

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 03/03/2021 sous le numéro de dépôt 5321

GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE LILLE-MÉTROPOLE

445 boulevard Gambetta
CS 60455
59338 Tourcoing Cedex

VILOGIA
74 rue Jean Jaures
CS 10430
59664 Villeneuve-d'Ascq Cedex

RECEPISSE DE DEPOT DES COMPTES ET BILANS ANNUELS

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

Forme Juridique : Société anonyme à directoire
et conseil de surveillance

Adresse: 74 rue Jean Jaurès
59650 Villeneuve-d Ascq

Dépôt des Comptes Annuels

Exercice clôturé le : 31/12/2019
Durée de l'exercice : 12 mois
Comptes annuels déposé le : 12/02/2021
Sous le numéro : 5321

Délivré à Lille-Métropole le 3 mars 2021

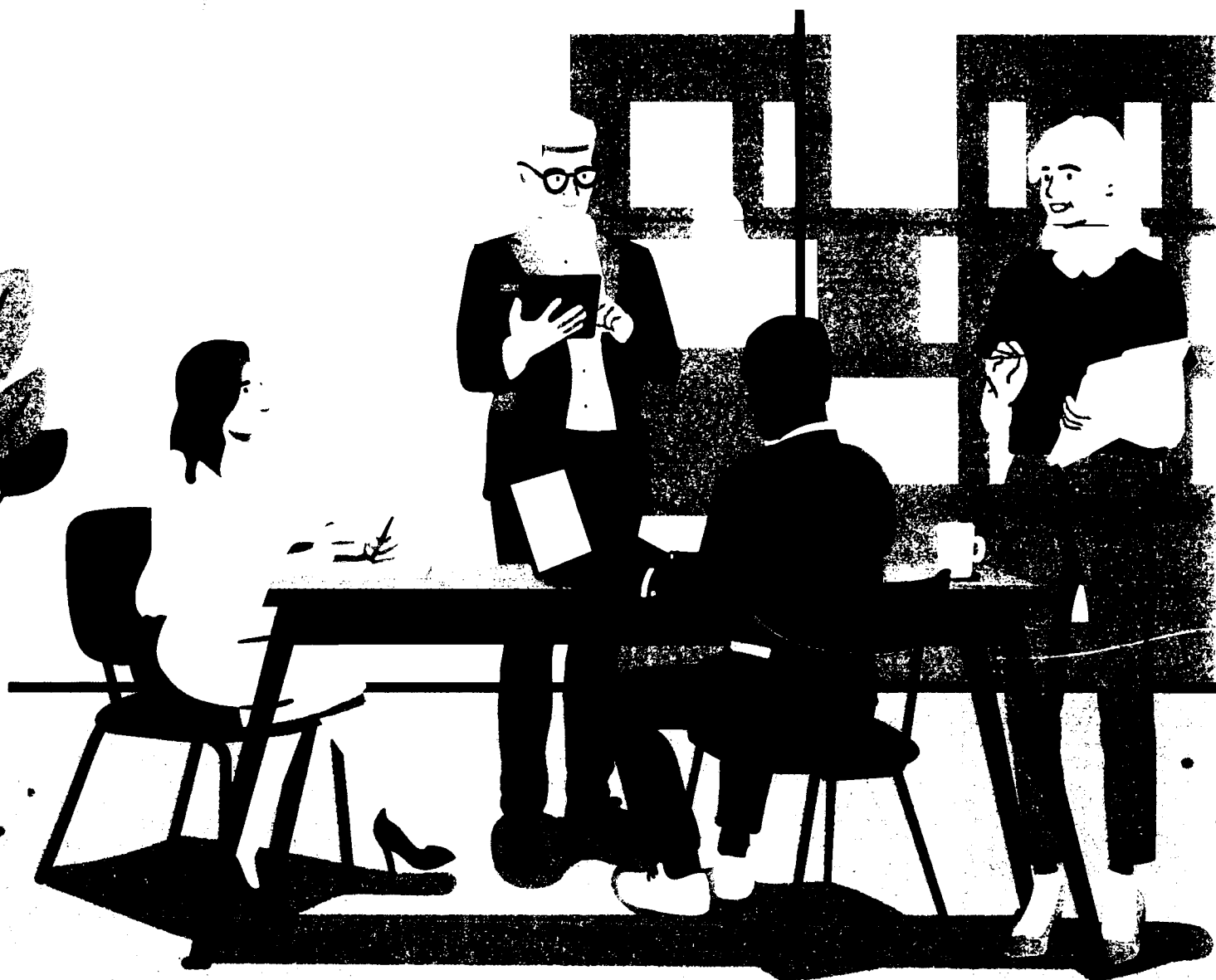
Le Greffier,



→ 2019

RAPPORT FINANCIER

VILOGIA S.A.



GROUPE
villogia
Bien dans ma ville

RAPPORT DE GESTION SUR LES OPÉRATIONS DE L'EXERCICE CLOS AU 31 DÉCEMBRE 2019	4
---	----------

BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT	15
------------------------------------	-----------

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS	20
------------------------------------	-----------

NOTE 1

1.1 CONVENTIONS GÉNÉRALES	21
1.2 DÉROGATIONS AUX PRINCIPES COMPTABLES GÉNÉRAUX	21
1.3 CHANGEMENT DE MÉTHODES	21
1.4 FAITS SIGNIFICATIFS	21
1.5 ÉVÈNEMENTS POST-CLÔTURE	22

NOTE 2

2.1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	23
2.2 IMMOBILISATIONS CORPORELLES	23
2.3 AMORTISSEMENT DES IMMOBILISATIONS	26
2.4 DÉMOLITIONS PROGRAMMÉES	28
2.5 IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	29
2.6 COMPTES DE STOCKS	29
2.7 COMPTES LOCATAIRES ET PROVISIONS SUR LOCATAIRES	30
2.8 AUTRES CRÉANCES	31
2.9 ÉVALUATION AU PRIX DE MARCHÉ DES ÉLÉMENTS FONGIBLES	31
2.10 MODALITÉS D'AMORTISSEMENT DES PRIMES DES EMPRUNTS OBLIGATAIRES	31

BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT

BILAN - ACTIF

ACTIF					Exercice 2018
	BRUT	Amortissements et dépréciations	NET	TOTAUX PARTIELS	NET
2	3	4	5	6	7
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				8 963 585,29	9 331 758,23
Frais d'établissement					
Baux long terme et droits d'usufruit	52 009,47	32 407,56	19 601,91		20 355,83
Autres (1)	23 836 430,19	14 892 446,81	8 943 983,38		9 311 402,40
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				3 712 247 833,58	3 446 080 279,39
Terrains nus	135 657 876,05	1514 536,96	134 143 339,09		123 278 573,99
Terrains aménagés, loués, bâtis	812 458 093,94		812 458 093,94		732 611 217,77
Agencements et aménagements de terrains					
Constructions locatives (sur sol propre)	4 096 001 794,93	1 441 255 002,55	2 654 746 792,38		2 479 957 169,80
Constructions locatives sur sol d'autrui	150 793 046,80	52 928 040,60	97 865 006,20		97 299 196,66
Bâtiments et installations administratifs	22 172 503,20	18 700 882,96	3 471 620,24		2 483 649,34
Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	20 305 919,30	10 742 937,57	9 562 981,73		10 450 471,83
Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation					
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				452 068 179,98	416 760 257,10
Terrains	91 820 607,85		91 820 607,85		93 746 398,09
Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	348 733 660,27	1 633 810,66	347 099 849,61		311 489 547,65
Avances et acomptes	13 147 722,52		13 147 722,52		11 524 311,36
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				63 180 453,38	30 550 715,76
Participations - Apports, avances	39 000 219,74	1 855 631,28	37 144 588,46		11 496 768,06
Créances rattachées à des participations	22 852 820,13	477 695,95	22 375 124,18		15 826 094,37
Titres immobilisés (droits de créances)	1 829 618,27	396,12	1 829 222,15		1 928 604,45
Prêts participatifs					
Prêts pour accession et aux SCCC					
Autres	1 708 265,68		1 708 265,68		1 200 854,87
Intérêts courus	123 252,91		123 252,91		98 394,01
ACTIF IMMOBILISE (I)	5 780 493 841,25	1 544 033 789,02	4 236 460 052,23	4 236 460 052,23	3 902 723 010,48
STOCKS ET EN-COURS				135 879 660,11	112 247 900,81
Terrains à aménager	63 779 655,12	3 945 700,02	59 833 955,10		38 808 528,13
Immeubles en cours	45 623 924,14	730 329,83	44 893 594,31		50 245 204,81
Immeubles achevés :					
Disponible à la vente	24 972 954,91	3 586 874,97	21 386 079,94		5 873 581,73
Temporairement loués	9 300 952,90		9 300 952,90		16 846 863,65
Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	273 845,68		273 845,68		273 845,68
Approvisionnements	191 232,18		191 232,18		199 876,81
Fournisseurs débiteurs	3 641 697,57	151 386,69	3 490 310,88	3 490 310,88	3 783 362,38
CREANCES D'EXPLOITATION				145 214 083,97	119 201 136,22
Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :					
Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	46 110 709,31	7 019 798,20	39 090 911,11		29 371 058,27
Créances sur acquéreurs	11 429 392,40	271 444,93	11 157 947,47		9 837 547,03
Clients - autres activités					
Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	27 782,61	27 782,61			
Clients douteux ou litigieux	35 207 714,39	35 130 223,30	77 491,09		78 660,05
Produits non encore facturés	1 057 228,00		1 057 228,00		119 029,16
Autres	39 881 613,99		39 881 613,99		33 194 151,45
Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	53 948 892,31		53 948 892,31		46 600 690,26
CREANCES DIVERSES (3)				39 989 077,79	33 585 781,27
Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.					
Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	9 273 275,98		9 273 275,98		7 603 330,83
Opérations pour le compte de tiers	129 970,87		129 970,87		59 123,57
Opérations d'aménagement					
Autres	34 220 626,18	3 634 795,24	30 585 830,94		25 923 326,87
Valeurs Mobilières de placement	172 273 884,97	761 000,76	171 512 884,21	171 512 884,21	165 578 254,90
DISPONIBILITES				266 150 749,44	287 008 731,61
Valeur à l'encaissement	44 131,62		44 131,62		7 300,00
Intérêts courus à recevoir					
Banques, établissements financiers et assimilés	266 106 599,38		266 106 599,38		287 001 413,17
Caisse et régies d'avance	18,44		18,44		18,44
Charges constatées d'avance	2 290 819,16		2 290 819,16	2 290 819,16	2 155 053,86
ACTIF CIRCULANT (II)	819 786 922,11	55 259 336,55	764 527 585,56	764 527 585,56	723 560 221,05
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)					51 314,40
Primes de remboursement des obligations (IV)	852 736,53		852 736,53	852 736,53	545 187,14
Différences de conversion Actif (V)					
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	6 601 133 499,89	1 599 293 125,57	5 001 840 374,32	5 001 840 374,32	4 626 879 733,07

(1) Dont droit au bail

(2) Dont à moins d'un an

(3) Dont à plus d'un an

2 103 485,96

16 443 724,47

147 112,76

16 201 728,42

BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT

	1997	1998	1999	2000
CAPITAL ET RESERVES		810 644 685,15	787 833 130,37	
Capital (actions simples) et fonds de dotation	76 471 880,00		76 471 880,00	
Capital : actions d'attribution (nouveau régime)				
Capital : actions d'attribution (ancien régime)				
Primes d'émissions, de fusion et d'apport	3 912 903,77		3 912 903,77	
Ecarts de réévaluation				
Reserves :				
Reserve legale	7 019 434,00		5 878 856,00	
Reserves statutaires ou contractuelles	375 240 387,27		367 540 457,74	
Autres reserves	348 000 080,11		334 029 032,86	
Report à nouveau (a)	17 976 843,64	17 976 843,64	17 976 843,64	
Résultat de l'exercice (a)	28 860 030,81	28 860 030,81	22 811 554,78	
	Montant brut	Insc. au résultat		
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	437 183 530,69	137 197 313,70	299 986 216,99	288 466 414,56
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements derogatoires				
Provision speciale de réévaluation				
Titres participatifs				
PROVISIONS		32 942 806,32	27 959 887,57	
Provisions pour risques	8 778 261,55		9 025 205,52	
Provisions pour gros entretien	3 162 070,53		3 189 442,85	
Autres provisions pour charges	21 002 474,24		15 745 239,20	
DETTES FINANCIERES (1)		3 587 330 486,92	3 277 023 229,43	
Participation des employeurs à l'effort de construction	128 763 489,74		134 173 576,02	
Emprunts obligataires	427 666 666,67		79 000 000,00	
Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		2 608 903 592,87		
Caisse des Depots et Consignations	2 058 593 354,54		1 984 362 016,94	
C.G.L.L.S				
Prêts de l'ex-casse des prêts HLM			30 504 459,51	
Autres établissements de credit	550 310 238,33		584 374 289,27	
Dépôts et cautionnements reçus :		21 755 836,44		
Dépôts de garantie des locataires	21 343 298,36		20 137 763,73	
Redevances (location-accession)	383 038,08		285 826,21	
Autres depots	29 500,00		39 500,00	
Emprunts et dettes financières diverses :		400 240 901,20		
Participation - Emprunts et dettes assortis de conditions particulieres	2 338 874,26		2 607 717,05	
Emprunts participatifs				
Avances d'organismes HLM				
Dettes consecutives à la mise en jeu de la garantie des emputs				
Autres emprunts et dettes assimilees	155 000 000,51		123 502 754,58	
Dettes rattachées à des participations				
Concours bancaires courants	221 465 938,93		296 898 871,14	
Interêts courus	21 428 325,50		21 072 252,47	
Interêts compensateurs	7 762,00		64 202,51	
Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants				
Droits des locataires attributaires				
Autres droits				
Clients créditeurs		10 298 107,50	9 512 373,39	
Locataires - Excédents d'acomptes	6 252 644,07		5 378 449,15	
Autres	4 045 463,43		4 133 924,24	
DETTES D'EXPLOITATION		81 854 285,59	78 479 947,56	
Fournisseurs	37 020 726,33		34 654 283,48	
Fournisseurs de stocks immobiliers	10 243 325,99		10 327 232,23	
Dettes fiscales, sociales et autres	34 590 233,27		33 498 431,85	
DETTES DIVERSES		113 619 853,54	100 984 466,87	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :				
Fournisseurs d'immobilisations	75 975 196,91		70 461 026,49	
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	1 541 364,64		4 072 679,93	
Opérations pour le compte de tiers	7 910 674,76		1 202 444,01	
Opérations d'aménagements				
Autres	28 192 617,23		25 248 316,44	
Produits constatés d'avance		18 327 057,86	15 831 884,90	
Au titre de l'exploitation et autres	2 720 081,41		2 699 602,65	
Produits des ventes sur lots en cours	15 026 936,61		12 497 870,17	
Rémunération des frais de gestion PAP	580 039,84		634 412,08	

TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)

5 001 840 374,32

5 001 840 374,32

4 626 879 733,07

(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.

(1) Dont à plus d'un an.

(1) Dont à moins d'un an.

3 077 254 967,28

2 744 382 406,15

510 075 519,64

532 640 823,28

Produits des activités		409 834 189,65	381 187 822,51
Ventes de terrains lotis	6 384 557,00		921 234,33
Ventes d'immeubles bâtis	23 918 908,06		24 620 901,76
Ventes de maisons individuelles (CCMI)			
Ventes d'autres immeubles	3 219 308,83		2 635 151,00
Récupération des charges locatives	73 572 544,70		66 278 530,69
Loyers :			
Loyers des logements non conventionnés	10 174 137,34		10 493 502,97
Loyers des logements conventionnés	262 958 913,87		249 406 079,51
Suppléments de loyers	1 614 170,45		2 045 580,25
Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	10 185 677,93		8 990 407,67
Logements en location - accession et accession invendus	885 517,91		825 879,42
Autres	11 606 601,94		10 724 609,92
Prestations de services :			
Remunération des gestion (accession et gestion de prêts)	3 528 052,53		1 867 812,59
Sociétés sous égide			
Prestations de services à personnes physiques et autres produits			
Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation			170 645,49
Syndic de copropriété			
Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	199 095,69		202 704,43
Gestion des S.C.C.C			
Gestion des prêts			
Autres prestations de services	107 001,02		38 488,66
Produits des activités annexes :			
Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM			
Autres	1 479 702,38		1 966 293,82
Production stockée (ou déstockage)		2 422 160,23	11 926 645,66
Immeubles en cours	(5 534 501,04)		14 097 075,67
Immeubles achevés	7 956 661,27		(2 170 430,01)
Production immobilisée		8 637 129,40	9 188 341,59
Immeubles de rapport (frais financiers externes)	172 891,33		280 783,69
Autres productions immobilisées	8 464 238,07		8 907 557,90
Subventions d'exploitation		281 791,29	751 705,99
Primes à la construction			
Subventions d'exploitation diverses			
Subventions pour travaux d'entretien	281 791,29		751 705,99
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		15 923 642,12	16 927 068,15
Provisions pour gros entretien	2 251 068,93		2 427 316,60
Dépréciations de créances	7 903 035,21		9 021 143,89
Autres reprises	5 769 537,98		5 478 607,66
Transferts de charges d'exploitation	7 624 072,11	7 624 072,11	7 895 474,31
Autres produits	8 022 808,52	8 022 808,52	7 128 311,96
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	487 282,27	487 282,27	83 027,59
De participations (2)		306 723,60	15 089,72
Revenus des actions	280 000,00		
Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes			
Revenus des avances , prêts participatifs et autres	26 723,60		15 089,72
D'autres immobilisations financières (2)		26 729,00	28 004,55
Prêts accession			
Autres	26 729,00		28 004,55
D'autres créances et valeurs mobilières de placement	4 091 950,24	4 091 950,24	6 312 867,47
Autres (2)	2 828 558,93	2 828 558,93	2 953 426,07
Reprises sur dépréciations et provisions	509 574,53	509 574,53	509 108,51
Transfert de charges financières			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
Sur opérations de gestion	9 844 173,95	9 844 173,95	14 885 189,12
Sur opérations en capital		63 830 564,84	47 729 646,70
Produits des cessions d'éléments d'actif	49 842 877,66		31 097 479,60
Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	8 568 248,14		8 337 735,06
Autres	5 419 439,04		8 294 432,04
Reprises sur dépréciations et provisions	3 048 646,21	3 048 646,21	10 029 574,12
Transferts de charges exceptionnelles			
TOTAL GENERAL		537 719 996,89	917 551 304,62
(1) Dont produits sur exercices antérieurs		4 132 749,65	9 981 871,44
(2) Dont produits concernant les entreprises liées		26 723,60	15 089,72

BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT

CONSOUMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS

			174 658 423,10	167 280 915,32
Achats stockés :				
Terrains		28 522 473,04	28 522 473,04	18 773 721,84
Approvisionnement	5 321 973,84	888 232,67	6 210 206,51	6 378 472,25
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat				
Variation des stocks :				
Terrains		(24 543 733,46)	(24 543 733,46)	(9 873 429,28)
Approvisionnement		8 644,63	8 644,63	2 187,04
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat				
Frais liés à la production de stocks immobiliers		25 258 967,24	25 258 967,24	25 035 261,86
Achats non stockés de matières et fournitures	20 625 149,92	2 176 938,98	22 802 088,90	16 908 737,97
Services extérieurs :				
Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	23 785 116,53	4 883 691,38	28 668 807,91	26 950 000,04
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	7 539 321,38	22 260 877,68	29 800 199,06	27 762 012,06
Depenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs		6 034 738,76	6 034 738,76	4 930 468,38
Maintenance - Autres travaux		2 527 686,22	2 527 686,22	2 480 169,74
Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		357 203,38	357 203,38	315 230,27
Primes d'assurances		3 182 351,08	3 182 351,08	3 207 159,34
Personnel extérieur à la société	1 013 965,22	342 576,34	1 356 541,56	1 377 794,74
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	1 719 353,90	8 003 345,17	9 722 699,07	11 799 962,23
Publicité, publications, relations publiques		1 329 724,58	1 329 724,58	1 032 221,52
Déplacements, missions et réceptions		1 070 577,81	1 070 577,81	1 218 103,45
Redevances		3 306 058,28	3 306 058,28	3 069 421,09
Autres	8 348 092,88	20 695 095,65	29 043 188,53	25 913 420,78
Impôts, taxes et versements assimilés			37 674 584,45	37 925 370,15
Sur rémunérations		4 833 704,40	4 833 704,40	5 044 222,05
Taxes foncières	1 091 713,00	22 291 367,14	23 383 080,14	22 368 295,43
Autres	8 228 523,39	1 229 276,52	9 457 799,91	10 512 852,67
Charges de personnel			55 561 087,61	58 408 988,88
Salaires et traitements		39 219 647,75	39 219 647,75	40 822 732,58
Charges sociales		16 341 439,86	16 341 439,86	17 586 256,30
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			140 611 384,44	122 710 011,11
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
Immobilisations locatives		107 721 019,82	107 721 019,82	97 219 697,85
Autres immobilisations		6 064 545,46	6 064 545,46	6 074 554,31
Charges d'exploitation à répartir				1 245,60
Dépréciation des immobilisations		1 591 341,67	1 591 341,67	1 508 321,77
Dépréciation des stocks et en-cours		3 934 414,66	3 934 414,66	686 653,43
Dépréciation des créances		14 224 616,75	14 224 616,75	11 533 497,53
Dotations aux provisions :				
Provisions pour gros entretien		2 223 696,61	2 223 696,61	1 383 457,25
Autres provisions		4 851 749,47	4 851 749,47	4 302 583,37
Autres charges			2 511 735,01	2 566 586,46
Pertes sur créances irrécouvrables		2 511 685,15	2 511 685,15	2 566 581,02
Redevances et charges diverses de gestion courante		49,86	49,86	5,44
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				

Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières	720 146,57	720 146,57	456 748,65
Charges d'intérêts (2) :			
Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances			
Intérêts sur opérations locatives - financements définitif	39 322 339,23	39 322 339,23	39 695 448,28
Intérêts compensateurs			
Intérêts de préfinancements consolidables	185 012,62	185 012,62	3 294 919,01
Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers	585 836,51	585 836,51	519 985,04
Gestion de prêts Accession	197 121,55	197 121,55	202 313,27
Intérêts sur autres opérations	5 071 143,01	5 071 143,01	1 605 551,94
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			224,35
Autres charges financières	10 778 068,08	10 778 068,08	8 997 886,75

Sur opérations de gestion	6 948 440,92	6 948 440,92	17 995 345,47
Sur opérations en capital :			
Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut	18 503 437,73	18 503 437,73	19 587 619,34
Autres	7 142 590,71	7 142 590,71	9 911 060,46
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			
Dotations aux amortissements et dépréciations			297 757,29
Dotations aux provisions réglementées			
Dotations aux provisions	7 539 421,54	7 539 421,54	3 023 415,47

SOLDE CREDITEUR = BENEFICE

28 860 030,81

22 811 554,78

TOTAL GENERAL

537 719 996,89

517 551 304,02

(1) Dont charges sur exercices antérieurs

5 385 644,87

15 760 030,04

(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

Avant répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019, le total de l'actif est de 5 001 840 374,32 € et le compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de tableau dégage un résultat bénéficiaire de 28 860 030,81 €.

L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2019.

