Privilège (anciennement Vilogia Privilège)

Personnes concernées

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

Acquisition de biens libres de toute occupation à Saint-Martin-lès-Boulogne

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil d'administration du 24 juin 2015, à acquérir auprès de la société Habitat Privilège des biens libres de toute occupation située 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 2018.

Avec la société Vilogia Premium, filiale de votre société

- 1) Acquisition de quarante-cinq (45) lots viabilisés pour la construction de quarante-cinq (45) logements individuels en accession à la propriété

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil d'administration du 25 juin 2008, à vendre quarante-cinq (45) lots viabilisés d'une contenance d'environ 19.832 m², situés dans la ZAC Saint-Exupéry à



Houplines, moyennant le prix principal de € 2.125.000 hors taxes pour la construction de quarante-cinq (45) logements individuels en accession à la propriété. Il reste, aujourd'hui, six (6) lots à vendre appartenant à votre société.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2018.

2) Convention d'avance en compte-courant d'associés

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil d'administration du 7 décembre 2016, à conclure une convention d'avance en compte courant d'associés d'une durée de trois ans, à hauteur de € 11.000.000, productive d'un intérêt révisable mensuellement et indexé sur le taux du marché monétaire T4M au seuil de 0 % plus une marge de 0,50 %, soit un taux indicatif actuel de 0,50 %, sans pouvoir excéder de plus de 1,5 point le taux servi au détenteur d'un livret A, conformément à l'article L. 423-15 du Code de la construction et de l'habitation. Il est précisé que le T4M est un taux mensuel post fixé (moyenne mensuelle des taux interbancaires au jour le jour EONIA). Cette convention d'avance en compte courant d'associés est soumise à deux conditions suspensives. En effet, la libération des fonds est conditionnée :

à l'obtention de l'agrément d'extension de compétence de 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 2018.

Avec la ville de Wattrelos

Personne concernée

M. Baert.

1) Acquisition de diverses parcelles de terrain situées à Wattrelos

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil d'administration du 25 juin 2008, à acquérir diverses parcelles de terrain situées à Wattrelos, rue Pierre de Coubertin, reprises au cadastre section CN n° 949 pour 234 m² - n° 956 pour 27 m² - n° 963 pour 63 m² - n° 113partie pour environ 393 m² et n° 575partie pour environ 12 m², appartenant à la ville de Wattrelos, moyennant € 1.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2018.



2) Acquisition de diverses parcelles de terrain situées à Wattrelos

Nature et objet

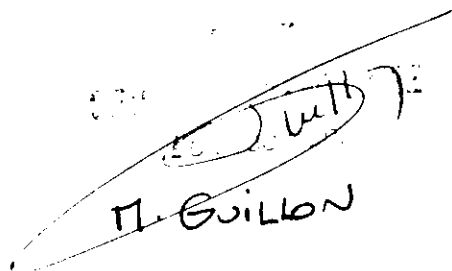
Votre société a été autorisée, par le conseil d'administration du 15 octobre 2008, à céder à la ville de Wattrelos, à titre gratuit, des locaux municipaux aménagés dans vos immeubles, rue Alfred-Delecourt ainsi que le bâtiment communal occupant les parcelles Vilogia AI 1278 (30 m²) et AI 1280 (88 m²).

Modalités

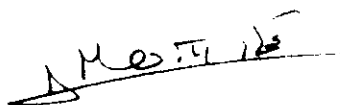
Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2018.

Lille, le 7 mai 2019

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG Audit



M. Guillon



Antoine Moitié

**GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE
DE LILLE MÉTROPOLE**

445 boulevard Gambetta
CS 60455
59338 Tourcoing Cedex

VILOGIA Société Anonyme d'HLM
74 R JEAN JAURES
59650 VILLENEUVE-D ASCQ

N° de Refus : 2019-3521 (2019TP0072886)

Société : VILOGIA Société Anonyme d'HLM (2007B00430)

Date de clôture de l'exercice : 31/12/2018

*Supprimer frais de
refus merci. Jatt*

**NOTIFICATION DE DECISION DE REFUS D'ENREGISTREMENT
DE DEPOT DES COMPTES ANNUELS**

Nous avons le regret de vous aviser que votre demande d'enregistrement déposée au Greffe du Tribunal de Commerce de Lille Métropole n'est pas conforme aux dispositions applicables :

Les motifs de refus sont les suivants :

- Joindre un exemplaire de la proposition d'affectation du résultat soumise à l'assemblée et de la résolution d'affectation votée
- Joindre un chèque de 2,60 euros pour les frais de refus

Délivré à Tourcoing, le 6 août 2019

Le Greffier,

Rappels :

Tout dépôt de comptes annuels est à faire en un exemplaire daté et certifié conforme par le représentant légal.

Vous disposez d'un délai de deux semaines pour régulariser, passé ce délai votre dossier vous sera retourné.

Il est indispensable de déposer des documents lisibles, de mentionner la dénomination complète, le siège social et le numéro d'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés.

Les documents ne doivent comporter ni agrafe, ni attache.

Retourner ce document avec le complément de dossier.