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

NOTE 3

3.1	LES SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	32
3.2	PROVISIONS	32
3.3	CLIENTS CRÉDITEURS	35
3.4	DETTES D'EXPLOITATION	35
3.5	DETTES DIVERSES	36

NOTE 4

4.1	NOMBRE ET VALEUR NOMINALE DES ACTIONS	39
4.2	DETTES ASSORTIES DE GARANTIES HYPOTHÉCAIRES	39
4.3	INSTRUMENTS FINANCIERS À TERME ET OPÉRATIONS DE COUVERTURE	40
4.4	ENGAGEMENTS FINANCIERS DONNÉS	40
4.5	ENGAGEMENTS FINANCIERS REÇUS ET DONNÉS	41
4.6	MONTANT DES AVANCES ET CRÉDITS ALLOUÉS AUX DIRIGEANTS SOCIAUX	41
4.7	MONTANT DES RÉMUNÉRATIONS ALLOUÉES AUX ORGANES DIRIGEANTS	41
4.8	VENTILATION DE L'IMPÔT	41
4.9	VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES	41
4.10	CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS	42
4.11	VENTILATION PAR CATÉGORIE D'EFFECTIF	42
4.12	DETTES FUTURES D'IMPÔT	42

RAPPORT DE GESTION SUR LES OPÉRATIONS DE L'EXERCICE CLOS AU 31 DÉCEMBRE 2019

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale, 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 2019, 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.

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019 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 n° 2016-07 du 4 novembre 2016.

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. Cet apport a été réalisé en deux temps :

En janvier 2019, un 1^{er} apport a permis à Vilogia Privilège de porter en pleine propriété 174 logements intermédiaires, 199 parkings, 4 caves et 2 commerces, situés sur la MEL, 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.

Cet apport, d'un montant net de 23 634 409,00 €, a porté le capital social de Vilogia Privilège initialement constitué d'1 euro à 23 634 410,00 €.

En juillet 2019, un 2nd apport de 27 logements situés à Neuville en Ferrain d'une valeur nette de 2 090 000,00 €, portait ainsi le capital social de la filiale LI du Groupe Vilogia à 25 724 410,00 €.

« Université des Compétences Habitat », création d'un nouveau GIE avec LMH

Forts de leur GIE en commun, « La META », dédié à la rénovation urbaine, LMH et Vilogia, partenaires historiques au sein de la métropole lilloise, ont décidé de renouveler l'expérience du partage, entre bailleurs, de moyens et ressources, cette fois-ci en matière de formation des collaborateurs. C'est ainsi qu'a été créé à la mi-2019, le GIE « Université des Compétences Habitat » dont le rôle est d'assister et de conseiller ses membres sur 3 volets que sont le développement des compétences, l'évaluation des compétences et l'assistance à l'intégration dans l'entreprise. L'ambition commune des Partenaires de ce projet est de faciliter la professionnalisation et l'employabilité des collaborateurs, notamment les plus fragiles.

En octobre 2019, LogiFIM a rejoint le GIE en qualité de 3^{ème} membre du Groupement.

« SEPTALIA », 1^{er} Groupement de bailleurs dédié à la construction et à la rénovation de l'habitat dans les Hauts-de-France

Vilogia, LogiFIM, CDC Habitat et Maisons & Cités ont créé, en septembre 2019, le Groupement d'Intérêt Economique « Septalia », qui rassemble et coordonne les moyens humains, techniques et financiers de ses membres, avec pour objectif d'accélérer les programmes de construction et de réhabilitation de logements dans la région Hauts-de-France. C'est ainsi que plus de 40 collaborateurs issus des trois Groupes fondateurs sont mobilisés afin de fournir des réponses complètes et rapides aux besoins d'aménagement urbain et de rénovation des collectivités locales des Hauts-de-France : étude et conception de projets fonciers et immobiliers, maîtrise d'ouvrage centralisée, suivi et coordination des travaux, réponse aux appels à projet, etc.

Développement de l'activité accession, commercialisation et syndic de copropriétés au travers de 3 nouvelles SCIC au sein du Groupe Vilogia

Vilogia et Vilogia Premium, sa coopérative historique, ont décidé de développer, via la création de 3 SCIC d'HLM les métiers de l'accession. Soucieux d'accompagner Vilogia en tant que bailleur social sur l'ensemble de son territoire de compétence, c'est ainsi que trois SCIC ont été créées fin 2019 à Nantes, Bordeaux et Lyon, sous la marque « Vilogia Premium », permettant ainsi de dupliquer le modèle des Hauts-de-France dans ces trois nouvelles régions.

Convention ANRU 2

En 2019, la convention de la métropole lilloise a été signée, elle porte sur 7 communes et 9 sites de renouvellement urbain. Cela représente 58 opérations et 2 967 logements à réhabiliter ou à démolir.

En 2020, sera signé l'avenant de la convention de la métropole lilloise pour la ville de Roubaix portant sur 1 site et 2 opérations représentant 179 logements. En outre, il pourrait y avoir la signature de conventions sur la métropole parisienne portant sur 9 sites qui pourrait représenter plus de 89 opérations et plus de 4 880 logements à réhabiliter.

Emprunts obligataires

Vilogia a continué la diversification de ses sources de financements, engagée depuis plusieurs années.

Votre société a émis, au cours de l'exercice, de nouvelles émissions obligataires au format EuroPP pour un montant global de 350 M€ dont 140 M€ sur 15 ans à 1,5% et 210 M€ à taux 0% sur 2 ans.

Ces emprunts obligataires se montent, à fin 2019, à 428 M€.

Ces financements désintermédiés sans garanties complètent utilement les prêts de la CDC.

Activité locative

D'un point de vue opérationnel, votre Société a poursuivi durant l'exercice 2019, 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.

En 2019, la loi de finances nous a imposé une remise sur le loyer acquitté par le locataire, par application de la RLS (Réduction de Loyer de Solidarité), qui entraîne une baisse du chiffre d'affaires de 11,3 M€. Malgré cet impact, le chiffre d'affaires locatif s'est établi à un montant de 298 M€ en 2019, en augmentation de 5,2 % par rapport à l'exercice précédent.

Le taux de vacance globale est de 5,07 % en 2019, contre 4,96 % en 2018.

Le taux de la vacance exploitable augmente à 2,30 % en 2019, contre 2,12 % en 2018.

Le taux de la vacance stratégique est de 2,77 % en 2019 par rapport à un taux de 2,84 % en 2018.

Nous constatons également une augmentation du taux d'impayés en 2019 : 3,31 % contre 2,36 % en 2018.

Gestion patrimoniale

En 2019, Vilogia a investi 170 M€ 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, 197 logements ont été vendus à l'unité pour un chiffre d'affaires de plus de 16,2 M€.

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.

En 2019, il y a eu un transfert de 201 logements vers Vilogia Privilège pour 27,9 M€, ainsi que la vente de foncier pour 5,7 M€.

Promotion – production locative

Au cours de l'année 2019, Vilogia a livré 1 205 logements et commerces, dont 423 en production interne, et 782 en VEFA. Votre Société a par ailleurs procédé à l'acquisition de 454 logements et commerces (dont 175 à Paris, 278 à Marseille).

Le montant de ces investissements représente 295 M€ pour l'exercice 2019.

Activité accession neuve

L'activité enregistrée en 2019 a produit un chiffre d'affaires de 33,5 M€, pour un prix de revient de 28,1 M€. Les ventes correspondent à 172 logements, lots et commerces pour un montant de 24 M€, ainsi qu'à la cession de terrains et aménagements pour 9,5 M€.

La production stockée de l'année se monte à 55 M€, soit une croissance de 22% par rapport à 2018, liée notamment aux projets d'aménagement et aux acquisitions de terrains.

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 10 933,50 € TTC pour 2019.

Environnement économique et financier

En dépit d'excellentes performances boursières (+26% pour le CAC 40), l'année 2019 a été marquée par un accroissement des incertitudes sur la soutenabilité de la reprise économique. Les tensions commerciales, les incertitudes liées au Brexit, la montée de la contestation sociale dans un grand nombre de pays dont la France (crise des gilets jaunes, difficulté de mise en œuvre de la réforme des retraites) mais aussi les risques sanitaires liés au coronavirus pèsent négativement sur les perspectives de croissance. Ces dernières sont revues à la baisse pour l'année 2020 (selon l'OCDE, à 2,4% pour le monde, soit une réduction de 0,5 point, avec un impact significatif pour la France).

Dans ce contexte économique dégradé et comme pour la sortie de la crise financière de 2008, les leviers budgétaires et monétaires sont de nouveau mis en œuvre.

Concernant les politiques fiscales et budgétaires, mis à part l'Allemagne et les pays nordiques, la plupart des grandes économies, Etats-Unis en tête, ont reporté sans le tout effort de discipline, préférant alourdir des déficits déjà conséquemment lestés avec l'augmentation corrélée de la dette publique, celle de la France approchant fin 2019 les 100% du PIB.

Les politiques monétaires des grandes banques centrales sont de nouveau contraintes d'être très accommodantes avec la poursuite des mesures « d'assouplissement quantitatif » (rachats de titres, opérations de refinancement à long terme (LTRO) auprès des banques) et la baisse des taux directeurs. La baisse des perspectives de croissance et la décélération de l'inflation justifient entièrement ces politiques même si elles pénalisent le système bancaire et les épargnants du fait des taux monétaires négatifs.

Ainsi la Réserve fédérale a baissé ses taux directeurs de 25 points de base en octobre 2019, tandis que la BCE poursuit sa politique de taux négatifs tout en relançant ses rachats de titres.

Cette situation provoque sans nul doute un fort effet d'inflation sur les prix des actifs financiers (actions, obligations) mais aussi immobiliers.

Les taux longs ont chuté à partir de l'été 2019 et le volume total des obligations à rendement négatif a approché le seuil de 17 000 Mds € mais avec un assèchement progressif de la liquidité, depuis l'automne, pour les signatures les moins solides.

Vilogia a su tirer profit de ce contexte favorable de taux, d'autant plus que sa solidité financière a été confortée par ses notations de crédit, avec le rating de l'agence Moody's (A1/P-1/Stable) et l'amélioration de la note court terme de Fitch Rating (revue à F1 vs F2).

Cela a permis la poursuite du programme de NEuCP (billets de trésorerie) de 200 M€ avec des émissions de 1 mois à 6 mois à taux négatifs. Ces financements CT permettent à la fois d'optimiser le coût de portage des investissements et de réaliser des gains nets de trésorerie.

Nous avons procédé à des réaménagements d'encours de prêts pour en diminuer les taux avec notamment des refinancements à taux fixe de 106 M€ de PLS indexés sur le livret A.

Nous avons poursuivi la diversification de nos sources de financements avec de nouvelles émissions obligataires au format EuroPP pour un montant global de 350 M€ (140 M€ sur 15 ans et 210 M€ à taux 0% sur 2 ans). Ces financements désintermédiés sans garanties complètent utilement les prêts de la CDC.

Outre ce contexte de taux très favorable qui permet d'optimiser nos sources de financements et la trésorerie, les aides de circuit et les soutiens publics demeurent essentiels.

Le 25 avril 2019, le Gouvernement et l'USH ont signé à Matignon le « pacte d'investissement pour le logement social ». En contrepartie d'un engagement d'investissement soutenu de 2020 à 2022 (production annuelle de 110.000 logements sociaux dont 36% de PLAI ; 125 000 réhabilitations thermiques par an), le Gouvernement a accepté de réduire la hausse prévue des prélèvements sur l'exploitation des bailleurs sociaux à 950 M€ par an au lieu des 1,5 Mds € prévus initialement en 2020.

Pour l'ensemble des organismes du logement social, la RLS sera limitée à 1,3 Mds € par an de 2020 à 2022 (vs 907 M€ en 2019).

La RLS sera partiellement compensée par une baisse annuelle de 300 M€ sur les cotisations CGLLS (-44%), diminution prise en charge par un versement annuel d'Action Logement au FNAP. Cette baisse de la CGLLS permet de ramener les cotisations au niveau de 2017.

La CDC s'engage à faire une remise d'intérêts sur ses prêts (enveloppe de 50 M€).

Pour Vilogia, la RLS qui a atteint 11,3 M€ en 2019 devrait passer à environ 15 M€ en 2020 et la CGLLS devrait baisser de 3,7 M€ en 2020.

Outre ces mesures limitant la hausse des prélèvements d'exploitation, le pacte d'investissement pour le logement social prévoit également des dispositions pour soutenir l'investissement :

- La TVA est abaissée à 5,50% pour les PLAI.

- La durée des prêts fonciers de la Banque des Territoires est portée à 80 ans (vs 60 ans) dans les zones tendues Abis, A et B1.
- Une enveloppe de « PHB2 » (prêts à taux 0% avec différé d'amortissement de 20 ans) est reconduite. Vilogia a reçu fin 2019 une notification pour 22,8 M€.
- Des enveloppes de titres participatifs (800 M€ pour la CDC et 300 M€ pour Action Logement) sont également mises à la disposition des OLS. Ces titres participatifs sont des quasi-fonds propres qui peuvent être émis par les OLS à des conditions préférentielles et qui sont remboursables au gré de l'émetteur à partir de la 7ème année.
- La Banque des Territoires a lancé une foncière « Tonus » dotée de 700 M€ de capital pour porter la nue-propriété de 7 000 logements sociaux. Vilogia a signé avec « Tonus Territoires » une convention pour réserver une enveloppe de portage de nue-propriété de 600 logements en 3 ans. Pour Vilogia, ce partenariat a l'intérêt de limiter l'investissement au portage de l'usufruit temporaire et ainsi d'économiser les fonds propres.

Vilogia reste donc en veille sur ces aides de circuit et négocie avec la Banque des Territoires les enveloppes de PHB et de titres participatifs.

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 2020 d'investissements de 311 M€ sur le locatif (MOD et VEFA) et 114 M€ sur les réhabilitations et travaux sur acquisition.

En 2020, le chiffre d'affaires locatif devrait atteindre 310 M€ soit une croissance de 4%.

L'activité accession devrait générer un chiffre d'affaires de 25 M€.

Ces perspectives ne tiennent pas compte du contexte sanitaire actuel qui pourrait avoir un impact sur ces prévisions budgétaires établies en fin d'année 2019.

Évènements post-clôture

En décembre 2019, une nouvelle souche de coronavirus est apparue à Wuhan, en Chine. La propagation de ce virus durant les premiers mois de l'année 2020 a impacté nos activités.

En l'état actuel, il nous est difficile d'estimer les conséquences sur notre chiffre d'affaires et les résultats de nos activités. Nous évaluons et ajustons nos hypothèses pour faire face à cet évènement mondial.

Bien que nous nous attendions à ce que ces interruptions soient temporaires, il y a des incertitudes sur la durée et sur les autres effets possibles sur notre activité et nos résultats.

Déclaration de Performance Extra Financière (DPEF)

La DPEF est annexée au présent rapport de gestion. Le Cabinet De Saint Front a été désigné 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. L'audit interviendra en avril 2020. La DPEF et le rapport d'audit de l'OTI seront communiqués pour l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle de 2020.

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 2019, 3 SCCV, précédemment affectées à des opérations immobilières qui n'ont pas abouties, ont changé de dénomination sociale en vue de porter de nouvelles opérations d'accession ; la répartition du capital est inchangée : portée à hauteur de 70 % par votre Société et 30 % par Vilogia Premium, à savoir :

- SCCV 2019 Lomme Mitterie (ex 2017 Lille Jacquard),
- SCCV 2019 Hellemmes Salengro (ex 2017 Wambrechies Vent de bise),
- SCCV 2019 Wattrelos St Liévin (ex 2018 Romainville Calmette).

Au cours de l'exercice 2019, 2 nouvelles SCCV – désormais dans le Grand Est – ont été créés et portées à hauteur de 70 % par votre Société et 30 % par Vilogia Premium Grand Est, à savoir :

- SCCV 2019 St Julien les Hêtres.
- SCCV 2019 Thionville Molière.

Ces dernières clôtureront leur 1^{er} exercice social au 30 septembre 2020.

Vilogia est dorénavant associée majoritaire dans 15 SCCV, au sein du Groupe, au 31 décembre 2019.

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 99,68 %. 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 62 542,76 €, au titre de l'exercice 2019.

• 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 % (voir ci-contre).

• **Vilogia Premium**, détenue à hauteur de 41,19 %. 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 2 441 330,39 €, au titre de l'exercice 2019.

• 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 0,86 €, au titre de l'exercice 2019.

SCCV	Résultat (en euros)
SCCV 2016 Fâches Cattolica	-387,06
SCCV 2016 Villeneuve Bouderiez	-675 576,30
SCCV 2017 Madeleine Pompidou	413 985,83
SCCV 2017 Pont à Marcq Brel	-355,71
SCCV 2017 Roncq Actival	-375,58
SCCV 2018 Baisieux Malterie	-647,44
SCCV 2018 Blanc Mesnil Descartes	-344,59
SCCV 2018 Comines Howyn	-585,94
SCCV 2018 Ronchin Braille	-434,17
SCCV 2018 Tremblay Farge	-350,24
SCCV 2019 Hellemmes Salengro (ex 2017 Wambrechies Vent de bise)	-1 782,76
SCCV 2019 Wattrelos St Liévin (ex 2018 Romainville Calmette)	-350,24
SCCV 2019 Lomme Mitterie (ex 2017 Lille Jacquard)	-241,79

- La SASU **Vilogia Privilège**, détenue à 100 %. Cette société, dont le siège social est à VILLENEUVE D'ASCQ, réalise un résultat déficitaire de 19 262,49 €.
- La SASU **Alliance Hôtelière**, détenue à 100 %. L'activité de cette société, dont le siège social est à ANTIBES, s'est éteinte durant l'exercice.
- La SCIC **Vilogia Premium Auvergne-Rhône-Alpes** détenue à 34,86 %. Cette société, dont le siège social est à LYON, clôturera son premier exercice au 31 décembre 2020.
- La SCIC **Vilogia Premium Nouvelle Aquitaine** détenue à 34,86 %. Cette société, dont le siège social est à BEGLES, clôturera son premier exercice au 31 décembre 2020.
- La SCIC **Vilogia Premium Pays-de-la-Loire** détenue à 34,86 %. Cette société, dont le siège social est à NANTES, clôturera son premier exercice au 31 décembre 2020.

Ces sociétés ne détiennent aucune participation dans votre Société.

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

	INFORMATIONS FINANCIERES									
	CAPITAL	RESERVES ET REPORT A NOUVEAU MONTANT AFFECTATION DES RESULTATS (8)	QUOTE PART DU CAPITAL DETENUE (en %)	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS (9)		PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR LA SOCIETE ET NON ENCORE REMBOURSES (4)	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES PAR LA SOCIETE	CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE ECOLE (5)	RESULTAT (BENEFICE NET OU PERTE DU DERNIER EXERCICE CLOS (6)	DIVIDENDES ENCAESSES PAR LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE
				BRUTE	NETTE					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Filiales et participations (2) (8)										
Filiales (7)										
VILOGIA PREMIUM GRAND EST	4 490 992,00	(3 266 113,81)	99,96%	3 772 175,00	3 006 282,00	5 300 000,00		1 560 205,54	(62 542,76)	
SCCV (3)	3 000,00	28 682,13	70,00%	2 100,00	2 100,00	2 127 426,00		3 186 893,75	(261 977,53)	
SASU VILOGIA PRIVILEGE	25 724 410,00	(285 176,00)	100,00%	25 724 410,00	25 724 410,00	4 050 000,00		2 545 656,59	(19 262,49)	
SCCV (12)	60 000,00	(2 134,38)	70,00%	42 000,00	42 000,00	3 725 394,13			(5 468,46)	
ALLIANCE HOTELIERE	30 489,80		100,00%	5 736 596,72	5 736 596,72	485 979,28				
Participations (9)										
SCI LILLE MARINE	1 500,00		50,00%	556 565,00	556 565,00	301 341,00			0,86	
SEM VILLERUPT (30/6/19)	250 000,00	2 463 544,00	10,00%	1 400 000,00	312 854,60			2 683 672,00	(265 498,00)	
GIP DE LAMBERSART	20 000,00		49,99%	9 999,00	9 999,00					
VILOGIA PREMIUM	69 249,12	4 435 114,51	41,19%	31 308,90	31 308,90	7 650 000,00		6 993 446,88	(2 441 330,39)	
SCIC (3)	55 500,00		34,86%	19 350,00	19 350,00					
Autres filiales ou participations (9)										
Filiales non reprises ci-dessus										
Participations non reprises ci-dessus				918 394,84	915 801,96					
TOTAL (10)				38 212 899,46	36 357 268,18	23 640 140,41				

(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 nationale (N° SIREN). Utiliser éventuellement la rubrique "observations" en rappelant 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 rappelant 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) Mentionner dans cette colonne le total des prêts et avances (moins déductions des remboursements) à la clôture de l'exercice et, dans la rubrique "observations", les dépréciations constituées à cet égard.

(5) Si s'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.

(7) Plus de 50% du capital détenu par la société.

(8) De 10 à 50% du capital détenu par la société.

(9) Sociétés consolidées ou si la valeur d'inventaire des titres est inférieure à 1% du capital de la société détentrice des titres.

(10) Total colonne 5, égale aux comptes 261 + 266.

Informations relatives au capital social

Le capital social de Vilogia est composé de 3 823 594 actions pour un montant total de 76 471 880,00 €.

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 9/10^{ème}
- **Action Logement Immobilier** près d'1/10^{ème}

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 1er janvier 2014, date de 1^{ère} embauche par votre Société) au capital, au dernier jour de l'exercice, soit le 31 décembre 2019 : 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 2019, le résultat de votre Société présente un bénéfice après impôts de **28 860 030,81 €** contre 22 811 554,78 € 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 **36 461 667,53 €**
- Réserve légale pour **627 754,00 €**
- Le solde, soit **-8 229 390,72 €** au compte report à nouveau.

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

	2015	2016	2017	2018	2019
OPÉRATIONS & RÉSULTATS DE L'EXERCICE					
Chiffre d'affaires	316 525 083,67	317 269 614,92	324 501 967,50	314 909 291,82	336 261 644,95
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	143 645 042,28	156 739 051,17	166 102 933,78	122 093 338,52	159 098 313,50
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	59 791 189,95	58 463 780,13	68 830 086,99	22 811 554,78	28 860 030,81
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	914,36	908,07	895,91	905,39	860,24
Montant de la masse salariale de l'exercice	37 185 787,51	36 320 001,91	38 889 638,09	40 169 047,79	38 746 407,31
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	17 040 327,14	16 026 561,20	17 030 067,81	17 678 494,58	16 402 527,17

Conditions de paiement des fournisseurs

Les conditions de règlement appliquées depuis le 01/01/2009 sont le paiement à 45 jours fin de mois date de facture.
Les tableaux ci-dessous, reprennent la balance âgée des comptes fournisseurs.

2019	DETTES AU 31/12/19	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	7 439 811,23	-79 555,68	32 617,27	-46 549,75	-67 696,48	-935 598,75	8 536 594,62
Fournisseurs stocks immobiliers	3 948 327,68	270 024,96	1 829,16	-2 427,00	14 693,16	16 942,23	3 647 265,17
Fournisseurs d'immobilisations	9 708 996,56	2 327 513,48	1 594,94	132 683,18	195 733,97	177 012,64	6 874 458,35
Retenue de Garantie sur fournisseurs	2 351 110,48	145 969,09	337 084,48	117 023,07	-4 749,24	1 727 287,98	28 495,10
Fournisseurs, Factures non parvenues	97 157 493,73						97 157 493,73
Total	120 605 739,68	2 663 951,85	373 125,85	200 729,50	137 981,41	985 644,10	116 244 306,97

2018	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

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.

2019	CRÉANCES AU 31/12/19	DE 1 À 30 JOURS	DE 31 À 60 JOURS	DE 61 À 90 JOURS	PLUS DE 91 JOURS	NON ÉCHUES
Sites Installations Techniques	195 912,57	73 207,33	8 880,30	323,36	95 718,90	17 782,68
Commerces	2 558 003,91	302 402,58	108 580,99	33 267,11	1 656 130,16	457 623,07
Grosses Structures	8 398 576,58	645 414,49	298 541,04	219 919,22	7 228 717,69	5 984,14
Associations	3 960 412,28	578 745,17	210 834,23	86 099,34	3 056 698,67	28 034,87
Associations Clients	106 352,25	46 322,22	2 101,37	998,73	56 929,93	
Total	15 219 257,59	1 646 091,79	628 937,93	340 607,76	12 094 195,35	509 424,76

2018	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	28 518,00
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	
Total	7 672 696,96	2 270 909,90	887 900,84	510 484,35	3 536 520,07	466 881,80

Dépenses non déductibles fiscalement

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

Contrôle du Commissaire aux comptes

Votre Commissaire aux comptes a établi son rapport sur les comptes annuels et son rapport spécial sur les conventions visées aux articles L.225-86 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 examiné 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

1.1 CONVENTIONS GÉNÉRALES

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 DÉROGATIONS AUX PRINCIPES COMPTABLES GÉNÉRAUX

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, et celui du 18 décembre 2007.

1.3 CHANGEMENT DE MÉTHODES

Néant.

1.4 FAITS SIGNIFICATIFS

Durant l'exercice 2019, Vilogia a poursuivi son activité de bailleur social ainsi que son développement dans plusieurs domaines :

- **Acquisitions de patrimoine**
454 logements et commerces ont été acquis principalement dans les régions PACA & Ile de France ;
- **Production interne et VEFA**
782 logements neufs en VEFA ont été livrés et 423 ont été produits en interne soit 1 205 nouveaux logements.

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

Le montant de ces investissements représente 295 M€ pour l'exercice 2019.

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 2019, nous avons vendu 197 logements à l'unité.

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 2019, 3 SCCV, précédemment affectées à des opérations immobilières qui n'ont pas abouties, ont changé de dénomination sociale en vue de porter de nouvelles opérations d'accession ; la répartition du capital est inchangée : portée à hauteur de 70 % par votre Société et 30 % par Vilogia Premium, à savoir :

- SCCV 2019 Lomme Mitterie (ex 2017 Lille Jacquard)
- SCCV 2019 HELLEMMES SALENGRO (ex 2017 Wambrechies Vent de bise)
- SCCV 2019 Wattrelos St Liévin (ex 2018 Romainville Calmette)

Au cours de l'exercice 2019, 2 nouvelles SCCV ont été créés et portées à hauteur de 70 % par votre Société et 30 % par Vilogia Premium Grand Est, à savoir :

- SCCV 2019 St Julien les Hêtres
- SCCV 2019 Thionville Molière

Ces dernières clôtureront au 30 septembre 2020.

Vilogia est dorénavant associée majoritaire dans 15 SCCV, au 31 décembre 2019.

Convention ANRU 2

En 2019, la convention de la métropole lilloise a été signée, elle porte sur 7 communes et porte sur 9 sites de renouvellement urbain. Cela représente 58 opérations et 2 967 logements à réhabiliter ou à démolir.

En 2020, sera signé l'avenant de la convention de la métropole lilloise pour la ville de Roubaix portant sur 1 site et 2 opérations représentant 179 logements.

En outre, il pourrait y avoir la signature de conventions sur la Métropole Parisienne portant sur 9 sites qui pourrait représenter plus de 89 opérations et plus de 4 880 logements à réhabiliter.

Emprunts obligataires

Vilogia a continué la diversification de ses sources de financements, engagée depuis plusieurs années.

Votre société a émis, au cours de l'exercice, de nouvelles émissions obligataires au format EuroPP pour un montant global de 350 M€ dont 140 M€ sur 15 ans à 1.5% et 210 M€ à taux 0% sur 2 ans.

Ces emprunts obligataires se montent, à fin 2019, 428 M€.

Ces financements désintermédiés sans garanties complètent utilement les prêts de la CDC.

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.

Cet apport a été réalisé en deux temps :

- En janvier 2019, un 1^{er} apport a permis à Vilogia Privilège de porter en pleine propriété 174 logements intermédiaires, 199 parkings, 4 caves et 2 commerces, situés sur la MEL, 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.

Cet apport d'un montant net de 23 634 409,00 €, a porté le capital social de Vilogia Privilège initialement constitué d'1 euro à 23 634 410,00 € ;

- En juillet 2019, un 2nd apport de 27 logements situés à Neuville en Ferrain d'une valeur nette de 2 090 000,00 €, portait ainsi le capital social de la filiale LI du Groupe Vilogia à 25 724 410,00 €.

1.5 ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

En décembre 2019, une nouvelle souche de coronavirus est apparue à Wuhan, en Chine. La propagation de ce virus durant les premiers mois de l'année 2020 a impacté nos activités.

En l'état actuel, il nous est difficile d'estimer les conséquences sur notre chiffre d'affaires et les résultats de nos activités. Nous évaluons et ajustons nos hypothèses pour faire face à cet événement mondial.

Bien que nous nous attendions à ce que ces interruptions soient temporaires, il y a des incertitudes sur la durée et sur les autres effets possibles sur notre activité et nos résultats.

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

Les immobilisations sont évaluées à leur coût 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) :

- À la conception détaillée de l'application (analyse organique).
- À la programmation.
- À la réalisation de tests et jeux d'essais.
- À 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 554 623,05 € en 2019.

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.
- Frais de cadastre.
- Honoraires de géomètres.
- Frais de sondages.
- Frais de démolitions et de murages.

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 1 515 milliers d'euros.

→ Immeubles de rapport et bâtiments 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 909 milliers d'euros.

Depuis l'instruction comptable HLM de 2015, 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 SA 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 4862000 pour 1 289 377,78 € au 31/12/2019).

→ Travaux d'amélioration

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 grevées 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 1 634 milliers d'euros.

→ Conduite d'opérations et maîtrise d'ouvrage (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 2019, les acquisitions d'immeubles collectifs déjà loués (achat en bloc à des ESH) font l'objet d'une COMO.

Au titre de l'exercice 2019, les coûts internes de conduite d'opération et de montage d'opération représentent 7 795 401,74 € et les intérêts de préfinancement immobilisables se sont élevés à 172 891,33 € (compte 7222).

Types d'opérations	Taux de COMO correspondant
Opérations de constructions Neuves et de Réhabilitation	3,71% hors MEL et 2,34% MEL
Opérations de Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)	2%
Achats en bloc à des ESH	0,14%

→ Mali technique

Au titre de l'exercice 2019, la mali technique constaté est de 5 028 422,08 €. 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	1 084 283,98	3 549 520,75
Menuiserie	1 841 265,94	590 377,88	1 250 888,06
Ravalement	1 346 074,97	1 276 221,58	69 853,39
Electricité	130 831,26	34 802,52	96 028,74
Plomberie-Sanitaire	44 178,25	11 705,00	32 473,25
Chauffage Individuel	41 552,92	23 632,76	17 920,16
Etanchéité	13 456,91	7 813,91	5 643,00
Ascenseur	7 376,48	3 612,46	3 764,02
Chauffage collectif	2 461,33	415,60	2 045,73
Aménagement	512,94	227,96	284,98
Total général	8 061 515,73	3 033 093,65	5 028 422,08

→ État des immobilisations

TABLEAU DES MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

IMMOBILISATIONS 1	VALEUR BRUTE AU 1 ^{er} JANVIER DE L'EXERCICE 2	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE 7(2+3+4-5-6)
		Acquisitions, Créations, Apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements de poste à poste abandonnés de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet), et remboursement courant des prêts (5)	
		3	4	5	6	
INCORPORELLES						
Frais d'établissement						
Baux long terme et droits d'usufruit	52 009,47					52 009,47
Autres immobilisations incorporelles	20 179 009,63	3 657 420,56				23 836 430,19
Total I	20 231 019,10	3 657 420,56				23 888 439,66
CORPORELLES						
Terrains						
Terrains nus	124 524 922,25	14 690 948,04		304 859,33	3 253 134,91	135 657 876,05
Terrains aménagés, loués, bâtis	732 611 217,77		82 279 268,50		2 432 392,33	812 458 093,94
Agencements - Amenagements de terrains						
Total II	857 136 140,02	14 690 948,04	82 279 268,50	304 859,33	5 685 527,24	948 115 969,99
Constructions						
Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A	3 838 575 344,69	65 747,03	289 817 462,43		32 456 759,22	4 096 001 794,93
[dont Additions et remplacements de composants] (1)						
Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B	144 847 588,01		6 104 988,43		159 529,64	150 793 046,80
[dont Additions et remplacements de composants] (1)						
Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C	21 482 034,11		1 122 612,42		432 143,33	22 172 503,20
Total III [A+B+C]	4 004 904 966,81	65 747,03	297 045 063,28		33 048 432,19	4 268 967 344,93
Install. techniques - Matériel - Outillage	Total IV	161 538,18	12 027,46			173 565,64
Divers						
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	7 228 058,76	431 324,76				7 659 383,52
Matériel de transport	44 825,04					44 825,04
Matériel de bureau et matériel informatique	2 332 797,16	355 266,02				2 688 063,18
Mobilier	1 460 364,09	218 202,10				1 678 566,19
Diverses	8 061 515,73					8 061 515,73
Total V	19 127 560,78	1 004 792,88				20 132 353,66
Immeubles en location vente, location-attribution, affectation	Total VI					
Immobilisations corporelles en cours						
Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	93 768 365,38	80 335 910,97		82 283 668,50		91 820 607,85
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
Construction et acquisition-amélioration	282 015 791,39	302 186 789,04		266 724 251,88	54 159,58	317 424 168,97
Additions et remplacements de composants (1)	30 919 454,01	30 838 805,71		30 448 768,42		31 309 491,30
Avances et acomptes	11 524 311,36	1 623 411,16				13 147 722,52
Total VII	418 227 922,14	414 984 916,88		379 456 688,80	54 159,58	453 701 990,64
Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)	5 299 558 127,93	430 758 432,29	379 324 331,78	379 761 548,13	38 788 119,01	5 691 091 224,86
FINANCIERES						
Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	13 213 960,74	25 786 259,00				39 000 219,74
Créances rattachées à des participations (2671-2674)	15 826 094,37	7 026 725,76				22 852 820,13
Titres immobilisés (droit de créance)	1 928 604,45				98 986,18	1 829 618,27
Prêts participatifs						
Prêts principaux pour accession						
Prêts complémentaires pour accession						
Prêts aux S.C.C.C.						
Autres	1 200 854,87	507 410,81				1 708 265,68
Intérêts courus	98 394,01	24 858,90				123 252,91
Total IX	32 267 908,44	33 345 254,47			98 986,18	65 514 176,73
TOTAL GENERAL (I +VIII + IX) (2)	5 352 057 055,47	467 761 107,32	379 324 331,78	379 761 548,13	38 887 105,19	5 780 493 841,25

(1) Ces lignes «additions et remplacements de composants» recensent les travaux immobilisés au titre des interventions sur le parc existant (hors travaux d'acquisition/amélioration).

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

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

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

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

2.3 AMORTISSEMENT DES IMMOBILISATIONS

(Article 25 paragraphe 2 du Décret du 29 novembre 1993)

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

MÉTHODES ET DURÉES D'AMORTISSEMENTS DES IMMOBILISATIONS

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

DÉCOMPOSITION ET DURÉES D'AMORTISSEMENT RETENUES POUR LE NEUF ET LES ACQUISITIONS EN VEFA

COMPOSANTS	COLLECTIF		INDIVIDUEL	
	%	Durée	%	Durée
Equipements				
Gros Œuvre Bâtiment	75,2	50	78,3	50
Gros Œuvre Toiture	2,5	50	2,5	50
Ascenseur	2,8	15	0,0	Néant
Electricité Intérieur	4,2	25	4,2	25
Electricité Parties Communes	1,0	25	0,0	Néant
Plomberie	4,6	25	3,7	25
Etanchéité	1,1	15	0,0	Néant
Ravalement	2,1	15	2,7	15
Menuiserie Extérieure	2,0	25	4,1	25
Menuiserie Annexe	0,3	25	0,3	25
Menuiserie Garage	0,5	25	0,5	25
Menuiserie Porte	0,5	25	0,5	25
Chauffage Collectif ou Individuel	3,2	25	3,2	15
Pourcentage et durée moyenne	100,00	43,83	100,00	44,61

DÉCOMPOSITION ET DURÉES D'AMORTISSEMENT RETENUES POUR LES ACQUISITIONS DE PATRIMOINE SANS TRAVAUX PRÉVUS

COMPOSANTS	COLLECTIF		INDIVIDUEL	
Equipements	%	Durée	%	Durée
Gros Œuvre Bâtiment	75,2	40	78,3	40
Gros Œuvre Toiture	2,5	40	2,5	40
Ascenseur	2,8	15	0,0	Néant
Electricité Intérieur	4,2	25	4,2	25
Electricité Parties Communes	1,0	25	0,0	Néant
Plomberie	4,6	25	3,7	25
Etanchéité	1,1	15	0,0	Néant
Ravalement	2,1	15	2,7	15
Menuiserie Extérieure	2,0	25	4,1	25
Menuiserie Annexe	0,3	25	0,3	25
Menuiserie Garage	0,5	25	0,5	25
Menuiserie Porte	0,5	25	0,5	25
Chauffage Collectif ou Individuel	3,2	25	3,2	15
Pourcentage et durée moyenne	100,00	36,06	100,00	36,50

DÉCOMPOSITION ET DURÉES D'AMORTISSEMENT RETENUES POUR LES ACQUISITIONS AMÉLIORÉES DE PATRIMOINE AVEC TRAVAUX PRÉVUS

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

→ État des amortissements

**TABLEAU DES AMORTISSEMENTS
SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE**

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES (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'usufruits	31 653,64	753,92			32 407,56
Autres postes d'immobilisations incorporelles	10 867 607,23	4 024 839,58			14 892 446,81
Total I	10 899 260,87	4 025 593,50			14 924 854,37
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains	Total II				
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)	1 357 668 785,59	102 303 946,77		19 626 527,41	1 440 346 204,95
Constructions locatives sur sol d'autrui	47 548 391,35	5 417 073,05		37 423,80	52 928 040,60
Bâtiments et installations administratifs	18 998 384,77	134 641,52		432 143,33	18 700 882,96
Total III	1 424 215 561,71	107 855 661,34		20 096 094,54	1 511 975 128,51
Install. techniques. - Matériel - Outillage	Total IV	117 852,41	17 349,64		135 202,05
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	3 268 720,41	825 357,27			4 094 077,68
Matériel de transport	44 604,49	220,55			44 825,04
Matériel de bureau et matériel informatique	1 995 552,39	254 761,50			2 250 313,89
Mobilier	1 118 159,26	67 266,00			1 185 425,26
Diverses	2 293 738,17	739 355,48			3 033 093,65
Total V	8 720 774,72	1 886 960,80			10 607 735,52
Travaux sur immeubles reçus en affectation	Total VI				
TOTAL GENERAL (3)	1 443 953 449,71	113 785 565,28		20 096 094,54	1 537 642 920,45

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

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

(3) Le total général des colonnes 3 et 4 est égal aux comptes 6811 + 687*

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

50 ans

2.4 DÉMOLITIONS PROGRAMMÉES

Pour les immobilisations dont la démolition est programmée ou la convention avec l'ANRU a été signée, nous utilisons les méthodes suivantes :

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 sommes reprises dans la convention signée (MEL hors Roubaix).

Sur l'exercice 2019, la provision comptabilisée se monte à 8 191 milliers d'euros.

- Constatation en produit exceptionnel, sur la base de la libération des logements, des subventions, relatives aux démolitions, pour perte de CAF pour 664 milliers d'euros au 31/12/2019.
- Constatation en produit exceptionnel, sur la base des démolitions livrées, des subventions relatives aux coûts de démolition pour 450 milliers d'euros au 31/12/2019.
- Constatation en charges exceptionnelles des coûts de démolitions relatives aux opérations livrées pour un montant de 2 765 milliers d'euros au 31/12/2019.
- Constatation d'une reprise de provision sur coûts de démolitions pour un montant de 3 049 milliers d'euros au 31/12/2019 dont 438 milliers d'euros n'ont pas été utilisées et d'une dotation à hauteur de 7 539 milliers d'euros.

2.5 IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

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'accèsion 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 détenus dans Vilogia Premium Grand-Est qui se monte à 766 milliers d'euros ainsi que les 10% détenues dans la SEM de Villerupt à hauteur de 1 087 milliers d'euros et à comptabiliser une provision sur les avances de la SCCV Bouderiez à hauteur de 478 milliers d'euros.

	SOLDE NET AU 01/01/19	MOUVEMENTS 2019	PROVISIONS 2019	SOLDE NET AU 31/12/2019
Actions	7 887 166	25 743 759	20 547	33 610 379
Parts Sci Sccv	610 165	10 500		620 665
Autres titres	2 214 116	30 000	117 892	2 126 224
Versements apports non capitalisés	785 320	2 000		787 320
TOTAL	11 496 768	25 786 259	138 439	37 144 588
Vilogia Premium Grand Est	4 000 000	1 300 000		5 300 000
Sccv (15)	5 376 094	476 726	477 696	5 375 124
Vilogia Privilège	450 000	3 600 000		4 050 000
Vilogia Premium	6 000 000	1 650 000		7 650 000
TOTAL	15 826 094	7 026 726	477 696	22 375 124
TOTAL	27 322 862	32 812 985	616 135	59 519 713

La majeure partie des mouvements 2019 correspondent à la prise de participation au capital de Vilogia Privilège.

2.6 COMPTES DE STOCKS

Les approvisionnements figurant dans les comptes de stock ont été valorisés à leur coût unitaire moyen pondéré. Les opérations accession sont valorisées selon la méthode de l'achèvement.

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

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 8 263 milliers d'euros. Au titre de l'exercice 2019, les coûts internes de conduite d'opération et de montage d'opération représentent 1 322 323,86 € (compte 7133001) ; ce sont les coûts réels constatés des dépenses des opérations pilotées par les équipes.

COMPTES DE STOCKS (en valeur brute)	STOCKS EN DEBUT D'EXERCICE	AUGMENTATION DE L'EXERCICE				DIMINUTION DE L'EXERCICE		STOCKS EN FIN D'EXERCICE	VARIATIONS DE STOCKS (9 - 2)
		ACHATS ET COUTS EXTERNES	FRAIS FINANCIERS	COUTS INTERNES	VIREMENT DE POSTE A POSTE	VIREMENT DE POSTE A POSTE	SORTIES DE STOCKS		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
31 - TERRAINS A AMENAGER (net du 319)	39 230 565,94	28 559 172,41			10 824 144,68	12 199 303,01	2 634 924,90	63 779 655,12	24 549 089,18
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement	3 610,00							3 610,00	
332 - Operations groupées, constructions neuves	51 157 318,06	25 056 034,93		1 478 267,43	14 849 486,37	46 886 641,87	34 150,78	45 620 314,14	(5 537 003,92)
333 - Operation d'acquisition-rehabilitation-revente									
334 - Constructions de maisons individuelles (CCMI)									
337 - Divers									
33 - IMMEUBLES EN COURS (net du 339)	51 160 928,06	25 056 034,93		1 478 267,43	14 849 486,37	46 886 641,87		45 623 924,14	(5 537 003,92)
351 - Lotissements et terrains aménagés	2 344 771,15					9 834,30		2 334 936,85	(9 834,30)
352 - Operations groupées, constructions neuves	14 641 772,85	57 286,45			72 458 199,49	55 124 117,02	24 901 465,89	7 131 675,88	(7 510 096,97)
353 - Operation d'acquisition-rehabilitation-revente									
354 - Constructions de maisons individuelles (CCMI)									
357 - Autres travaux achevés									
358 - Immeubles temporairement loués									
3581 - Location accession	9 329 452,71				25 865 263,56	9 775 146,45	612 274,74	24 807 295,08	15 477 842,37
3582 et 3587 - Autres									
35 - IMMEUBLES ACHEVES (net du 359)	26 315 996,71	57 286,45			98 323 463,05	64 909 097,77	25 513 740,63	34 273 907,81	7 957 911,10
37 - IMMEUBLES ACQUIS PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION OU GARANTIE DE RACHAT	273 845,68							273 845,68	
TOTAL	116 001 336,30	83 672 403,79		1 478 267,43	123 097 094,10	123 995 042,85	28 148 665,83	143 951 332,75	26 969 996,36

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 35 129 milliers d'euros.

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 : (voir ci-contre)

La provision pour créances clients, y compris les créances douteuses s'élève à 42 449 milliers d'euros.

En 2019, la société a enregistré 2 512 milliers d'euros de pertes sur créances irrécouvrables.

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

2.8 AUTRES CRÉANCES

Elles correspondent principalement :

- ✓ à la TVA récupérable pour 39 677 milliers d'euros,
- ✓ aux subventions à recevoir (53 949 milliers d'euros au 31/12/2019 – 46 601 milliers d'euros au 31/12/2018),
- ✓ à la créance OCEA pour 2 927 milliers d'euros,
- ✓ à l'actif financier sur SWAPS pour 13 438 milliers d'euros,
- ✓ à divers produits à recevoir pour 7 933 milliers d'euros (voir détail tableau en 3.4) et aux créances liées au patrimoine pour 5 922 milliers d'euros.

Une provision pour dépréciation des autres créances a été comptabilisée pour 3 635 milliers d'euros.

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

TITRES	31/12/2019	31/12/2018	ETTES/ML SOUMES	PRIMES	31/12/2019
Actifs financiers liés aux SWAPS	13 223	4 801	4 341	244	13 438
Passifs financiers liés aux SWAPS	17 415	5 460	2 604	244	20 026

2.9 ÉVALUATION AU PRIX DE MARCHÉ DES ÉLÉMENTS FONGIBLES

Les titres de placement en valeur d'achat s'élevaient au 31 décembre 2019 à 168 937 milliers d'euros (avant provision pour dépréciation titres et hors intérêts courus).

2.10 MODALITÉS D'AMORTISSEMENT DES PRIMES DES EMPRUNTS OBLIGATAIRES

Vilogia a choisi d'étaler les primes d'émission de ses emprunts obligataires sur la durée de ceux-ci.

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 indemnité de départ en retraite et médaille du travail

Une provision pour indemnités de fin de carrière a été calculée et comptabilisée selon les modalités ci-dessous :

À 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 :

- 1,5/12^{ème} de la rémunération totale perçue au cours des 12 derniers mois, après 10 ans révolus d'ancienneté ;
- L'indemnité est majorée de 0,3/12^{ème} de la rémunération totale perçue au cours des 12 derniers mois par année supplémentaire d'ancienneté après la 10^{ème} année ;
- Le calcul de l'ancienneté s'apprécie en tenant compte de l'ancienneté continue acquise au sein des anciennes entités juridiques constituant le Groupe VILOGIA.

La provision pour indemnités de départ en retraite est basée sur un départ à 63 ans à l'initiative du salarié. Elle est calculée, selon la méthode prospective, en fonction de l'âge du salarié, de son ancienneté, des modalités de calcul prévues dans l'Accord d'adaptation Vilogia SA du 29 juillet 2015. Elle tient compte également des charges sociales à verser sur cette indemnité, d'un taux d'actualisation de 0,77%, d'un taux annuel de progression des salaires de 1,75% et un turn-over, limité aux seules démissions sur 3 ans, de 3,99%.

Elle s'élève à 11 225 886 € au 31 décembre 2019.

La provision pour médailles du travail s'élève à 648 352 € au 31 décembre 2019.

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 0,77% et le montant de la prime progresse de 1,75% l'an.

Le résultat de ce calcul donne la répartition suivante par médaille au 31 décembre 2019 (voir ci-contre).

Argent	(20 ans)	82 506 €
Vermeil	(30 ans)	148 890 €
Or	(35 ans)	186 841 €
Grand or	(40 ans)	230 115 €

→ Provisions pour litiges prud'homaux

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 2019 pour un montant de 132 694,00 € celle-ci se monte ainsi à 2 044 238,00 € 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	3 189 443	2 223 697	311 995	1 939 074	3 162 071

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

Patrimoine Vilogia SA concerné :

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

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

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

Le montant de la provision comptabilisée au titre des diagnostics restants à effectuer représente 280 milliers d'euros.

✓ 2 - Travaux ciblés suite découvertes récentes

Les prévisions de travaux chiffrées à fin 2019 s'élèvent à 624 milliers d'euros.

L'ensemble de la démarche de prise en compte du risque amiante au travers de la provision s'élève au total à 904 milliers d'euros au 31 décembre 2019.

La reprise utilisée en 2019 s'élève à 564 026,50 € et la reprise non utilisée à 530 010,50 €.

ÉTAT DES PROVISIONS

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires				
Provision spéciale de réévaluation				
TOTAL I				
PROVISIONS				
Pour litiges	6 044 832,05	904 899,00	1 714 441,67	5 235 289,38
Pour amendes et pénalités	148 476,50	164 538,37	14 191,70	298 823,17
Pour pertes sur contrats		469 857,00		469 857,00
Pour pensions et obligations similaires	10 708 969,96	2 158 807,07	993 539,26 (3)	11 874 237,77
Pour gros entretien	3 189 442,85	2 223 696,61	2 251 068,93	3 162 070,53
Pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges	7 868 166,21	8 693 069,57	4 658 707,31 (3)	11 902 528,47
TOTAL II	27 959 887,57	14 614 867,62	9 631 948,87	32 942 806,32
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles				
Corporelles	3 663 402,60	1 439 767,14	1 046 024,52	4 057 145,22
Financières	1 717 192,68	616 530,67		2 333 723,35
TOTAL III	5 380 595,28	2 056 297,81	1 046 024,52	6 390 868,57
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	422 037,81	3 548 622,83	24 960,62	3 945 700,02
Immeubles en cours	915 723,25	537 366,36	722 759,78	730 329,83
Immeubles achevés	3 595 551,33		8 676,36	3 586 874,97
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat				
Approvisionnements				
TOTAL IV	4 933 312,39	4 085 989,19	756 396,76	8 262 904,82
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	37 157 524,07	12 616 865,03	7 624 367,60	42 150 021,50
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	299 227,54			299 227,54
Autres créances	2 600 897,79	1 607 751,72	422 467,58	3 786 181,93
Valeurs mobilières de placement	715 493,00	45 507,76		761 000,76
TOTAL V	40 773 142,40	14 270 124,51	8 046 835,18	46 996 431,73
TOTAL VI (III + IV + V)	51 087 050,07	20 412 411,51	9 849 256,46	61 650 205,12
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	79 046 937,64	(1) 35 027 279,13	(1) 19 481 205,33	94 593 011,44

RENOIS

	Exploitation	26 825 819,16	15 923 642,12	
(1) Dont dotations et reprises	Financières	662 038,43	508 917,00	
	Exceptionnelles	7 539 421,54	3 048 646,21	
	de provisions utilisées		8 572 112,75	
(2) Dont reprises	de provisions non utilisées		10 909 092,58	
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail				11 874 237,77

3.3 CLIENTS CRÉDITEURS

Représentent d'une part l'excédent des provisions pour charges locatives à ristourner aux locataires pour 6 253 milliers d'euros 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 à payer

Fournisseurs d'exploitation & Investissement	97 162 691	Charges à payer
Personnel	5 282 600	CET, Primes, divers et Congés Payés
Organismes sociaux	3 140 215	Charges sur charges à payer de personnel
Etat	404 931	Taxe sur les salaires, CFA, TVS
Divers	3 712 594	Swaps, Sinistres

→ Produits à recevoir

Locataires	1 163 952	
Personnel	0	
Organismes sociaux	2 389	Soldes repris suite fusion Semi de Blanquefort
Etat	2 623	
Divers	6 769 427	Facturation Intra Groupe, Fournisseurs & Sinistres
Subventions	53 948 892	

→ Produits constatés d'avance

Dans ce compte figure, pour un montant de 15 027 milliers d'euros, 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 87 milliers d'euros (inclus dans 580 milliers d'euros) concernant des subventions pour les opérations de démolitions dans le cadre de l'ANRU.

INDIVISION DUVIVIER	7 015 708	
AG VILOGIA	383 989	
ACTION LOGEMENT NORD		94 091 100
ALLIANCE HOTELLIERE	586 448	
LOGIFIM	1 155 133	8 593 148
SCI MARINE	301 341	
VILOGIA PREMIUM GRAND EST	5 970 838	
VILOGIA PRIVILEGE	5 114 928	85 500
SCCV BOUDERIEZ	1 520 495	23 430
SCCV FACHES CATHOLICA	689 799	
SCCV MADELEINE POMPIDOU	6 652	
SCCV PONT A MARCQ BREL	1 692 883	
SCCV RONCQ ACTIVAL	307 534	
SCCV WAMBRECHIES VENT DE BISE	411 344	253 710
SCCV ROMAINVILLE	74	
SCCV TREMBLAY	74	
SCCV BAISIEUX	352 356	
SCCV COMINES HOWYN	350 100	
SCCV BLANC MESNIL	381 657	
SCCV RONCHIN BRAILLE	313 699	
VILOGIA PREMIUM	8 531 989	881 854
GIE SEPTALIA	788 607	996 915
GIE LA META	1 057 988	745 000
GIE UCH	447 453	256 010
SCCV ST JULIEN LES HETRES	94	
SCCV LOMME MITTERIE	242	
SCCV THIONVILLE MOLIERE	50 017	

3.5 DETTES DIVERSES

Elles comprennent principalement les éléments suivants :

Reprises de patrimoine	1 111 541	
Sinistres	797 357	Dommages Ouvrages
Swaps	20 026 294	Produits financiers (voir tableau 2.8)
Divers	2 174 298	Dont GIP, Taxes foncières, Mandat de gestion

ÉTAT DES CRÉANCES CLASSÉES SELON LA DURÉE 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	23 640 140,41	1 932 438,28	21 707 702,13
Prêts principaux (accession)			
Prêts complémentaires (accession)			
Prêts aux S.C.C.C.			
Autres prêts	51 195,47	47 794,77	3 400,70
Autres immobilisations financières	1 780 323,12	123 252,91	1 657 070,21
TOTAL I	25 471 659,00	2 103 485,96	23 368 173,04
EN ACTIF CIRCULANT			
Fournisseurs débiteurs	3 641 697,57	3 641 697,57	
Clients douteux ou litigieux	35 207 714,39	35 207 714,39	
Créances sur acquéreurs	11 429 392,40	11 429 392,40	
Autres créances clients	47 195 719,92	47 195 719,92	
Personnel et comptes rattachés	73 161,97	73 161,97	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	123 613,96	123 613,96	
Etat et collectivités publiques :	93 633 730,37	53 983 480,28	39 650 250,09
Opérations particulières			
Autres (1)	93 633 730,37	53 983 480,28	39 650 250,09
Groupe et associés et opération de coopération	9 296 760,95	2 157 539,48	7 139 221,47
Groupe			
Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.			
Associés - comptes courants	866 093,38	866 093,38	
Capital souscrit et appelé, non versé			
Opérations faites en commun et en G.I.E.	8 430 667,57	1 291 446,10	7 139 221,47
Débiteurs divers :	34 327 112,08	25 022 609,08	9 304 503,00
Opérations pour le compte de tiers	129 970,87	129 970,87	
Autres créances (1)	34 197 141,21	24 892 638,21	9 304 503,00
TOTAL II	234 928 903,61	178 834 929,05	56 093 974,56
Charges constatées d'avances	2 290 819,16	1 170 782,55	1 120 036,61
Différence de conversion (actif)			
TOTAL III	2 290 819,16	1 170 782,55	1 120 036,61
TOTAL GENERAL (I + II + III)	262 691 381,77	182 109 197,56	80 582 184,21

(1) RENVOIS

Dont

subventions d'investissement à recevoir	52 758 450,47
subventions d'exploitation à recevoir	1 190 441,84
TVA	39 677 110,78

ÉTAT DES DETTES CLASSÉES SELON LA DURÉE RESTANT A COURIR

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

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 SURETÉS REELLES
2	3	4	5	6 (3+4+5)	7
Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	128 763 489,74	8 201 104,98	32 355 867,34	88 206 517,42	
Emprunts obligataires (1)	427 666 666,67	1 333 333,33	215 333 333,00	211 000 000,34	
Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	2 608 903 592,87	132 417 494,27	385 162 203,31	2 091 323 895,29	
Dépôts et cautionnement reçus	21 372 798,36	Non ventilable (3)		21 372 798,36	
Redevances location - accession	383 038,08		383 038,08		
Participation des salariés aux résultats					
Emprunts participatifs (1)					
Autres emprunts et dettes (1)	157 338 874,77	155 229 283,63	831 068,50	1 278 522,64	
Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)					
Concours bancaires courants (5)	221 465 938,93	191 465 938,93	30 000 000,00		
Intérêts courus non échus	21 428 325,50	21 428 325,50			
Intérêts compensateurs	7 762,00	39,00	7 723,00		
TOTAL I dettes financières	3 587 330 486,92	510 075 519,64	664 073 233,23	2 413 181 734,05	
dont emprunts remboursables <i>in fine</i>	845 943 534,72	350 043 619,29	302 524 774,72	193 375 140,71	
Droits sur immobilisations					
Versements restant à effectuer sur titres non libérés					
Fournisseurs et comptes rattachés	123 239 249,23	122 253 605,13	985 644,10		
Clients créditeurs	10 298 107,50	10 298 107,50			
Personnel et comptes rattachés	9 103 066,78	9 103 066,78			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	7 540 800,41	7 540 800,41			
Etats et autres collectivités publiques :	17 946 366,08	17 946 366,08			
Opérations particulières					
Autres	17 946 366,08	17 946 366,08			
Groupe, associés et opérations de coopération	1 670 575,47	1 670 575,47			
Groupe					
Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C					
Associés	129 210,83	129 210,83			
Membres - Opérations faites en commun et en GIE	1 541 364,64	1 541 364,64			
Créditeurs divers :	35 974 081,16	18 325 139,28	7 155 690,07	10 493 251,81	
Opérations pour le compte de tiers	7 910 674,76	7 910 674,76			
Autres dettes	28 063 406,40	10 414 464,52	7 155 690,07	10 493 251,81	
TOTAL II	205 772 246,63	187 137 660,65	8 141 334,17	10 493 251,81	
Produits constatés d'avance :	18 327 057,86	18 327 057,86			
Sur exploitation	2 720 081,41	2 720 081,41			
Sur vente de lots en cours	15 026 936,61	15 026 936,61			
Rémunération des frais de gestion P.A.P	580 039,84	580 039,84			
Autres produits constatés d'avance					
Différences de conversion (passif)					
TOTAL III	18 327 057,86	18 327 057,86			
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)	3 811 429 791,41	715 540 238,15	672 214 567,40	2 423 674 985,86	

RENVois

(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice 1 865 276 522,26

(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice 1 561 138 618,52

(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine

(3) Afin d'obtenir une vérification des résultats par la méthode de la balance au carré, le montant des dépôts et cautionnements reçus, non ventilable par échéance, est inscrit dans la rubrique "dettes à plus de 5 ans".

(4) Total général colonne 3= Total III + IV du passif.

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

4.1 NOMBRE ET VALEUR NOMINALE DES ACTIONS

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

Au 31 décembre 2019, le capital se décompose en 3 823 594 actions de 20 € de valeur nominale pour un montant total de 76 471 880,00 €.

TABEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Solde au 01/01/19	Résultat de l'exercice	Autres mouvements	Solde au 31/12/2019
Capital social	76 471 880			76 471 880
Primes d'émission, de fusion	3 912 904			3 912 904
Réserve légale	5 878 856		1 140 578	7 019 434
Réserves statutaires et contractuelles	367 540 458		7 699 930	375 240 387
Réserves réglementées				
Autres réserves	334 029 033		13 971 047	348 000 080
Report à nouveau	17 976 844			17 976 844
Résultat exercice précédent	22 811 555		-22 811 555	
Résultat exercice		28 860 031		28 860 031
Subventions d'investissement	288 466 415		11 519 802	299 986 217
Provisions réglementées				
TOTAL	1 117 087 943	28 860 031	11 519 802	1 157 467 776

4.2 DETTES ASSORTIES DE GARANTIES HYPOTHÉCAIRES

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

PRETEURS	CAPITAL	ENCOURS AU 31/12/2019
C.D.C C.G.L.L.S	92 777 029.92	86 934 697.94
CREDIT FONCIER DE FRANCE	28 504 784.94	22 140 401.40
LA POSTE	3 128 958.00	2 923 763.18
CAISSE EPARGNE NORD FCE EUROPE	9 567 300.00	8 619 781.16
CAISSE D'EPARGNE AQUITAINE	762 000.00	607 130.95
CIC	876 983.00	664 597.10
CREDIT AGRICOLE	655 000.00	498 301.94
CREDIT AGRICOLE ILE DE FRANCE	2 778 698.00	2 056 490.81
ARKEA (ex BCME)	4 206 569.00	4 190 585.62
TOTAL GENERAL	143 257 322.86	128 635 750.10

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 2019 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 2019 est de 2 396 milliers d'euros et correspond aux réaménagements de 2016 à 2019.

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 31/12/2019 :

DÉTAIL DES INSTRUMENTS DE GESTION DE RISQUE DE TAUX (en euros)

2019	Flux réels		Notionnel	Mtm net	Mtm actif	Mtm passif	Mtm primes périodiques
	Débit	Crédit					
1/ Livret A							
Swaps de couverture Livret A	2 507 149,97		250 000 000,00	7 545 162,00	6 172 239,17	13 717 400,83	
Swaps de variabilisation Livret A - Euribor	194 891,67	-128 252,80	15 000 000,00	37 398,08	50 615,28	88 013,37	
Collar Euribor	0,00						
Cap Euribor	28 895,83						
Collar Livret A	43 647,50		50 000 000,00	227 437,04		227 437,04	
Cap Livret A	187 569,45		50 000 000,00	1 507 820,86	1 320 251,41		187 569,45
Total Livret A	2 962 154,42	-128 252,80	365 000 000,00	9 317 817,97	4 902 603,05	14 032 851,24	187 569,45
2/ Euribor							
Swaps de couverture Euribor	884105,62		234 399 290,92	17 757 951,79	6 218 991,62	23 976 943,40	
Collar Euribor	84 063,61		33 850 906,30	222 443,98	281 259,46	58 815,48	
Cap Euribor	59 195,93		21 496 219,95	143 390,58	86 285,31	2 090,68	59 195,94
Cap Euribor trading	0,00						
Total Euribor	1 027 365,16	0,00	289 746 417,17	18 123 786,34	5 851 446,85	23 916 037,25	59 195,94
TOTAL	3 989 519,58	-128 252,80	654 746 417,17	27 441 604,31	10 754 049,89	37 948 888,49	246 765,39

4.4 ENGAGEMENTS FINANCIERS DONNÉS

BANQUES	CONTREPARTIE DU NANTISSEMENT	VALORISATION AU 31/12/2019 EN MILLIERS D'EUROS
DEXIA	Caution bancaire pour garantie emprunt	80
Caisse d'Epargne	Cautions bancaires pour garantie emprunts et Cartes Professionnelles	1 749
TOTAL		1 829

4.5 ENGAGEMENTS FINANCIERS REÇUS ET DONNÉS

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

Individuel	16	3 457
Collectif	223	31 940

4.6 MONTANT DES AVANCÉS ET CRÉDITS ALLOUÉS AUX DIRIGEANTS SOCIAUX

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

Néant.

4.7 MONTANT DES RÉMUNÉRATIONS ALLOUÉES AUX ORGANES DIRIGEANTS

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

4.8 VENTILATION DE L'IMPÔT

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

Au 31/12/2019, le montant de l'impôt enregistré dans les comptes est de 851 671 € répartis comme suit :

- IS sur résultat courant : 832 489 €
- IS sur résultat financier : Néant
- IS sur résultat exceptionnel : 9 325 €

Les crédits et réductions d'impôts comptabilisés représentent 5 552 €.

4.9 VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

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

→ Par secteurs d'activités (en milliers d'euros)

VENTES D'IMMEUBLES ET TERRAINS	LOYERS	CHARGES LOCATIVES FACTURÉES AUX CLIENTS	TRÉSORERIE PRESTATIONS DE SERVICES ET ACTIVITÉS ANNEXES	Total
Exercice 2019				
33 523	297 425	73 573	5314	409 834
8%	73%	18%	1%	100%
Exercice 2018				
28 177	282 486	66 279	4 246	381 188
7%	74%	17%	1%	100%

→ Par secteurs géographiques

Le chiffre d'affaires est principalement réalisé sur la région Hauts-de-France et sur la région parisienne.

4.10 CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

CHARGES

NATURE	MONTANT
Sur opérations de gestion	
Dégrèvement d'impôt	294 371
Locataires	3 624 152
Régularisations sur Opérations	866 961
Régularisations sur factures	1 274 730
Pénalités et Amendes	259 498
Divers	112 712
Sur opérations en capital	
Vnc immobilisations remplacée	235 075
Operations abandonnées	774 393
Cession de Patrimoine	6 216 375
VNC des immob. transférées à Vilogia Privilège	8 558 641
Démolition	7 625 704
Régularisations Emprunts	119 240
Subventions	136 368
Autres	
Dépenses couvertes par assurances	2 190 859
Indemnités d'assurances	305 390
TOTAL	32 594 469

PRODUITS

NATURE	MONTANT
Sur opérations de gestion	
Dégrèvement d'impôt	4 909 852
Locataires	3 852 498
Régularisations sur Opérations	1 446 713
Régularisations sur factures	424 441
Pénalités et Amendes	251 691
Divers	107 913
Sur opérations en capital	
Operations abandonnées	3 836
Cession de Patrimoine	22 012 878
Prix de cession des immob. Transférées à Vilogia Privilège	27 830 000
Démolition	1 271 951
Régularisations Emprunts	30 484
QP des Subventions virées au résultat (Reprises de subventions)	8 192 975
QP des Subventions virées au résultat (Sorties de subventions)	375 273
Subventions	73 381
Autres	
Indemnités d'assurances	2 890 853
TOTAL	73 674 739

4.11 VENTILATION PAR CATÉGORIE D'EFFECTIF

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

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

Statut	Hommes	Femmes	Total
Cadres	146	134	280
Maitrises	129	268	397
Employés	94	123	217
TOTAL	369	525	894

4.12 DETTES FUTURES D'IMPÔT

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

Au 31 décembre 2019, il n'y a plus de déficit reportable sur les exercices futurs.

POUR EN SAVOIR PLUS :

Sur vilogia.fr

Vous pouvez consulter :

- le Rapport d'activité 2019
- la Déclaration de Performance Extra Financière 2019



Suivez-nous sur les réseaux sociaux

 @ VilogiaGroupe

 blog.vilogia.fr

 vilogia

Vilogia S.A. est consolidée, au 31 décembre 2019, par intégration globale par LogiFIM S.A. d'HLM, 187 boulevard Faidherbe à Armentières (59280).

Ce document est édité par la Direction de la Communication de Vilogia.

DIRECTEUR DE LA PUBLICATION : David Loy

CONCEPTION/RÉALISATION : TAKMAK

ILLUSTRATIONS : Mélissa DIB



Vilogia
74 rue Jean Jaurès
CS 10430
59664 Villeneuve d'Ascq Cedex
www.vilogia.fr



**PROCES-VERBAL
DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 24 JUIN 2020**

L'an deux mille vingt, le vingt-quatre juin à onze heures.

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 audit siège et par visio-conference sur convocation écrite du Président du Directoire.

Ce mode de consultation est réalisé en application des dispositions spécifiques prévues par l'ordonnance n°2020-321 du 25 mars 2020 portant adaptation des règles de réunion et de délibération des assemblées et organes dirigeants des personnes morales et entités dépourvues de personnalité morale de droit privé en raison de l'épidémie de covid-19, et plus particulièrement de son article 5.

Chaque actionnaire a été convoqué par lettre en date du 5 juin 2020.

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 représentant le Cabinet ERNST & YOUNG AUDIT, Commissaire aux comptes, régulièrement convoqué, est présente par visio-conférence.

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

M. Philippe REMIGNON représentant LogiFIM et M. Gérard MEAUXSOONE représentant CMI, présents et acceptants, sont appelés comme scrutateurs.

Madame Céline DELEPINE-VARLET 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,
- 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.

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 3 823 492 actions (trois millions huit cent vingt-trois mille quatre cent quatre-vingt-douze 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.

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 2019 ;
- ✓ Examen et approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019 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 ;
- ✓ 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 2019 tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code Général des Impôts, l'assemblée générale prend acte que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal.

En conséquence, elle donne au Directoire quitus entier et sans réserve de l'exécution de son 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 28 860 030,81 euros de la manière suivante :

- Dotation à la réserve pour plus-values sur cession d'actifs pour 36 461 667,53 euros,
- Réserve légale pour 627 754 euros,
- Le solde, soit - 8 229 390,72 euros au compte report à nouveau.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, l'assemblée générale prend acte qu'il n'a pas été procédé à une distribution de dividendes au titre des trois précédents exercices.

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 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.

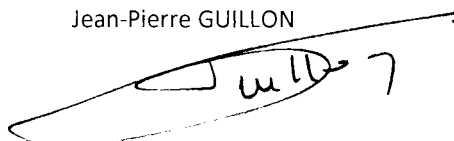
Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée.

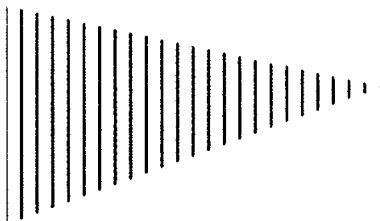
De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par les membres du bureau.

COPIE CERTIFIEE CONFORME

Le Président,

Jean-Pierre GUILLON





**Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer
Modéré**

Exercice clos le 31 décembre 2019

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

ERNST & YOUNG Audit



Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré

Exercice clos le 31 décembre 2019

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 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le directoire le 16 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 2019 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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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 2019.

Estimations comptables

- Les modalités de constitution des provisions pour gros entretien et amiante, d'un montant de K€ 4 066, et de la provision pour indemnités de départ à la retraite, d'un montant de K€ 11 226, sont détaillées dans 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 2019.
- Les modalités de détermination des impacts comptables relatifs aux immeubles « 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 2019.

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 arrêté le 16 mars 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des



comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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, étant précisé, que comme cela est indiqué dans le rapport de gestion, ces informations n'incluent pas les comptes clients personnes physiques. 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 ;

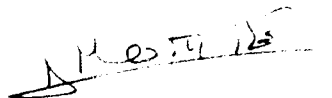
il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Lille, le 9 juin 2020

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG Audit

03

A. RERIONEN



Antoine Moitié

BILAN ET COMPTE DE RESULTAT

ARENIGNON

ACTIF 2	Exercice 2019			TOTAUX PARTIELS 6	Exercice 2018 NET 7
	BRUT 3	Amortissements et dépréciations 4	NET 5		
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				8 963 585,29	9 331 758,23
Frais d'établissement					20 355,93
Baux long terme et droits d'usufruit	52 009,47	32 407,56	19 601,91		9 311 402,40
Autres (1)	23 836 430,19	14 892 446,81	8 943 983,38	3 712 247 833,58	3 446 080 279,39
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					123 278 573,99
Terrains nus	135 657 876,05	1 514 536,96	134 143 339,09		732 611 217,77
Terrains aménagés, loués, bâtis	812 458 093,94		812 458 093,94		2 479 957 169,80
Agencements et aménagements de terrains					97 299 196,66
Constructions locatives (sur sol propre)	4 096 001 794,93	1 441 255 002,55	2 654 746 792,38		2 483 649,34
Constructions locatives sur sol d'autrui	150 793 046,80	52 928 040,60	97 865 006,20		10 450 471,83
Bâtiments et installations administratifs	22 172 503,20	18 700 882,96	3 471 620,24		416 760 257,10
Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	20 305 919,30	10 742 937,57	9 562 981,73	452 068 179,98	416 760 257,10
Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation					93 746 398,09
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS					311 489 547,65
Terrains	91 820 607,85		91 820 607,85		11 524 311,36
Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	348 733 660,27	1 633 810,66	347 099 849,61		30 650 716,76
Avances et acomptes	13 147 722,52		13 147 722,52	63 180 453,38	11 496 768,06
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)					15 826 094,37
Participations - Apports, avances	39 000 219,74	1 855 631,28	37 144 588,46		1 928 604,45
Créances rattachées à des participations	22 852 820,13	477 695,95	22 375 124,18		
Titres immobilisés (droits de créances)	1 829 618,27	396,12	1 829 222,15		
Prêts participatifs					
Prêts pour accession et aux SCCC					
Autres	1 708 265,68		1 708 265,68		1 200 854,87
Intérêts courus	123 252,91		123 252,91		98 394,01
ACTIF IMMOBILISE (II)	5 780 493 841,25	1 644 833 788,82	4 236 460 052,23	4 236 460 052,23	3 902 723 910,48
STOCKS ET EN-COURS				158 875 660,11	112 247 900,81
Terrains à aménager	63 779 655,12	3 945 700,02	59 833 955,10		38 808 528,13
Immeubles en cours	45 623 924,14	730 329,83	44 893 594,31		50 245 204,81
Immeubles achevés :					
Disponible à la vente	24 972 954,91	3 586 874,97	21 386 079,94		5 873 581,73
Temporairement loués	9 300 952,90		9 300 952,90		16 846 863,65
Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	273 845,68		273 845,68		273 845,68
Approvisionnements	191 232,18		191 232,18		199 876,81
Fournisseurs débiteurs	3 641 697,57	151 386,69	3 490 310,88	3 490 310,88	3 783 362,38
CREANCES D'EXPLOITATION				145 214 083,97	119 201 136,22
Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :					
Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	46 110 709,31	7 019 798,20	39 090 911,11		29 371 058,27
Créances sur acquéreurs	11 429 392,40	271 444,93	11 157 947,47		9 837 547,03
Clients - autres activités					
Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	27 782,61	27 782,61			
Clients douteux ou litigieux	35 207 714,39	35 130 223,30	77 491,09		78 660,05
Produits non encore facturés	1 057 228,00		1 057 228,00		119 029,16
Autres	39 881 613,99		39 881 613,99		33 194 151,45
Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	53 948 892,31		53 948 892,31		46 600 690,26
CREANCES DIVERSES (3)				39 989 077,79	33 685 781,27
Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.					
Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	9 273 275,98		9 273 275,98		7 803 330,83
Opérations pour le compte de tiers	129 970,87		129 970,87		59 123,57
Opérations d'aménagement					
Autres	34 220 626,18	3 634 795,24	30 585 830,94		25 923 326,87
Valeurs Mobilières de placement	172 273 884,97	761 000,76	171 512 884,21	171 512 884,21	165 678 204,90
DISPONIBILITES				266 150 749,44	287 008 731,61
Valeur à l'encaissement	44 131,62		44 131,62		7 300,00
Intérêts courus à recevoir					
Banques, établissements financiers et assimilés	266 106 599,38		266 106 599,38		287 001 413,17
Caisse et régies d'avance	18,44		18,44		18,44
Charges constatées d'avance	2 290 819,16		2 290 819,16	2 290 819,16	2 155 053,86
ACTIF CIRCULANT (II)	819 786 922,11	86 289 336,85	764 627 685,56	764 627 685,56	723 580 221,06
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)					51 314,40
Primes de remboursement des obligations (IV)	852 736,53		852 736,53	852 736,53	545 187,14
Différences de conversion Actif (V)					
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	6 601 133 499,89	1 899 293 125,67	5 001 840 374,32	5 001 840 374,32	4 626 879 733,87
			(1) Dont droit au bail		
			(2) Dont à moins d'un an	2 103 485,96	147 112,76
			(3) Dont à plus d'un an	16 443 724,47	16 201 728,42

N. RENIENON

		Exercice 2019		Exercice 2018
	PASSIF	DETAIL	TOTAUX PARTIELS	
	2	3	4	5
CAPITAL ET RESERVES			810 644 685,16	787 833 130,37
Capital (actions simples) et fonds de dotation		76 471 880,00		76 471 880,00
Capital : actions d'attribution (nouveau régime)				
Capital : actions d'attribution (ancien régime)				
Primes d'émissions, de fusion et d'apport		3 912 903,77		3 912 903,77
Ecarts de réévaluation				
Reserves :				
Reserve légale		7 019 434,00		5 878 856,00
Reserves statutaires ou contractuelles		375 240 387,27		367 540 457,74
Autres réserves		348 000 080,11		334 029 032,86
Report à nouveau (a)		17 976 843,64	17 976 843,64	17 976 843,64
Résultat de l'exercice (a)		28 860 030,81	28 860 030,81	22 811 654,78
	Montant brut	Insc. au résultat		
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	437 183 530,69	137 197 313,70	299 986 216,99	288 466 414,56
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires				
Provision spéciale de réévaluation				
Titres participatifs				
		(II) 1 187 467 776,89	1 187 467 776,89	1 117 997 943,36
PROVISIONS			32 942 806,32	27 959 887,67
Provisions pour risques		8 778 261,55		9 025 205,52
Provisions pour gros entretien		3 162 070,53		3 189 442,85
Autres provisions pour charges		21 002 474,24		15 745 239,20
		(III) 32 942 806,32	32 942 806,32	27 959 887,67
DETTES FINANCIERES (1)			3 587 330 486,92	3 277 023 229,43
Participation des employeurs à l'effort de construction		128 763 489,74		134 173 576,02
Emprunts obligataires		427 666 666,67		79 000 000,00
Emprunts auprès des Etablissements de Crédit			2 608 903 692,87	1 984 362 016,94
Caisse des Dépôts et Consignations		2 058 593 354,54		
C G L L S				
Prêts de l'ex-casse des prêts HLM				30 504 459,51
Autres établissements de crédit		550 310 238,33		584 374 289,27
Dépôts et cautionnements reçus :			21 756 836,44	
Dépôts de garantie des locataires		21 343 298,36		20 137 763,73
Redevances (location-accession)		383 038,08		285 826,21
Autres dépôts		29 500,00		39 500,00
Emprunts et dettes financières diverses :			400 240 901,20	2 607 717,05
Participation - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières		2 338 874,26		
Emprunts participatifs				
Avances d'organismes HLM				
Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts				
Autres emprunts et dettes assimilées		155 000 000,51		123 502 754,58
Dettes rattachées à des participations				
Concours bancaires courants		221 465 938,93		296 898 871,14
Intérêts courus		21 428 325,50		21 072 252,47
Intérêts compensateurs		7 762,00		64 202,51
Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants				
Droits des locataires attributaires				
Autres droits				
Clients créditeurs			10 298 107,50	9 612 373,39
Locataires - Excédents d'acomptes		6 252 644,07		5 378 449,15
Autres		4 045 463,43		4 133 924,24
DETTES D'EXPLOITATION			81 854 285,59	78 479 947,56
Fournisseurs		37 020 726,33		34 654 283,48
Fournisseurs de stocks immobiliers		10 243 325,99		10 327 232,23
Dettes fiscales, sociales et autres		34 590 233,27		33 498 431,85
DETTES DIVERSES			113 619 853,54	100 984 466,67
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :				
Fournisseurs d'immobilisations		75 975 196,91		70 461 026,49
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		1 541 364,64		4 072 679,93
Opérations pour le compte de tiers		7 910 674,76		1 202 444,01
Opérations d'aménagements				
Autres		28 192 617,23		25 248 316,44
Produits constatés d'avance			18 327 057,86	16 831 884,90
Au titre de l'exploitation et autres		2 720 081,41		2 699 602,65
Produits des ventes sur lots en cours		15 026 936,61		12 497 870,17
Rémunération des frais de gestion PAP		580 039,84		634 412,08
		(III) 3 811 429 791,41	3 811 429 791,41	3 481 831 902,16
Différences de conversion Passif		(IV)		
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)		6 001 840 374,32	6 001 840 374,32	4 826 879 733,07
(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.				
(1) Dont à plus d'un an		3 077 254 967,28		2 744 382 406,15
(1) Dont à moins d'un an		610 075 519,64		532 640 823,28

A. BENIONSON

	Exercice 2019		Exercice 2018
	DETAL 3	TOTAUX PARTIELS 4	5
PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		453 233 075,50	435 088 397,76
Produits des activités		409 834 189,55	381 187 822,51
Ventes de terrains lotis	6 384 557,00		921 234,33
Ventes d'immeubles bâtis	23 918 908,06		24 620 901,76
Ventes de maisons individuelles (CCMI)			
Ventes d'autres immeubles	3 219 308,83		2 635 151,00
Récupération des charges locatives	72 572 544,70		66 278 530,69
Loyers :			
Loyers des logements non conventionnés	10 174 137,34		10 493 502,97
Loyers des logements conventionnés	262 958 913,87		249 406 079,51
Suppléments de loyers	1 614 170,45		2 045 580,25
Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	10 185 677,93		8 990 407,67
Logements en location - accession et accession invendus	885 517,91		825 879,42
Autres	11 606 501,94		10 724 609,92
Prestations de services :			
Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	3 528 052,53		1 867 812,59
Sociétés sous égide			
Prestations de services à personnes physiques et autres produits			
Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation			170 645,49
Syndic de copropriété			
Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	199 095,69		202 704,43
Gestion des S.C.C.C			
Gestion des prêts			
Autres prestations de services	107001,02		38 488,66
Produits des activités annexes :			
Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM			
Autres	1 479 702,38		1 966 293,82
Production stockée (ou déstockage)		2 422 160,23	11 926 645,66
Immeubles en cours	(5 534 501,04)		14 097 075,67
Immeubles achevés	7 956 661,27		(2 170 430,01)
Production immobilisée		8 637 129,40	9 188 341,69
Immeubles de rapport (frais financiers externes)	172 891,33		280 783,69
Autres productions immobilisées	8 464 238,07		8 907 557,90
Subventions d'exploitation		281 791,29	751 705,99
Primes à la construction			
Subventions d'exploitation diverses			
Subventions pour travaux d'entretien	281 791,29		751 705,99
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		15 923 642,12	16 927 068,15
Provisions pour gros entretien	2 251 068,93		2 427 316,60
Dépréciations de créances	7 903 035,21		9 021 143,89
Autres reprises	5 769 537,98		5 478 607,66
Transferts de charges d'exploitation	7 624 072,11	7 624 072,11	7 895 474,31
Autres produits	8 022 808,52	8 022 808,52	7 128 311,96
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	487 282,27	487 282,27	83 027,59
PRODUITS FINANCIERS		7 763 636,30	9 818 496,32
De participations (2)		306 723,60	15 089,72
Revenus des actions	260 000,00		
Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes			
Revenus des avances, prêts participatifs et autres	26 723,60		15 089,72
D'autres immobilisations financières (2)		26 729,00	28 004,55
Prêts accession			
Autres	26 729,00		28 004,55
D'autres créances et valeurs mobilières de placement	4 091 950,24	4 091 950,24	6 312 867,47
Autres (2)	2 828 558,93	2 828 558,93	2 953 426,07
Reprises sur dépréciations et provisions	509 574,53	509 574,53	509 108,51
Transfert de charges financières			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
PRODUITS EXCEPTIONNELS		76 723 386,00	72 644 409,94
Sur opérations de gestion	9 844 173,95	9 844 173,95	14 885 189,12
Sur opérations en capital		63 830 564,84	47 729 646,70
Produits des cessions d'éléments d'actif	49 842 877,66		31 097 479,80
Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	8 568 248,14		8 337 735,06
Autres	5 419 439,04		8 294 432,04
Reprises sur dépréciations et provisions	3 048 646,21	3 048 646,21	10 029 574,12
Transferts de charges exceptionnelles			
TOTAL DES PRODUITS	537 719 996,89	537 719 996,89	517 551 304,02
TOTAL GENERAL		537 719 996,89	517 551 304,02
(1) Dont produits sur exercices antérieurs		4 132 749,65	9 981 871,44
(2) Dont produits concernant les entreprises liées		26 723,60	15 089,72

	Exercice 2019		Exercice 2018	
	CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	
2	3	4	5	6
CHARGES D'EXPLOITATION (1)			411 017 214,61	388 891 871,92
CONSUMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			174 658 423,10	167 280 915,32
Achats stockés :				
Terrains		28 522 473,04	28 522 473,04	18 773 721,84
Approvisionnements	5 321 973,84	888 232,67	6 210 206,51	6 378 472,25
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat				
Variation des stocks :				
Terrains		(24 543 733,46)	(24 543 733,46)	(9 873 429,28)
Approvisionnements		8 644,63	8 644,63	2 187,04
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat				
Frais liés à la production de stocks immobiliers		25 258 967,24	25 258 967,24	25 035 261,86
Achats non stockés de matières et fournitures	20 625 149,92	2 176 938,98	22 802 088,90	16 908 737,97
Services extérieurs :				
Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	23 785 116,53	4 883 691,38	28 668 807,91	26 950 000,04
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	7 539 321,38	22 260 877,68	29 800 199,06	27 762 012,06
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs		6 034 738,76	6 034 738,76	4 930 468,38
Maintenance - Autres travaux		2 527 686,22	2 527 686,22	2 480 169,74
Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		357 203,38	357 203,38	315 230,27
Primes d'assurances		3 182 351,08	3 182 351,08	3 207 159,34
Personnel extérieur à la société	1 013 965,22	342 576,34	1 356 541,56	1 377 794,74
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	1 719 353,90	8 003 345,17	9 722 699,07	11 799 962,23
Publicité, publications, relations publiques		1 329 724,58	1 329 724,58	1 032 221,52
Déplacements, missions et réceptions		1 070 577,81	1 070 577,81	1 218 103,45
Redevances		3 306 058,28	3 306 058,28	3 069 421,09
Autres	8 348 092,86	20 695 095,65	29 043 188,53	25 913 420,78
Impôts, taxes et versements assimilés			37 674 684,45	37 925 370,15
Sur rémunérations		4 833 704,40	4 833 704,40	5 044 222,05
Taxes foncières	1 091 713,00	22 291 367,14	23 383 080,14	22 368 295,43
Autres	8 228 523,39	1 229 276,52	9 457 799,91	10 512 852,67
Charges de personnel			65 661 087,61	68 408 988,88
Salaires et traitements		39 219 647,75	39 219 647,75	40 822 732,58
Charges sociales		16 341 439,86	16 341 439,86	17 586 256,30
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			140 611 384,44	122 710 011,11
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
Immobilisations locatives		107 721 019,82	107 721 019,82	97 219 697,85
Autres immobilisations		6 064 545,46	6 064 545,46	6 074 554,31
Charges d'exploitation à répartir				1 245,60
Dépréciation des immobilisations		1 591 341,67	1 591 341,67	1 508 321,77
Dépréciation des stocks et en-cours		3 934 414,66	3 934 414,66	886 653,43
Dépréciation des créances		14 224 616,75	14 224 616,75	11 533 497,53
Dotations aux provisions :				
Provisions pour gros entretien		2 223 696,61	2 223 696,61	1 393 457,25
Autres provisions		4 851 749,47	4 851 749,47	4 302 583,37
Autres charges			2 611 735,01	2 666 686,46
Pertes sur créances irrécouvrables		2 511 685,15	2 511 685,15	2 596 581,02
Redevances et charges diverses de gestion courante		49,86	49,86	5,44
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
CHARGES FINANCIERES			66 869 667,57	64 773 077,29
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		720 146,57	720 146,57	456 748,65
Charges d'intérêts (2) :				
Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances				
Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		39 322 339,23	39 322 339,23	39 895 448,28
Intérêts compensateurs				
Intérêts de préfinancements consolidables		185 012,62	185 012,62	3 294 919,01
Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		585 836,51	585 836,51	519 985,04
Gestion de prêts - Accession		197 121,55	197 121,55	202 313,27
Intérêts sur autres opérations		5 071 143,01	5 071 143,01	1 605 551,94
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				224,35
Autres charges financières		10 778 068,08	10 778 068,08	8 997 886,75
CHARGES EXCEPTIONNELLES			40 133 886,90	60 815 198,63
Sur opérations de gestion		6 948 440,92	6 948 440,92	17 995 345,47
Sur opérations en capital :				
Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		18 503 437,73	18 503 437,73	19 587 619,34
Autres		7 142 590,71	7 142 590,71	9 911 060,46
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :				
Dotations aux amortissements et dépréciations				297 757,29
Dotations aux provisions réglementées				
Dotations aux provisions		7 539 421,54	7 539 421,54	3 023 415,47
PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS				
IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		849 193,00	849 193,00	269 602,00
TOTAL DES CHARGES	77 673 210,06	431 186 766,02	608 869 986,06	484 739 749,24
SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			28 860 030,81	22 811 554,78
TOTAL GENERAL			637 719 896,89	517 551 304,02
(1) Dont charges sur exercices antérieurs			5 385 644,87	15 760 030,04
(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées				

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

Avant répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019, le total de l'actif est de 5 001 840 374,32 euros et le compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de tableau dégage un résultat bénéficiaire de 28 860 030,81 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 1er janvier 2019 au 31 décembre 2019.

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, et celui du 18 décembre 2007.

1.3 CHANGEMENT DE METHODES

Néant

1.4 FAITS SIGNIFICATIFS

Durant l'exercice 2019, Vilogia a poursuivi son activité de bailleur social ainsi que son développement dans plusieurs domaines :

- Acquisitions de patrimoine
454 logements et commerces ont été acquis principalement dans les régions PACA & Ile de France ;
- Production interne et VEFA
782 logements neufs en VEFA ont été livrés et 423 ont été produits en interne soit 1 205 nouveaux logements.

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

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 2019, 3 SCCV, précédemment affectées à des opérations immobilières qui n'ont pas abouties, ont changé de dénomination sociale en vue de porter de nouvelles opérations d'accession ; la répartition du capital est inchangée : portée à hauteur de 70 % par votre Société et 30 % par Vilogia Premium, savoir :
- SCCV 2019 Lomme Mitterie (ex 2017 Lille Jacquard)
- SCCV 2019 HELLEMMES SALENGRO (ex 2017 Wambrechies Vent de bise)

Convention ANRU 2

En 2019, la convention de la métropole lilloise a été signée, elle porte sur 7 communes et porte sur 9 sites de renouvellement urbain. En 2020, sera signé l'avenant de la convention de la métropole lilloise pour la ville de Roubaix portant sur 1 site et 2 opérations représentant 179 logements.

Le montant de ces investissements représente 295 millions d'euros pour l'exercice 2019.

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 2019, nous avons vendu 197 logements à l'unité.

- SCCV 2019 Wattrelos St Liévin (ex 2018 Romainville Calmette)

Au cours de l'exercice 2019, 2 nouvelles SCCV ont été créés et portées à hauteur de 70 % par votre Société et 30 % par Vilogia Premium Grand Est, savoir :

- SCCV 2019 St Julien les Hêtres
- SCCV 2019 Thionville Molière

Ces dernières clôtureront au 30 septembre 2020.

Vilogia est dorénavant associée majoritaire dans 15 SCCV, au 31 décembre 2019.

Cela représente 58 opérations et 2 967 logements à réhabiliter ou à démolir.

En outre, il pourrait y avoir la signature de conventions sur la Métropole Parisienne portant sur 9 sites qui pourrait représenter plus de 89 opérations et plus de 4 880 logements à réhabiliter.

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. Cet apport a été réalisé en deux temps :

- En janvier 2019, un 1^{er} apport a permis à Vilogia Privilège de porter en pleine propriété 174 logements intermédiaires, 199 parkings, 4 caves et 2 commerces, situés sur la MEL,

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.

Cet apport d'un montant net de 23.634.409,00 euros, a porté le capital social de Vilogia Privilège initialement constitué d'1 euro à 23.634.410,00 euros ;

- En juillet 2019, un 2nd apport de 27 logements situés à Neuville en Ferrain d'une valeur nette de 2.090.000,00 euros, portait ainsi le capital social de la filiale LI du Groupe Vilogia à 25.724.410,00 euros.

Emprunts obligataires

Vilogia a continué la diversification de ses sources de financements, engagée depuis plusieurs années. Votre société a émis, au cours de l'exercice, de nouvelles émissions obligataires au format EuroPP pour un montant global de 350 millions d'euros dont 140 M€ sur 15 ans à 1.5% et 210 M€ à taux 0% sur 2 ans. Ces emprunts obligataires se montent, à fin 2019, 428 millions d'euros. Ces financements désintermédiés sans garanties complètent utilement les prêts de la CDC.

1.5 EVENEMENTS POST CLOTURE

En décembre 2019, une nouvelle souche de coronavirus est apparue à Wuhan, en Chine. La propagation de ce virus durant les premiers mois de l'année 2020 a impacté nos activités.

En l'état actuel, il nous est difficile d'estimer les conséquences sur notre chiffre d'affaires et les résultats de nos activités. Nous évaluons et ajustons nos hypothèses pour faire face à cet événement mondial.

Bien que nous nous attendions à ce que ces interruptions soient temporaires, il y a des incertitudes sur la durée et sur les autres effets possibles sur notre activité et nos résultats.

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 coût 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.

En revanche, sont généralement exclus les frais d'analyse fonctionnelle et les frais postérieurs à la

Une production immobilisée a été comptabilisée au titre de ces projets à hauteur de 554 623.05 € en 2019.

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.

phase de production, comme les dépenses de formation.

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

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

- Frais de démolitions et de murages
- Frais de cadastre
- Frais de sondages

des terrains nus immobilisés, devait être comptabilisée pour un montant de 1 515 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 909 milliers d'€.

Depuis l'instruction comptable HLM de 2015, 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 SA 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 4862000 pour 1 289 377,78 euros au 31/12/2019).

➤ 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 1 634 milliers d'€.

➤ 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 2019, 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	3.71% hors MEL et 2.34% MEL
Opérations de Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)	2%
Achats en bloc à des ESH	0.14%

Au titre de l'exercice 2019, les coûts internes de conduite d'opération et de montage d'opération représentent 7 795 401,74 € et les intérêts de préfinancement immobilisables se sont élevés à 172 891,33 € (compte 7222).

➤ MALI TECHNIQUE

Au titre de l'exercice 2019, la mali technique constaté est de 5 028 422.08€. 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	1 084 283,98	3 549 520,75
Menuiserie	1 841 265,94	590 377,88	1 250 888,06
Ravalement	1 346 074,97	1 276 221,58	69 853,39
Electricité	130 831,26	34 802,52	96 028,74
Plomberie-Sanitaire	44 178,25	11 705,00	32 473,25
Chauffage	41 552,92	23 632,76	17 920,16
Etanchéité	13 456,91	7 813,91	5 643,00
Ascenseur	7 376,48	3 612,46	3 764,02
Chauffage collectif	2 461,33	415,60	2 045,73
Aménagement	512,94	227,96	284,98
Total général	8 061 515,73	3 033 093,65	5 028 422,08

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

IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE
		Acquisitions, Créations, Apports (2)	Virements de poste à poste (4)	Virements de poste à poste abandon de projet, remboursements anticipés	Sorties d'outil (sauf abandon projet), et remboursement courant des prêts (5)	
1	2	3	4	5	6	7 (2 + 3 - 4 - 5)
INCORPORELLES						
Frais d'établissement	52 009,47					52 009,47
Baux long terme et droits d'usufruit	20 179 009,83	3 657 420,56				23 836 430,39
Autres immobilisations incorporelles	20 231 819,18	3 657 420,56				23 888 439,66
Total I						
CORPORELLES						
Terrains						
Terrains nus	124 524 922,25	14 630 948,04			304 859,33	136 637 876,06
Terrains aménagés, lots, îlots	732 811 217,77		82 279 268,50		2 432 392,33	812 458 093,94
Agencements - Aménagement de terrains						
Total II	857 136 140,02	14 630 948,04			5 636 827,24	948 100 968,39
Constructions						
Constructions locatives sur sol propre (c213-2135) A	3 838 575 244,89	65 747,03		269 817 462,43		4 086 001 794,93
(dont Additions et remplacements de composants) (1)						
Constructions locatives sur sol d'autrui (c214-2145) B	144 847 588,01			6 104 988,43		150 952 576,44
(dont Additions et remplacements de composants) (1)						
Bâtiments et instal. administratifs (c2105-2105-2145) C		21 482 034,11		1 122 632,42		22 172 503,20
(dont Additions et remplacements de composants) (1)						
Total III (A+B+C)	4 004 904 966,91	86 747,83		237 945 963,28		4 268 967 344,93
Instal. techniques - Matériel - Outillage	181 838,38	12 827,46				173 988,84
Divers						
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2187)	7 229 058,76	431 324,76				7 659 383,52
Matériel de transport	44 825,04					44 825,04
Matériel de bureau et matériel informatique	2 332 797,16	355 288,02				2 688 085,18
Mobilier	1 460 364,03	216 282,10				1 676 646,13
Diverses	8 061 515,73					8 061 515,73
Total V	16 127 568,78	1 004 782,88				17 132 351,66
Immeubles en location vente, location-attribution, affectation						
Total VI						
Immobilisations corporelles en cours						
Terrains, VFD, ouvrages d'infrastructure	83 758 365,38	80 335 910,97		82 283 668,50		182 807 866,85
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration	282 015 791,39	302 986 788,04		266 724 251,88	54 859,58	317 424 168,97
- Additions et remplacements de composants (1)	30 815 454,01	30 828 806,71		30 448 758,64		31 309 491,30
Avances et acomptes	11 524 371,36	1 623 411,96				13 147 783,32
Total VII	416 227 322,14	414 884 916,88		379 456 680,98	54 159,56	463 791 938,54
Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)	5 288 558 127,83	438 758 432,28		379 324 231,78	379 761 848,13	5 681 691 224,86
FINANCIERES						
Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	13 213 860,74	25 796 259,00				39 000 215,74
Créances rattachées à des participations (2671-2674)	15 826 054,37	7 026 725,76				22 852 820,13
Titres immobilisés (droit de créance)	1 929 604,45					1 929 604,45
Prêts participatifs						
Prêts principaux pour acquisition						
Prêts complémentaires pour acquisition						
Prêts aux S.C.C.C.						
Autres	1 200 854,87	507 410,81				1 708 265,68
Intérêts courus	98 294,01	24 958,90				123 252,91
Total IX	32 267 008,44	33 345 254,47				65 614 176,73
TOTAL GENERAL (II + VII + IX) (2)	5 320 867 085,47	467 761 187,32		379 324 231,78	379 761 848,13	5 798 489 841,58

(1) Des lignes "Additions et remplacements de composants" recense les travaux immobiliers se situant des informations sur le parc existant (hors travaux d'acquisition-modifications).

(2) Total général colonnes 1 à Total (colonnes 7 de l'état bilan).

(3) Y compris la production immobilière (compte 28 sauf 28232).

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

(5) Les sorties d'outil concernent les ventes et démolitions, les pertes de composants remplacés, et les ventes directes de rejets.

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

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

Méthodes et durées d'amortissements des immobilisations

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

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

Composants	Collectif		Individuel	
	%	Durée	%	Durée
Equipements				
Gros Œuvre Bâtiment	75,2	50	78,3	50
Gros Œuvre Toiture	2,5	50	2,5	50
Ascenseur	2,8	15	0	Néant
Electricité Intérieur	4,2	25	4,2	25
Electricité Parties Communes	1	25	0	Néant
Plomberie	4,6	25	3,7	25
Etanchéité	1,1	15	0	Néant
Ravalement	2,1	15	2,7	15
Menuiserie Extérieure	2	25	4,1	25
Menuiserie Annexe	0,3	25	0,3	25
Menuiserie Garage	0,5	25	0,5	25
Menuiserie Porte	0,5	25	0,5	25
Chauffage Collectif ou Individuel	3,2	25	3,2	15
Pourcentage et durée moyenne	100	43,83	100	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	75,2	40	78,3	40
Gros Œuvre Toiture	2,5	40	2,5	40
Ascenseur	2,8	15	0	Néant
Electricité Intérieur	4,2	25	4,2	25
Electricité Parties Communes	1	25	0	Néant
Plomberie	4,6	25	3,7	25
Etanchéité	1,1	15	0	Néant
Ravalement	2,1	15	2,7	15
Menuiserie Extérieure	2	25	4,1	25
Menuiserie Annexe	0,3	25	0,3	25
Menuiserie Garage	0,5	25	0,5	25
Menuiserie Porte	0,5	25	0,5	25
Chauffage Collectif ou Individuel	3,2	25	3,2	15
Pourcentage et durée moyenne	100	36,06	100	36,5

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

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

ETAT DES AMORTISSEMENTS

Annexe II Fiche n°4

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

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES (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'usufruits	31 653 64	753 92			32 407 56
Autres postes d'immobilisations incorporelles	10 867 607 23	4 024 839 58			14 892 446 81
Total I	10 899 260,87	4 025 593,50			14 924 854,37
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains					
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)	1 357 668 785 59	102 303 946 77		19 626 527 41	1 440 348 204 95
Constructions locatives sur sol d'autrui	47 548 391 35	5 417 073 05		37 423 80	52 928 040 60
Bâtiments et installations administratifs	18 998 384 77	134 641 52		432 143 33	18 700 882 96
Total II	1 424 215 561,71	107 855 661,34		20 096 094,54	1 511 975 128,51
Install. techniques - Matériel - Outillage					
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	3 268 720 41	825 357 27			4 094 077 68
Matériel de transport	44 604 49	220 55			44 825 04
Matériel de bureau et matériel informatique	1 995 552 39	254 761 50			2 250 313 89
Mobilier	1 118 159 26	67 266 00			1 185 425 26
Diverses	2 293 738 17	739 355 48			3 033 093 65
Total V	8 720 774,72	1 886 960,80			10 607 735,52
Travaux sur immeubles reçus en affectation					
TOTAL GENERAL (3)	1 443 953 449,71	113 785 565,28		20 096 094,54	1 537 642 920,45

(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

50 ans

2.4 DEMOLITIONS PROGRAMMEES

Pour les immobilisations dont la démolition est programmée ou la convention avec l'ANRU a été signée, nous utilisons les méthodes suivantes :

- 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 sommes reprises dans la convention signée (MEL hors Roubaix). Sur l'exercice 2019, la provision comptabilisée se monte à 8 191 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 664 milliers d'€ au 31/12/2019.

b) Constatation en produit exceptionnel, sur la base des démolitions livrées, des subventions relatives aux coûts de démolition pour 450 milliers d'€ au 31/12/2019.

c) Constatation en charges exceptionnelles des coûts de démolitions relatives aux opérations livrées pour un montant de 2 765 milliers d'€ au 31/12/2019.

d) Constatation d'une reprise de provision sur coûts de démolitions pour un montant de 3 049 milliers d'€ au 31/12/2019 dont 438 milliers d'€ n'ont pas été utilisées et d'une dotation à hauteur de 7 539 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 détenus dans Vilogia Premium Grand-Est qui se monte à 766 milliers d'€ ainsi que les 10% détenues dans la SEM de Villerupt à hauteur de 1 087 milliers d'euros et à comptabiliser une provision sur les avances de la SCCV Bouderiez à hauteur de 478 milliers d'€.

	Solde net au 01/01/19	Mouvements 2019	Provisions 2019	Solde net au 31/12/2019
Actions	7 887 166	25 743 759	20 547	33 610 379
Parts Sci Sccv	610 165	10 500		620 665
Autres titres	2 214 116	30 000	117 892	2 126 224
Versements apports non capitalisés	785 320	2 000		787 320
TOTAL	11 496 768	25 786 259	138 439	37 144 588
Vilogia Premium Grand Est	4 000 000	1 300 000		5 300 000
Sccv (15)	5 376 094	476 726	477 696	5 375 124
Vilogia Privileges	450 000	3 600 000		4 050 000
Vilogia Premium	6 000 000	1 650 000		7 650 000
TOTAL	15 826 094	7 026 726	477 696	22 375 124
TOTAL	27 322 862	32 812 985	616 135	59 519 713

La majeure partie des mouvements 2019 correspondent à la prise de participation au capital de Vilogia Privilège.

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 8 263 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 2019, les coûts internes de conduite d'opération et de montage d'opération représentent 1 322 323,86€ (compte 7133001) ; ce sont les coûts réels constatés des dépenses des opérations pilotées par les équipes.

COMPTES DE STOCKS (en valeur brute)	STOCKS EN DEBUT D'EXERCICE	ACHATS ET COUTS EXTERNES	AUGMENTATION DE L'EXERCICE		DIMINUTION DE L'EXERCICE		STOCKS EN FIN D'EXERCICE	VARIATIONS DE STOCKS (9 - 2)	
			FRAIS FINANCIERS	COUTS INTERNES	VIREMENT DE POSTE A POSTE	VIREMENT DE POSTE A POSTE			SORTIES DE STOCKS
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
31 - TERRAINS A AMENAGER (net du 319)	39 230 565,34	28 558 172,41	0,00	0,00	10 824 144,68	12 159 363,81	2 634 924,96	63 779 655,12	24 549 089,78
31* - Lotissements et terrains en cours d'aménagement	3 510,00							3 510,00	0,00
32* - Opérations groupées, constructions neuves	5 115 313,06	25 056 034,93		1 478 267,43	14 849 486,37	46 886 641,87	34 150,78	45 820 314,14	5 505 001,08
33* - Opération d'acquisition-réhabilitation-revente	0,00							0,00	0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (CCNT)	0,00							0,00	0,00
337 - Divers	0,00							0,00	0,00
33 - IMMEUBLES EN COURS (net du 319)	51 160 928,06	25 056 034,93	0,00	1 478 267,43	14 849 486,37	46 886 641,87		45 823 924,14	(5 337 003,92)
33* - Lotissements et terrains aménagés	2 344 771,15					0 834,30		2 344 936,25	0 834,30
332 - Opérations groupées, constructions neuves	14 641 772,84	57 286,45			72 458 180,46	55 124 117,02	24 901 486,89	1 151 676,03	1 512 056,97
335 - Opération d'acquisition-réhabilitation-revente	0,00							0,00	0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (CCNT)	0,00							0,00	0,00
337 - Autres travaux achevés	0,00							0,00	0,00
335 - Immeubles temporairement loués	0 329 452,71				25 865 263,96	0 778 146,45	612 274,74	24 807 026,03	15 477 542,87
3581 - Location accessoir	0,00							0,00	0,00
3582 et 3587 - Autres	0,00							0,00	0,00
35 - IMMEUBLES ACHEVES (net du 358)	26 315 996,71	57 286,45	0,00	0,00	96 323 463,95	64 909 097,77	25 513 746,63	34 273 907,81	7 957 911,10
37 - IMMEUBLES ACQUIS PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION OU GARANTIE DE RACHAT	273 845,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	273 845,68	0,00
TOTAL	116 961 336,39	53 672 493,79	0,00	1 478 267,43	123 367 684,10	123 985 642,85	28 148 685,53	143 961 332,76	26 999 996,36

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 35 129 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 42 449 milliers d'€.

En 2019, la société a enregistré 2 512 milliers d'€ de pertes sur créances irrécouvrables.

2.8 AUTRES CREANCES

Elles correspondent principalement :

- ✓ à la TVA récupérable pour 39 677 milliers d'€
- ✓ aux subventions à recevoir (53 949 milliers d'€ au 31/12/2019 – 46 601 milliers d'€ au 31/12/2018),
- ✓ à la créance OCEA pour 2 927 milliers d'€,
- ✓ à l'actif financier sur SWAPS pour 13 438 milliers d'€,

- ✓ à divers produits à recevoir pour 7 933 milliers d'€ (voir détail tableau en 3.4) et aux créances liées au patrimoine pour 5 922 milliers d'€.

Une provision pour dépréciation des autres créances a été comptabilisée pour 3 635 milliers d'euros.

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

31/12/2019	31/12/2018	Nouvelles opérations de réaménagement	Effet P&L soultes	primes	31/12/2019
Actifs financiers liés aux SWAPS	13 223	4 801	4 341	244	13 438
Passifs financiers liés aux SWAPS	17 415	5 460	2 604	244	20 026

2.9 EVALUATION AU PRIX DE MARCHÉ DES ELEMENTS FONGIBLES

Les titres de placement en valeur d'achat s'élevaient au 31 décembre 2019 à 168 937

milliers d'€ (avant provision pour dépréciation titres et hors intérêts courus).

2.10 MODALITES D'AMORTISSEMENT DES PRIMES DES EMPRUNTS OBLIGATAIRES

Vilogia a choisi d'étaler les primes d'émission de ses emprunts obligataires sur la durée de ceux-ci.

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 0.77%, d'un taux annuel de progression des salaires de 1.75% et un turn-over, limité aux seules démissions sur 3 ans, de 3.99%.

Le résultat de ce calcul donne la répartition suivante par médaille au 31 décembre 2019 :

Argent	(20 ans)	82 506€
Vermeil	(30 ans)	148 890 €
Or	(35 ans)	186 841 €
Grand or	(40 ans)	230 115 €

- 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.

Elle s'élève à 11 225 886 euros au 31 décembre 2019.

La provision pour médailles du travail s'élève à 648 352 euros au 31 décembre 2019.

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 0.77% et le montant de la prime progresse de 1.75% l'an.

➤ 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 2019 pour un montant de 132 694 euros, celle-ci se monte ainsi à 2 044 238 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	3 189 443	2 223 697	311 995	1 939 074	3 162 071

➤ 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 Villogia SA concerné :

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

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

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

Le montant de la provision comptabilisée au titre des diagnostics restants à effectuer représente 280 milliers d'€.

✓ 2 - Travaux ciblés suite découvertes récentes :

Les prévisions de travaux chiffrées à fin 2019 s'élèvent à 624 milliers d'euros.

L'ensemble de la démarche de prise en compte du risque amiante au travers de la provision s'élève au total à 904 milliers d'€ au 31 décembre 2019.

La reprise utilisée en 2019 s'élève à 564 026,50 euros et la reprise non utilisée à 530 010,50 euros.

ETAT DES PROVISIONS

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires				
Provision spéciale de réévaluation				
TOTAL I				
PROVISIONS				
Pour litiges	6 044 632,05	904 889,00	1 714 441,67	5 235 289,38
Pour amendes et pénalités	148 476,50	164 538,37	14 191,70	258 823,17
Pour pertes sur contrats		469 857,00		469 857,00
Pour pensions et obligations similaires	10 708 969,96	2 158 607,07	993 539,28	(3) 11 874 237,77
Pour gros entretien	3 189 442,85	2 223 696,81	2 251 068,93	3 162 070,53
Pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges	7 665 166,21	6 693 069,57	4 658 707,31	(3) 11 902 528,47
TOTAL II	27 959 887,57	14 614 887,82	(2) 9 631 948,87	32 942 806,32
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles				
Corporelles	3 663 462,60	1 439 767,14	1 046 024,52	4 057 145,22
Financières	1 717 192,68	616 530,67		2 333 723,35
TOTAL III	5 380 655,28	2 056 297,81	1 046 024,52	6 390 868,67
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	422 037,81	3 548 622,83	24 960,62	3 945 700,02
Immeubles en cours	915 723,25	537 366,36	722 759,78	730 329,83
Immeubles achevés	3 595 551,33		8 676,36	3 596 874,97
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat				
Approvisionnement				
TOTAL IV	4 933 312,39	4 085 989,19	766 396,76	8 262 904,82
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	37 157 524,07	12 616 865,03	7 624 367,60	42 150 021,50
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs attributaires	299 227,54			299 227,54
Autres créances	2 606 887,73	1 607 751,72	422 467,58	3 796 181,93
Valeurs mobilières de placement	715 493,00	45 507,76		761 000,76
TOTAL V	40 773 142,40	14 270 124,51	8 046 835,18	46 996 431,73
TOTAL VI (III + IV + V)	51 087 060,07	20 412 411,51	9 849 256,46	61 650 206,12
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	79 046 937,84 (1)	36 027 279,13 (1)	19 481 206,33	94 683 011,44

RENOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	26 825 819,16	15 923 642,12
	Financières	662 036,43	508 917,00
	Exceptionnelles	7 539 421,54	3 048 646,21
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		6 572 112,75
	de provisions non utilisées (*)		10 909 092,58
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			11 874 237,77

3.3 CLIENTS CREDITEURS

Représentent d'une part l'excédent des provisions pour charges locatives à ristourner aux locataires pour 6 253 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	97 162 691	Charges à payer
Personnel	5 282 600	CET, Primes, divers et Congés Payés
Organismes sociaux	3 140 215	Charges sur charges à payer de personnel
Etat	404 931	Taxe sur les salaires, CFA, TVS
Divers	3 712 594	Swaps, Sinistres

➤ PRODUITS A RECEVOIR

Postes	Montant	Nature
Locataires	1 163 952	
Personnel	0	
Organismes sociaux	2 389	Soldes repris suite fusion Semi de Blanquefort
Etat	2 623	
Divers	6 769 427	Facturation Intra Groupe, Fournisseurs & Sinistres
Subventions	53 948 892	

➤ PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Dans ce compte figure, pour un montant de 15 027 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

87 milliers d'€ (inclus dans 580 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	7 015 708	
AG VILOGIA	383 989	
ACTION LOGEMENT NORD		94 091 100
ALLIANCE HOTELIERE	586 448	
LOGIFIM	1 155 133	8 593 148
SCI MARINE	301 341	
VILOGIA PREMIUM GRAND EST	5 970 838	
VILOGIA PRIVILEGE	5 114 928	85 500
SCCV BOUDERIEZ	1 520 495	23 430
SCCV FACHES CATHOLICA	689 799	
SCCV MADELEINE POMPIDOU	6 652	
SCCV PONT A MARCQ BREL	1 692 883	
SCCV RONCQ ACTIVAL	307 534	
SCCV WAMBRECHIES VENT DE BISE	411 344	253 710
SCCV ROMAINVILLE	74	
SCCV TREMBLAY	74	
SCCV BAISIEUX	352 356	
SCCV COMINES HOWYN	350 100	
SCCV BLANC MESNIL	381 657	
SCCV RONCHIN BRAILLE	313 699	
VILOGIA PREMIUM	8 531 989	881 854
GIE SEPTALIA	788 607	996 915
GIE LA META	1 057 988	745 000
GIE UCH	447 453	256 010
SCCV ST JULIEN LES HETRES	94	
SCCV LOMME MITTERIE	242	
SCCV THIONVILLE MOLIERE	50 017	

3.5 DETTES DIVERSES

Elles comprennent principalement les éléments suivants :

Postes	Montant	Nature
Reprises de patrimoine	1 111 541	
Sinistres	797 357	Dommages Ouvrages
Swaps	20 026 294	Produits financiers (voir tableau 2.8)
Divers	2 174 298	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	23 640 140,41	1 932 438,28	21 707 702,13
Prêts principaux (accession)			
Prêts complémentaires (accession)			
Prêts aux S.C.C.C.			
Autres prêts	51 195,47	47 784,77	3 400,70
Autres immobilisations financières	1 780 323,12	123 252,91	1 657 070,21
TOTAL I	25 471 659,00	2 103 485,96	23 368 173,04
EN ACTIF CIRCULANT			
Fournisseurs débiteurs	3 641 697,57	3 641 687,57	
Clients douteux ou litigieux	35 207 714,39	35 207 714,39	
Créances sur acquéreurs	11 429 392,40	11 429 392,40	
Autres créances clients	47 195 719,92	47 195 719,92	
Personnel et comptes rattachés	73 161,97	73 161,97	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	123 613,96	123 613,96	
Etat et collectivités publiques :	93 633 730,37	53 983 480,28	39 650 250,09
Opérations particulières			
Autres (1)	93 633 730,37	53 983 480,28	39 650 250,09
Groupe et associés et opération de coopération	9 296 760,95	2 157 539,48	7 139 221,47
Groupe			
Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.			
Associés - comptes courants	866 093,38	866 093,38	
Capital souscrit et appelé, non versé			
Opérations faites en commun et en G.I.E.	8 430 667,57	1 291 446,10	7 139 221,47
Débiteurs divers :	34 327 112,08	25 022 609,08	9 304 503,00
Opérations pour le compte de tiers	129 970,87	129 970,87	
Autres créances (1)	34 197 141,21	24 892 638,21	9 304 503,00
TOTAL II	234 928 903,61	178 834 929,05	56 093 974,56
Charges constatées d'avances	2 290 819,16	1 170 782,55	1 120 036,61
Différence de conversion (actif)			
TOTAL III	2 290 819,16	1 170 782,55	1 120 036,61
TOTAL GENERAL (I + II + III)	262 691 381,77	182 109 197,56	80 582 184,21

Dont	
subventions d'investissement à recevoir	52 758 450,47
subventions d'exploitation à recevoir	1 190 441,84
TVA	39 677 110,78

DETTES	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES
2	3	4	5	6 (2-4-5)	7
Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	128 783 489,74	8 201 104,98	32 355 867,34	88 208 517,42	
Emprunts obligataires (1)	427 666 888,87	1 333 333,33	215 333 333,00	211 000 000,34	
Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	2 608 603 592,87	132 417 494,27	385 162 203,31	2 091 323 895,29	
Dépôts et cautionnement reçus	21 372 798,36	Nul, renvoie (3)		21 372 798,36	
Redevances location - accesson	353 038,08		353 038,08		
Participation des salariés aux résultats					
Emprunts participatifs (1)					
Autres emprunts et dettes (1)	167 335 874,77	155 229 283,63	831 068,50	1 278 522,64	
Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)					
Concours bancaires courants (5)	221 465 938,93	191 465 938,93	30 000 000,00		
Intérêts courus non échus	21 428 325,50	21 428 325,50			
Intérêts compensateurs	7 762,00		7 723,00		
TOTAL I dettes financières	3 587 330 486,92	510 075 519,64	664 073 233,23	2 413 181 734,65	
dont emprunts remboursables in fine	845 943 534,72	350 043 619,29	302 524 774,72	193 376 140,71	
Droits sur immobilisations					
Versements restant à effectuer sur titres non libérés					
Fournisseurs et comptes rattachés	123 239 249,23	122 253 605,13	965 644,10	(9,00)	
Clients créditeurs	10 295 107,50	10 298 107,50		0,00	
Personnel et comptes rattachés	9 103 088,75	9 103 088,78			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	7 540 800,41	7 540 800,41			
Etats et autres collectivités publiques :	17 946 368,05	17 946 368,08		0,00	
Opérations particulières					
Autres	17 946 368,05	17 946 368,08		0,00	
Groupe, associés et opérations de coopération	1 670 575,47	1 670 575,47		0,00	
Groupe					
Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C.					
Associés	129 210,53	129 210,83			
Membres - Opérations faites en commun et en GIE	1 541 364,64	1 541 364,64		0,00	
Créditeurs divers :	35 974 081,15	18 325 132,28	7 155 860,07	10 493 251,81	
Opérations pour le compte de tiers	7 910 674,76	7 910 674,78			
Autres dettes	28 063 406,40	10 414 464,52	7 155 860,07	10 493 251,81	
TOTAL II	205 772 246,63	187 137 668,65	8 141 334,17	10 493 251,81	
Produits constatés d'avance :	18 327 057,86	18 327 057,86		0,00	
Sur exportation	2 720 081,41	2 720 081,41			
Sur vente de lots en cours	15 026 936,61	15 026 936,61			
Rémunération des frais de gestion P.A.P.	580 039,84	580 039,84		0,00	
Autres produits constatés d'avance					
Différences de conversion (passif)					
TOTAL III	18 327 057,86	18 327 057,86		0,00	
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)	3 811 429 791,41	715 540 236,15	672 214 567,40	2 423 674 985,66	

RENNAIS

(1) : Emprunts réalisés en cours d'exercice	1 885 276 522,28
(1) : Emprunts remboursés en cours d'exercice	1 561 138 618,52
(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 2019, le capital se décompose en
3 823 594 actions de 20 € de valeur nominale pour
un montant total de 76 471 880 euros.

➤ TABEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Solde au 01/01/19	Résultat de l'exercice	Autres mouvements	Solde au 31/12/2019
Capital social	76 471 880			76 471 880
Primes d'émission, de fusion	3 912 904			3 912 904
Réserve légale	5 878 856		1 140 578	7 019 434
Réserves statutaires et contractuelles	367 540 458		7 699 930	375 240 387
Réserves réglementées	0			0
Autres réserves	334 029 033		13 971 047	348 000 080
Report à nouveau	17 976 844			17 976 844
Résultat exercice précédent	22 811 555		-22 811 555	0
Résultat exercice	0	28 860 031		28 860 031
Subventions d'investissement	288 466 415		11 519 802	299 986 217
Provisions réglementées	0			0
Total	1 117 087 943	28 860 031	11 519 802	1 157 467 776

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

PRETEURS	CAPITAL	ENCOURS AU 31/12/2019
C.D.C.C.G.L.L.S	92 777 029.92	86 934 697.94
CREDIT FONCIER DE FRANCE	28 504 784.94	22 140 401.40
LA POSTE	3 128 958.00	2 923 763.18
CAISSE EPARGNE NORD FCE EUROPE	9 567 300.00	8 619 781.16
CAISSE D'EPARGNE AQUITAINE	762 000.00	607 130.95
CIC	876 983.00	664 597.10
CREDIT AGRICOLE	655 000.00	498 301.94
CREDIT AGRICOLE ILE DE FRANCE	2 778 698.00	2 056 490.81
ARKEA (ex BCME)	4 206 569.00	4 190 585.62
TOTAL GENERAL	143 257 322.86	128 635 750.10

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 2019

L'impact, en charges financières, au résultat 2019 est de 2 396 milliers d'€ et correspond aux réaménagements de 2016 à 2019.

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

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.

contractualisés et leur juste valeur au 31/12/2019 :

Détail des instruments de gestion de risque de taux
En euros

		2019						
	Flux réels		Notionnel	Mtm net	Mtm actif	Mtm passif	Mtm primes périodiques	
	Débit	Crédit						
1/ Livret A								
Swaps de couverture Livret A	2 507 149,97		250 000 000,00	-	7 545 162,00	6 172 239,17	- 13 717 400,83	
Swaps de variabilisation Livret A - Euribor	194 891,67	-128 252,80	15 000 000,00	-	37 393,08	50 615,28	- 88 013,37	
Collar Euribor	0,00		-	-	-	-	-	
Cap Euribor	28 895,83		-	-	-	-	-	
Collar Livret A	43 647,50		50 000 000,00	-	227 437,04	-	- 227 437,04	
Cap Livret A	187 569,45		50 000 000,00	-	1 507 820,86	- 1 320 251,41	- - 187 569,45	
Total Livret A	2 962 154,42	-128 252,80	365 000 000,00	-	9 317 817,97	4 902 603,05	- 14 032 851,24 - 187 569,45	
2/ Euribor								
Swaps de couverture Euribor	884 105,62		234 399 290,92	-	17 757 951,79	6 218 991,62	- 23 975 943,40	
Collar Euribor	84 063,61		33 850 906,30	-	222 443,98	281 259,46	- 58 815,48	
Cap Euribor	59 195,93		21 496 219,95	-	143 390,58	86 285,31	- 2 090,68 -59 195,94	
Cap Euribor trading	0,00		-	-	-	-	-	
Total Euribor	1 027 365,16	0,00	289 746 417,17	-	18 123 786,34	5 851 446,85	- 23 916 037,25 - 59 195,94	
Total	3 989 519,58	-128 252,80	654 746 417,17	-	27 441 604,31	10 754 049,89	- 37 948 888,49 - 246 765,39	

4.4 ENGAGEMENTS FINANCIERS DONNES

BANQUES	Contrepartie du nantissement	Valorisation au 31/12/2019 en milliers d'euros
DEXIA	Cautions bancaires pour garantie emprunt	80
Caisse d'Epargne	Cautions bancaires pour garantie emprunts et Cartes Professionnelles	1749
TOTAL		1829

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

COMPROMIS DE VENTES SIGNES AU 31/12/2019	Nombre	Montant estimé en milliers d'€
Individuel	16	3 457
Collectif	223	31 940

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 31/12/2019, le montant de l'impôt enregistré dans les comptes est de 851 671 euros répartis comme suit :

- IS sur résultat courant 832 489 euros
- IS sur résultat financier Néant
- IS sur résultat exceptionnel 9 325 euros

Les crédits et réductions d'impôts comptabilisés représentent 5 552 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 2019				
33 523	297 425	73 573	5 314	409 834
8%	73%	18%	1%	100%
Exercice 2018				
28 177	282 486	66 279	4 246	381 188
7%	74%	17%	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	294 371
Locataires	3 624 152
Régularisations sur Opérations	866 961
Régularisations sur factures	1 274 730
Pénalités et Amendes	259 498
Divers	112 712
Sur opérations en capital	
VNC IMMOBILISATIONS REPLACEE	235 075
Operations abandonnées	774 393
Cession de Patrimoine	6 216 375
VNC des immob. transférées à Vilogia Privilège	8 558 641
Démolition	7 625 704
Régularisations Emprunts	119 240
Subventions	136 368
Autres	
Dépenses couvertes par assurances	2 190 859
Indemnités d'assurances	305 390

TOTAL 32 594 469

Produits :

Sur opérations de gestion	
Dégrèvement d'impôt	4 909 852
Locataires	3 852 498
Régularisations sur Opérations	1 446 713
Régularisations sur factures	424 441
Pénalités et Amendes	251 691
Divers	107 913
Sur opérations en capital	
Operations abandonnées	3 836
Cession de patrimoine	22 012 878
Prix de cession des immob. Transférées à Vilogia Privilège	27 830 000
Démolition	1 271 951
Régularisations Emprunts	30 484
QP des Subventions virées au résultat (Reprises de subventions)	8 192 975
QP des Subventions virées au résultat (Sorties de subventions)	375 273
Subventions	73 381
Autres	
Indemnités d'assurances	2 890 853

TOTAL 73 674 739

4.11 VENTILATION PAR CATEGORIE D'EFFECTIF (Article 24 – paragraphe 22 du Décret du 29 novembre 1983)

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

Statut	Hommes	Femmes	Total
Cadres	146	134	280
Maitrises	129	268	397
Employés	94	123	217
Total	369	525	894

4.12 DETTES FUTURES D'IMPOT (Article 24-paragraphe 24 du Décret du 29 novembre 1983).

Au 31 décembre 2019, il n'y a plus de déficit reportable sur les exercices futurs.

IDENTITE DE LA SOCIETE MERE CONSOLIDANTE

Vilogia SA est consolidée, au 31 décembre 2019, par intégration globale par LogiFIM SA d'HLM, 187 boulevard Faidherbe à Armentières (59280).

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)
<u>En charges à répartir (C/481)</u>		0,00	
<u>En comptes de tiers</u>	1 725 534,32		
<u>En charges d'exploitation</u>	4 531 120,52		
<u>En charges financières</u>			
<u>En charges exceptionnelles</u>	1 367 417,27		
[dont frais sur ventes... C/67182] (1)	1 367 417,27		
TOTAL	7 624 072,11	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.

8 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

FILIALES ET PARTICIPATIONS (1)	INFORMATIONS FINANCIERES		RESERVES ET REPORT A NOUVEAU		QUOTE-PART DU CAPITAL DETENUE (en %)	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS (3)		PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR LA SOCIETE ET NON ENCORE REMBOURSES (4)		MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES PAR LA SOCIETE		CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE ECOULE (6)		RESULTAT (BENEFICE NET OU PERTE DU DERNIER EXERCICE CLOS) (6)		DIVIDENDES ENCASSES PAR LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11						
Filiales et participations (2) (6) :																	
- Filiales (7)																	
VIOLOGIA PREMIUM GRAND EST		4 480 582,00	(3 265 113,81)	98,98%	3 772 175,00	3 008 282,00	5 300 000,00		1 580 205,54	(62 542,76)							
SCCV (3)		3 000,00	28 682,13	70,00%	2 100,00	2 100,00	2 127 426,00		3 186 863,75	(261 977,53)							
SASU VIOLOGIA PRIVILEGE		25 724 410,00	(285 176,00)	100,00%	25 724 410,00	25 724 410,00	4 050 000,00		2 545 656,59	(19 262,49)							
SCCV (12)		60 000,00	(2 134,38)	70,00%	42 000,00	42 000,00	3 725 394,13		0,00	(5 488,46)							
ALLIANCE HOTELIERE		30 488,80		100,00%	5 736 596,72	5 736 596,72	485 976,28										
- Participations (8)																	
SCI LILLE MARINE		1 500,00	0,00	50,00%	556 585,00	556 585,00	301 341,00		2 683 672,00	(265 488,00)							
SEM VILLERUPT (30/06/19)		250 000,00	2 463 544,00	10,00%	1 400 000,00	312 854,60											
GIP DE LAMBERSART		20 000,00		49,98%	9 989,00	9 989,00											
VIOLOGIA PREMIUM		69 249,12	4 435 114,51	41,19%	31 306,90	31 306,90	7 650 000,00		6 983 446,88	(2 441 330,39)							
SCIC (3)		95 500,00	0,00	34,86%	19 350,00	19 350,00	0,00		0,00	0,00							
Autres filiales ou participations (9)																	
- Filiales non reprises ci-dessus																	
- Participations non reprises ci-dessus																	
Total (10)					918 394,84	915 801,96	23 640 140,41		0,00	0,00							0,00

(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 rappelant 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 rappelant 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) Mentionner dans cette colonne le total des prêts et avances (sous déductions des remboursements) à la clôture de l'exercice et, dans la rubrique "observations", les dépréciations constituées le cas échéant.

(5) S'il s'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de la société, le préciser dans la rubrique "observations".

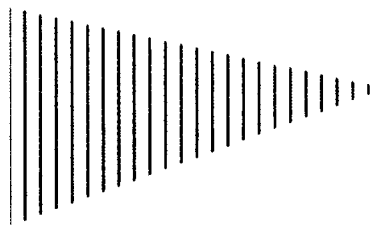
(6) Dont la valeur d'inventaire excède 1% du capital de la société détentrice des titres.

(7) Plus de 50% du capital détenu par la société.

(8) De 10 à 50% du capital détenu par la société.

(9) Société consolidée ou si la valeur d'inventaire des titres est inférieure à 1% du capital de la société détentrice des titres.

(10) Total colonne 5 - égale aux comptes 261 + 266



**Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer
Modéré**

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice
clos le 31 décembre 2019

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

ERNST & YOUNG Audit



Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

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

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

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 M. Philippe Rémignon, président du directoire de votre société

Conclusion d'un contrat d'indemnité de départ du président du directoire

Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil de surveillance du 11 décembre 2019 à conclure un contrat d'indemnité de départ. En cas de non-renouvellement de son mandat, de révocation ou de départ à la retraite, M. Rémignon bénéficiera d'une indemnité de départ, sauf faute grave ou démission, dont le montant est d'ores et déjà fixé à dix-huit mois de salaire. Il bénéficiera par ailleurs d'une assurance chômage spécifique aux dirigeants, prise en charge par votre société.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2019.

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 Vilogia Premium Grand-Est, filiale de votre société

Avenant n° 2 à la convention d'avance en compte courant

Nature et objet

Votre société a octroyé des avances en compte courant à la société Vilogia Premium Grand-Est par conventions en 2011 et 2014. Dans l'objectif de soutenir et d'assurer la continuité des activités de la société Vilogia Premium Grand-Est, un second avenant à la convention du 24 octobre 2014 a été autorisé par votre conseil d'administration du 11 décembre 2019. Une avance en compte courant pouvant aller jusqu'à M€ 2 a été consentie. La société Vilogia Premium Grand-Est appellera les fonds au fur et à mesure de ses besoins. Cette avance est d'une durée de trois ans à compter de la signature de l'avenant. L'avance est rémunérée au taux du T4M (seuil de 0 %) plus une marge de 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 et devra faire l'objet d'un remboursement à terme.

Modalités

Le versement de cet avenant s'est élevé à M€ 1,3 et les intérêts reçus se sont élevés à € 164,44 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

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

Votre conseil de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de cette convention pour la société est de continuer d'apporter son soutien à l'activité de sa filiale ».



Avec la société CDC Habitat Social

Personnes concernées

MM. Y. Chazelle et G. de Touzalin.

Appel à candidatures pour l'acquisition d'un patrimoine de 163 logements situés à Stains

Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil de surveillance du 11 décembre 2019 à formuler une offre, dans le cadre d'un appel à candidatures, auprès de la société CDC Habitat Social concernant l'acquisition de 163 logements situés dans la commune de Stains (Seine-Saint-Denis) :

résidence Gérard-Philippe 1 sise 20-22, rue Marcelle-Le Pogamp, 105 logements conventionnés. L'offre financière est de € 3 484 590 net vendeur soit € 33 187 par logement ;

résidence Gérard-Philippe 2 sise 20-22, rue Marcelle-Le Pogamp, 32 logements non-conventionnés. L'offre financière est de € 2 536 200 net vendeur soit 79 256 par logement ;

résidence Jean-Vilar sise 32, rue Francis-Auffray, 26 logements conventionnés. L'offre financière est de € 2 979 210 net vendeur soit € 114 585 par logement.

L'offre ferme est donc de M€ 9 net vendeur. L'offre comprend également une reprise des impayés et une reprise de personnel.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2019.

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 S.C.C.V. 2019 Hellemmes Salengro, dont Vilogia Premium et votre société sont associées

Acquisition, par la S.C.C.V. 2019 Hellemmes Salengro, d'un parking auprès de votre société et constitution de servitudes de cour commune, de vue et de passage

Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil de surveillance du 11 décembre 2019 à réaliser, après acquisition de diverses parcelles à la Métropole européenne de Lille, un parking de 17 places de stationnement sur les parcelles cadastrées section AD n° 934 et 268 constituant l'emprise du permis de construire. Après réalisation des travaux, ce parking sera cédé à la S.C.C.V. 2019 Hellemmes Salengro moyennant le prix principal de € 99 786 hors taxes en vue de la réalisation en société civile de construction vente du programme de 22 logements collectifs. Votre société s'engage également à consentir à la S.C.C.V. 2019 Hellemmes Salengro toutes servitudes nécessaires à son opération, notamment servitudes de cour commune, de vue et de passage.



Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2019.

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

Votre conseil de surveillance 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 SEM Habitat 06

Personne concernée

M. G. de Touzalin.

Convention de mandat de gestion immobilière

Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil de surveillance du 9 octobre 2019 à conclure une convention de mandat de gestion immobilière comprenant, notamment, la gestion des locations et attributions, quittancements, encaissements et impayés, et gestion technique (entretien, maintenance, mise en conformité de son patrimoine, etc.). Votre société a acquis en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), à Grasse (Alpes-Maritimes), 18 logements locatifs sociaux au 78, boulevard Riquier, et 10 logements locatifs sociaux au 43, route de Cannes. La livraison de ces logements est prévue au cours du 1^{er} trimestre 2020. Au titre de ces missions, la SEM Habitat 06 déduirait des sommes quittancées et reversées à votre société une rémunération de 6 % du chiffre d'affaires locatif. A cette rémunération de base, s'ajouterait un bonus de 1 % si la vacance commerciale est inférieure à 0,5 % du parc, de 2 % si la vacance commerciale est nulle, de 1 % si les impayés sont inférieurs à 0,5 % du chiffre d'affaires et de 2 % si les impayés sont de 0 % du chiffre d'affaires. Ce mandat serait conclu pour une durée de trois ans, tacitement reconductible, avec effet le 1^{er} janvier 2020.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2019.

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 le Groupement d'Intérêt Economique Université des Compétences Habitat, dont votre société est membre

1) Contrat de bail professionnel

Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil de surveillance du 26 juin 2019 à conclure un contrat de bail professionnel pour les locaux du 121, quai de l'Ouest à Lille. Le bail professionnel serait conclu pour une durée de six ans, et pour un loyer annuel de € 54 400 hors taxes, et d'une provision pour



charges trimestrielles de € 8 000 hors taxes, au profit du Groupement d'Intérêt Economique Université des Compétences Habitat. Ce bail est entré en vigueur le 1^{er} septembre 2019. Il est convenu une première période d'occupation du 1^{er} septembre au 31 décembre 2019, moyennant un loyer de € 18 133,33 hors taxes.

Modalités

La rémunération de ce contrat de bail professionnel s'est élevée à € 25 589 concernant les loyers reçus et à € 13 600 concernant le dépôt de garantie au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

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

Votre conseil de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour votre société de conclure ce bail réside dans la mutualisation de certains de ses locaux professionnels, au profit d'une structure dont il bénéficiera des services ».

2) Convention de mise à disposition de personnels

Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil de surveillance du 26 juin 2019 à conclure une convention de mise à disposition de cinq (5) salariés de votre société. Ces mises à disposition ont pris effet à compter de l'immatriculation du Groupement d'Intérêt Economique, avec une refacturation au coût réel.

Modalités

La rémunération de cette mise à disposition de personnel s'est élevée à € 197 967 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

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

Votre conseil de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour votre société de conclure cette convention réside dans la mutualisation de certains de ses salariés, au profit d'une structure dont il bénéficiera des services. ».

3) Convention de prêt de matériel informatique et de mobilier de bureau

Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil de surveillance du 26 juin 2019 à conclure une convention de prêt de matériel informatique et de mobilier de bureau. La convention serait conclue en prenant effet le 1^{er} septembre 2019 et expirant le 31 décembre 2019. Elle serait reconductible tacitement d'année en année à l'issue de cette période. Cette convention de location serait conclue moyennant un loyer annuel de € 12 241,23 hors taxes.

Modalités

La rémunération de ce prêt de matériel informatique et de mobilier de bureau s'est élevée à € 4 231 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019.



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

Votre conseil de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour votre société de conclure cette convention réside dans la mutualisation de son mobilier, au profit d'une structure dont il bénéficiera des services ».

4) Convention de service SI & numérique

Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil de surveillance du 26 juin 2019 à conclure une convention de service SI & numérique. La convention serait conclue en prenant effet le 1^{er} septembre 2019 et expirant le 31 décembre 2019. Elle serait reconductible tacitement d'année en année à l'issue de cette période. Les prestations sont proposées sous forme de pack avec des rémunérations différentes.

Modalités

La rémunération de cette convention de service SI & numérique s'est élevée à € 53.402 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

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

Votre conseil de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour votre société de conclure cette convention réside dans la mutualisation de certains de ses moyens et équipes informatiques, au profit d'une structure dont il bénéficiera des services. ».

5) Convention de prestation de services fonctions support

Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil de surveillance du 26 juin 2019 à conclure une convention par laquelle votre société réalise une prestation relative aux fonctions support que sont le contrôle de gestion, la communication, le juridique gestion des sociétés, les achats généraux, et la logistique. La convention serait conclue en prenant effet le 1^{er} septembre 2019 et expirant le 31 décembre 2020. Elle serait reconductible tacitement d'année civile en année civile à l'issue de cette période. Pour l'ensemble des missions de cette convention, votre société percevrait une rémunération correspondant aux frais réels, par facturation trimestrielle, sauf pour la première période d'entrée en vigueur de la présente convention, au titre de laquelle la facturation interviendra le 31 décembre 2019.

Modalités

La rémunération de cette convention de prestation de services fonctions support s'est élevée à € 8 536 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

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

Votre conseil de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour votre société de conclure cette convention réside dans la mutualisation de certains de ses moyens fonctions support, au profit d'une structure dont il bénéficiera des services ».



Avec la société Vilogia Privilège, filiale de votre société

1) Convention de mandat de gestion immobilière pour l'exercice 2020

Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil de surveillance du 11 décembre 2019 à conclure une convention de mandat de gestion immobilière. Votre société souhaite continuer à confier en gérance, à compter du 1^{er} janvier 2020, une partie de son patrimoine typé logements intermédiaires, situé dans les métropoles de Lyon, Lille, Marseille, Bordeaux et Paris. Au 1^{er} janvier 2020, le patrimoine confié devrait être de 965 logements, 877 places de parkings, 52 caves, 2 commerces et 1 antenne relais. Au titre de ce mandat, la société Vilogia Privilège percevrait une rémunération égale à 12 % hors taxes du chiffre d'affaires locatif quittanceable du patrimoine géré, hors vacance technique pour réhabilitation ou vacance pour vente. Ce mandat serait conclu pour une durée de un an, tacitement reconductible, avec effet le 1^{er} janvier 2020.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2019.

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

Votre conseil de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour votre société de conclure cette convention réside dans le soutien du développement de l'activité de sa filiale, et l'assurance d'une gestion locative adaptée aux logements intermédiaires ».

2) Convention de mandat de gestion immobilière pour l'exercice 2019

Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil de surveillance du 26 juin 2019 à conclure une convention de mandat de gestion immobilière. Votre société a confié en gérance depuis le 1^{er} juin 2018, une partie de son patrimoine typé logements intermédiaires, situé dans les métropoles de Lyon, Lille, Marseille, Bordeaux et Paris. A la date de signature du mandat de gestion, le patrimoine confié était de 1 072 logements, 983 places de parkings, 56 caves, 4 commerces et 1 antenne relais. Votre société et la société Vilogia Privilège souhaitent faire perdurer ce mandat de gestion, jusqu'au 31 décembre 2019, dans les mêmes conditions. Cette délibération annule et remplace celle du 3 décembre 2018.

Modalités

La charge de cette convention s'est élevée à € 1 015 259,06 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

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) Avenant de la convention d'avance en compte courant

Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil de surveillance du 26 juin 2019 à conclure une convention d'avance en compte courant pouvant aller jusqu'à M€ 1. Une convention d'avance en compte courant a donc été signée le 14 décembre 2017. Elle a été conclue pour une durée de trois (3) ans, avec une rémunération au taux de T4M (seuil de 0 %) plus 0,20 % et faisant l'objet d'un remboursement à terme. L'avenant de la convention d'avance en compte courant modifie la convention initiale pour porter le montant à M€ 5. La convention a été conclue le 26 juin 2019.

Modalités

Le versement de cet avenant s'est élevé à M€ 3,6 et les intérêts reçus se sont élevés à € 3 708,33 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

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.

4) Convention de montage d'opérations de vente et de commercialisation des logements intermédiaires de la société Vilogia Privilège par la société Vilogia Premium

Nature et objet

Votre société a autorisé par le conseil de surveillance du 25 avril 2019 la société Vilogia Privilège et la société Vilogia Premium à conclure une convention de montage d'opérations de vente et de commercialisation des logements intermédiaires de la société Vilogia Privilège par la société Vilogia Premium (autorisation de convention car votre société est l'associé unique de la société Vilogia Privilège). La société Vilogia Premium réalisera la phase de montage d'opération de vente et les commercialisations de logements de la société Vilogia Privilège ciblés à la vente. Pour ces missions, la société Vilogia Premium percevra une rémunération :

forfaitaire et préalablement validée par la société Vilogia Privilège lors de réunions de validation, pour la prestation de montage ;

égale à 4 % du prix de vente hors taxes pour la commercialisation du logement, et ce à l'acte, sauf dans le cas d'une mise en commercialisation supérieure à six mois, pour laquelle l'acquéreur a été présenté par la société Vilogia Privilège directement. Pour ce cas en particulier, la rémunération est de 3 % du prix de vente hors taxes.

Cette convention a été conclue pour une durée de un an, tacitement reconductible de une année, rétroactivement au 1^{er} janvier 2019. La convention a été conclue le 25 avril 2019.

Modalités

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 27 116 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

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

Votre conseil de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour la société de conclure cette convention réside dans le bénéfice des équipes spécialisées de Vilogia Premium, pour sa filiale dédiée au logement Intermédiaire ».

Avec la S.C.C.V. 2018 Baisieux Malterie, dont Vilogia Premium et votre société sont associées

Acquisition, par la S.C.C.V. 2018 Baisieux Malterie d'une partie des terrains de 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 25 avril 2019 à vendre une partie des terrains dans le cadre de l'opération d'aménagement située à Baisieux (Nord) rue de la Mairie et repris au cadastre section ZE n° 728partie - 725partie - 726partie - 813partie - 874partie et 17partie d'une superficie totale d'environ 11 542 m² moyennant le prix principal de € 1 535 613 hors taxes. Cette délibération annule et remplace celles du 20 juin 2018 et du 17 octobre 2018. Les changements entre les délibérations correspondent aux terrains et aux prix.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2019.

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

Votre conseil de surveillance 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 S.A. d'H.L.M. Logis des Flandres Intérieure et Maritime, société mère de votre société

Personnes concernées

M^{mes} Tonnerre et Degrave et MM. B. Vandenhove, Y. Chazelle, G. de Touzalin, P. Rémignon et J.-P. Guillon.

1) Avenant modificatif à la convention de 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 26 juin 2019 à conclure un avenant à la convention de mandat de gestion immobilière, préalablement autorisée par les conseils d'administrations des 7 décembre 2016 et 5 décembre 2017 et par le conseil de surveillance du 5 décembre 2018, comprenant, notamment, la gestion des baux avec les locataires et des conventions avec les gestionnaires, les attributions, les quittancements, les encaissements et les relances et impayés, la gestion technique (l'entretien, la maintenance, la mise en conformité de son patrimoine). Cette convention a été conclue pour une durée de un an, tacitement reconductible, avec effet le 1^{er} janvier 2019. Au titre de ces prestations de services, votre société déduira des sommes quittancées et reversées à la S.A. d'H.L.M. Logis des Flandres Intérieure et Maritime une rémunération de 12 % du chiffre d'affaires locatif. Concernant la gestion des structures spécialisées, votre société facturait à la

S.A. d'H.L.M. Logis des Flandres Intérieure et Maritime les frais de gestion à hauteur de ceux compris dans la redevance perçue par la S.A. d'H.L.M. Logis des Flandres Intérieure et Maritime, et s'agissant des structures spécialisées quittancées par loyer, votre société facturera à la S.A. d'H.L.M. Logis des Flandres Intérieure et Maritime 1 % des loyers quittancés. L'avenant porte sur la modification du périmètre du mandat de gestion. En effet, votre société a repris la partie structures spécialisées actant d'une reprise de la gestion technique par la S.A. d'H.L.M. Logis des Flandres Intérieure et Maritime, avec une date d'effet le 1^{er} juillet 2019.

Modalités

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 196 638,91 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

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

Votre conseil de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour les sociétés de modifier de cette manière le mandat réside dans l'assurance d'une gestion simplifiée et d'un service de proximité renforcé par la S.A. d'H.L.M. Logis des Flandres Intérieure et Maritime depuis qu'elle s'est dotée de personnels spécialisés dans ce métier de gestion technique des structures spécialisées ».

2) Dénonciation de la convention du 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 11 décembre 2019, à dénoncer la convention de mandat de gestion immobilière, préalablement autorisée par les conseils d'administrations des 7 décembre 2016 et 5 décembre 2017 et par les conseils de surveillance des 5 décembre 2018 et 26 juin 2019, concernant les logements familiaux situés hors du territoire de la métropole européenne de Lille. La convention comprenait, notamment, la gestion des locations et attributions, les quittancements, les encaissements et impayés, la gestion technique (l'entretien, la maintenance, la mise en conformité du patrimoine). A la suite de l'avenant de modification de périmètre de ce mandat de gestion, autorisé par le conseil de surveillance du 26 juin 2019, cette convention est dénoncée à compter du 1^{er} janvier 2020.

Modalités

Cette dénonciation de la convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2019.

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) Vente d'un ensemble immobilier à Grande Synthe (Nord)

Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil de surveillance du 26 juin 2019 à vendre à la S.A. d'H.L.M. Logis des Flandres Intérieure et Maritime 25 logements individuels situés à Grande Synthe, 2 à 16, rue du Comte Jean et 1 à 23 - 14 à 20 et 14B, rue du Moulin et le terrain dépendant repris au cadastre section AV n° 98 d'une contenance de 10 758 m². Cette vente au profit de votre société permettra la démolition et la reconstruction de 25 logements individuels et 10 PSLA et se réalisera au prix de € 389 433 hors taxes.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2019 car la vente n'a pas encore eu lieu.

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

Votre conseil de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de cette convention pour la société est de permettre la démolition et la reconstruction de 25 logements individuels et 10 PSLA, par la S.A. d'H.L.M. Logis des Flandres Intérieure et Maritime ».

4) Avenant modificatif à la convention de mandat de gestion par lequel la S.A. d'H.L.M. Logis des Flandres Intérieure et Maritime assure la gestion immobilière et locative

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 26 juin 2019, à conclure un avenant à la convention de mandat de gestion immobilière, préalablement autorisée par les conseils d'administrations des 12 octobre 2016 et 5 décembre 2017 et par le conseil de surveillance du 5 décembre 2018, concernant les logements familiaux situés hors du territoire de la métropole européenne de Lille. La convention comprenait, notamment, la gestion des locations et attributions, les quittancements, les encaissements et impayés, la gestion technique (l'entretien, la maintenance, la mise en conformité du patrimoine). Cette convention a été conclue pour une durée de un an, tacitement reconductible, avec effet le 1^{er} janvier 2019. Au titre de ces prestations de services, la S.A. d'H.L.M. Logis des Flandres Intérieure et Maritime déduira des sommes quittancées et reversées à votre société une rémunération de 12 % du chiffre d'affaires locatif. L'avenant porte sur la modification du périmètre du mandat de gestion. En effet, votre société, qui est propriétaire d'un patrimoine immobilier valenciennois composé de 106 logements familiaux situés hors du territoire de la métropole européenne de Lille, à d'Escaupont, Anzin et Fresnes-sur-Escaut, a confié la gestion locative et immobilière de ce patrimoine à la S.A. d'H.L.M. Logis des Flandres Intérieure et Maritime. L'avenant prendra effet le 1^{er} janvier 2020.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2019.

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

Votre conseil de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour les sociétés de conclure cet avenant réside dans l'assurance d'une gestion simplifiée et d'un service de proximité renforcé pour les locataires du territoire valenciennois ; la S.A. d'H.L.M. Logis des Flandres Intérieure et Maritime ayant du personnel situé sur le territoire des logements ainsi confiés en

gestion ».

5) Vente de parcelles à bâtir à Gravelines (Nord)

Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil de surveillance du 27 février 2019 à vendre à la S.A. d'H.L.M. Logis des Flandres Intérieure et Maritime des parcelles à bâtir situés à Gravelines, rues Louis-Jonnekindt, Victor-Hugo, des Trois Fermes, Pierre-Brossolette et Ernest-Coutaux, repris au cadastre section AN n° 199 pour 46 m², n° 200 pour 667 m², n° 1044 pour 161 m², n° 202 pour 2 865 m² et section AB n° 332 pour 1 047 m² et n° 512 pour 2 262 m², soit une superficie totale de 7 048 m². Le prix principal est de € 724 356 hors taxes. Cette vente permettra la construction de 52 logements collectifs et de 8 maisons individuelles.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2019 car la vente n'a pas encore eu lieu.

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

Votre conseil de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de cette convention pour la société est de permettre la réalisation d'une opération de 52 logements collectifs et de 8 maisons individuelles par la S.A. d'H.L.M. Logis des Flandres Intérieure et Maritime sur les terrains libérés ».

Avec la société Vilogia Premium, filiale de votre société

Personnes concernées

MM. B. Baey, G. de Touzalin, A. Berrier et H. Coisne.

1) Vente de diverses parcelles de terrain dans le cadre de l'opération d'aménagement à Roncq, 301 rue de Lille

Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil de surveillance du 9 octobre 2019 à vendre diverses parcelles de terrain dans le cadre de l'opération d'aménagement située à Roncq (Nord) 301, rue de Lille et repris au cadastre section AL n° 810 à 814 - n° 831 à 835 - n° 862 à 869 - n° 822 - 852 - 846 - 828 et n° 851 d'une superficie totale de 1 805 m² moyennant le prix principal de € 1 054 760 hors taxes. L'ensemble des parcelles formera les lots 2 et 3 de l'opération qui comportera 44 logements collectifs et 68 places de stationnement aérien et en rez-de-chaussée des bâtiments. Cette délibération annule et remplace celle du 25 avril 2019. Le changement entre les deux délibérations consiste en des parcelles de terrain qui sont différentes.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2019 car la vente n'a pas encore eu lieu.



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

Votre conseil de surveillance 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 ».

2) Convention de prestation de service comptable

Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil de surveillance du 11 décembre 2019 à conclure une convention de prestation de service comptable pour l'exercice 2019. Pour l'ensemble de cette prestation, votre société percevra une rémunération forfaitaire de € 60 000 hors taxes.

Modalités

La rémunération de cette prestation s'est élevée à € 60.000 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

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 gestion et de commercialisation de logements en location-accession

Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil de surveillance du 11 décembre 2019 à conclure une convention pour que votre société puisse bénéficier des services experts de la société Vilogia Premium afin d'assurer les missions relatives à la gestion du locataire-accédant, ainsi que celles de commercialisation dans le cadre d'opérations immobilières en location-accession de gestion et de commercialisation de logements en location-accession dont elle est propriétaire.

Pour l'ensemble de ces missions, la société Vilogia Premium percevra :

- au titre des honoraires de commercialisation 4 % du prix de vente hors taxes de chaque lot vendu à la signature du contrat de location-accession ;
- au titre des frais de gestion, une rémunération de € 50 par mois et par lot ;
- au titre de l'administration de biens, une rémunération d'un montant de € 20 par mois et par lot.

La convention est conclue pour la période du 1^{er} avril au 31 décembre 2019. Le périmètre de prise en gestion des locataires-accédant concerne toutes les entrées dans les lieux depuis le 1^{er} janvier 2019, et toutes celles qui interviendront pendant la durée de la convention. Cette délibération annule et remplace celle du 25 avril 2019. Le changement par rapport à la délibération du 25 avril 2019 est la rémunération des missions.

Modalités

La rémunération de ces prestations s'est élevée à € 28 140 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

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

Votre conseil de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour les sociétés de conclure cette convention réside dans la mutualisation des moyens, notamment en ce que Vilogia Premium s'est doté d'un logiciel spécifique de gestion d'opérations en location-accession ».

4) Vente d'un lot situé sur les parcelles de terrain dans le cadre de l'opération d'aménagement au Blanc-Mesnil, avenue Descartes

Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil de surveillance du 26 juin 2019 à vendre un lot situé sur les parcelles de terrain dans le cadre de l'opération d'aménagement située au Blanc Mesnil (Seine-Saint-Denis), avenue Descartes et repris au cadastre sections AB 329d, AB 332c et AB 335c pour une superficie totale d'environ 1 113 m² moyennant le prix principal de € 1 116 000 hors taxes. Cette acquisition permettra à votre société de faire construire un bâtiment de 57 logements avec 2 niveaux de sous-sol et 57 places de parkings.

Modalités

La vente n'a pas eu lieu au cours de l'exercice 2019.

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

Votre conseil de surveillance 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 ».

5) Vente de terrains dans le cadre de l'opération d'aménagement à Baisieux (Nord), rue de la Mairie

Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil d'administration du 25 avril 2019 à vendre 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 - 726partie - 809partie - 811partie - 813partie d'une superficie totale d'environ 10 202 m² moyennant le prix principal de € 1 773 951 hors taxes. Cette vente permettra à la société Vilogia Premium la réalisation de 8 maisons vendues en location-accession et 20 lots à bâtir. Cette délibération annule et remplace celle du 17 octobre 2018.

Modalités

La vente a été réalisée le 21 janvier 2020 sans effet sur les comptes clos le 31 décembre 2019.

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

Votre conseil de surveillance 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 d'accession sociale à la propriété. ».



6) Vente de terrains dans le cadre de l'opération de construction à Lomme (Nord), rue des Erables

Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil de surveillance du 25 avril 2019 à acquérir des terrains dans le cadre de l'opération de construction située à Lomme, rue des Erables et repris au cadastre section A n° 5597 - 5654 - 5668 - 5650 - 5658 - 5670 - 5656 - 5669 d'une superficie totale d'environ 1 233 m² moyennant le prix principal de € 135 000 hors taxes. Cette acquisition permettra à votre société la réalisation de 16 logements collectifs vendus en location-accession et d'une ludothèque vendue à la municipalité.

Modalités

La vente n'a pas eu lieu au cours de l'exercice 2019.

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

Votre conseil de surveillance 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 de location-accession et d'une ludothèque ».

7) Vente de terrains dans le cadre de l'opération d'aménagement à Loos (Nord), rue Olympe de Gouges

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 25 avril 2019, à vendre des terrains dans le cadre de l'opération d'aménagement située à Loos, rue Olympe-de-Gouges et repris au cadastre section AI 689 / 690 / 691 / 692 / 693 / 694 / 695 et 696 pour environ 3 866 m² moyennant le prix principal de € 400 000 hors taxes. Cette vente permettra à la société Vilogia Premium la commercialisation de 8 lots libres de constructeurs.

Modalités

La vente n'a pas eu lieu au cours de l'exercice 2019.

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

Votre conseil de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de cette convention pour la société est de solder le foncier de l'opération ».

8) Convention de refacturation des locaux et places de parking situés à Lille, 150 rue Nationale

Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil de surveillance du 25 avril 2019 à conclure une convention de refacturation des locaux et des places de parking situés à Lille, 150, rue Nationale. Votre société refacturera les mètres carrés des locaux et des places de parkings occupés par la société Vilogia Premium, ainsi que les frais relatifs à cette occupation (charges locatives, charges d'occupation, taxes). Cette convention est conclue pour une durée de un an avec un effet rétroactif le 1^{er} janvier 2019 moyennant un montant de € 6 485 toutes taxes comprises par an.



Modalités

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 6 883,54 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

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

Votre conseil de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour votre société de conclure cette convention réside dans le soutien de sa filiale, lui permettant d'être au plus près de ses prospects ».

9) Convention de refacturation des locaux et places de parking situés à Villeneuve-d'Ascq (Nord), place Salvador-Allende

Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil de surveillance du 25 avril 2019 à conclure une convention de refacturation des locaux et des places de parking situés à Villeneuve-d'Ascq, place Salvador-Allende. Votre société refacturera les mètres carrés des locaux et des places de parkings occupés par la société Vilogia Premium, ainsi que les frais relatifs à cette occupation (charges locatives, charges d'occupation, taxes). Cette convention est conclue pour une durée de un an avec un effet rétroactif le 1^{er} janvier 2019 moyennant un montant de € 1 901 toutes taxes comprises par an.

Modalités

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 1 901 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

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

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour votre société de conclure cette convention réside dans le soutien de sa filiale, lui permettant d'être au plus près de ses prospects ».

10) Convention de refacturation des locaux et places de parking situés à Tourcoing (Nord), 38, rue Chanzy

Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil de surveillance du 25 avril 2019 à conclure une convention de refacturation des locaux et des places de parking situés à Tourcoing, 38, rue Chanzy. Votre société refacturera les locaux et les places de parkings occupés par votre société, ainsi que les frais relatifs à cette occupation (charges locatives, charges d'occupation, taxes). Cette convention est conclue pour une durée de un an avec un effet rétroactif le 1^{er} janvier 2019 moyennant un montant de € 3 968,04 toutes taxes comprises par an.

Modalités

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 3.968,04 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019.



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

Votre conseil de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour votre société de conclure cette convention réside dans le soutien de sa filiale, lui permettant d'être au plus près de ses prospects ».

11) Vente de terrains dans le cadre de l'opération d'aménagement à Wambrechies (Nord), rue de Vent de Bise

Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil de surveillance du 27 février 2019 à vendre des terrains dans le cadre de l'opération d'aménagement située à Wambrechies, rue de Vent de Bise et repris au cadastre section B n° 6 521 d'une superficie totale d'environ 1 955 m² moyennant le prix principal de € 457 865 hors taxes. Cette acquisition permettra à votre société la réalisation de 2 bâtiments de 17 logements et 50 places de parkings en sous-sol.

Modalités

L'acquisition n'a pas eu lieu au cours de l'exercice 2019.

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

Votre conseil de surveillance 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 d'accession à la propriété ».

Avec la société Soreli

Personne concernée

M. P. Rémignon, 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 27 février 2019 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 - n° 324 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 du lot 6A : € 110/ m² de plancher pour une superficie d'environ 1 032,55 m², soit un prix de € 113.580,5, et lot 3 : € 132/ m² de plancher pour une superficie d'environ 467,91 m², soit un prix de € 61 764,12, soit un prix global de € 175 344,62 hors taxes. Cette délibération annule et remplace celles des 17 octobre 2018 et du 5 décembre 2017.

Modalités

L'acquisition a eu lieu pour € 193 583,12 hors taxes au titre de l'exercice 2019.

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

Votre conseil de surveillance 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 de 5 maisons individuelles en bande en accession sociale ».

Avec l'office public d'habitat Lille Métropole Habitat

Personne concernée

M^{me} M. Tonnerre.

1) Echange de patrimoine avec l'office public d'habitat Lille Métropole Habitat à Bois Blanc

Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil de surveillance du 11 décembre 2019 à procéder à un échange de patrimoine avec l'office public d'habitat Lille Métropole Habitat à Bois Blanc.

Le bien échangé par l'office public d'habitat Lille Métropole Habitat est le site des aviateurs, comprenant 352 unités de gestion répartis en 6 bâtiments, qui a été estimé à une valeur vénale de € 10 716 000 et qui développe un produit locatif de € 1 014 264.

Votre société propose en contrepartie les résidences suivantes :

résidence Massena sise rue Massena, comprenant 100 logements et 116 places de stationnement pour une valeur vénale de € 7 180 000 et développe un produit locatif de € 526 685 ;

résidence Faubourg de Roubaix sise rue du Faubourg-de-Roubaix, comprenant 87 logements et 77 places de stationnement, pour une valeur vénale de € 6 230 000 et développe un produit locatif de € 495 863.

Votre société et l'office public d'habitat Lille Métropole Habitat ne seront en pleine propriété qu'à compter du 1^{er} janvier 2021.

Modalités

L'échange n'a pas eu lieu au cours de l'exercice 2019.

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

Votre conseil de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de cette convention pour la société est de pouvoir acquérir le patrimoine de Lille Métropole Habitat afin de mener un projet d'aménagement d'ensemble sur la pointe des Bois Blancs dans le cadre du NPNRU ».

2) Acquisition d'un immeuble situé 12, rue de la Jappe à Faches-Thumesnil (Nord)

Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil de surveillance du 27 février 2019 à acquérir auprès de l'office public d'habitat Lille Métropole Habitat l'immeuble situé 12, rue de la Jappe à Faches-Thumesnil cadastré section AR n° 25 pour 85 m² moyennant le prix principal de € 100 000 hors taxes.



Modalités

L'acquisition a été réalisée le 9 décembre 2019 pour € 100 000 hors taxes.

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

Votre conseil de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de cette convention pour la société est de maîtriser l'ensemble des propriétés situées sur la ZAC Jappe-Gesloul à Faches-Thumesnil ».

3) Vente d'une partie de parcelle dans le cadre d'un projet de construction à Toufflers (Nord), rue des Mésanges

Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil de surveillance du 27 février 2019 à vendre une partie de la parcelle AK286, rue des Mésanges à Toufflers. Le prix de vente suivant estimation du service des domaines est fixé à € 13 200 pour 120 m² (€ 110 / m²) et les frais annexes de cette opération (géomètre, notaire, etc.) seront supportés par l'office public d'habitat Lille Métropole Habitat.

Modalités

L'acquisition n'a pas eu lieu au cours de l'exercice 2019.

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

Votre conseil de surveillance 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 ».

4) Groupement d'achats - accord-cadre pour les travaux de démolition et de désamiantage

Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil de surveillance du 27 février 2019 à poursuivre la collaboration, avec l'office public d'habitat Lille Métropole Habitat, en se constituant groupement de commandes pour un accord-cadre travaux de démolition et de désamiantage pour le patrimoine dont votre société et l'office public d'habitat Lille Métropole Habitat sont propriétaires. Cet accord-cadre est valable pour les biens désignés dans la convention NPNRU de la société Métropole Européenne de Lille, et pour toute autre démolition y compris bordant la Métropole Européenne de Lille pour les besoins de votre société.

Modalités

L'acquisition n'a pas eu lieu au cours de l'exercice 2019.

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) Echanges fonciers sans soulte dans le cadre d'un partenariat à Lomme

Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil de surveillance du 11 décembre 2019 à procéder à un échange foncier sans soulte dans le cadre d'un partenariat dans le quartier de la Mitterie à Lomme (Nord). Votre société céderait les parcelles lui appartenant situées allée des Erables et allée des Tilleuls reprises au cadastre section A n° 5694 à 5709, 5711 à 5713, 5716, 5717, 5644 à 5646, 5648, 5651 à 5653, 5655, 5657, 5659 à 5661, 5664, 5666, 5667, 5671, 5675, 5677, 5679, 5681, 5683, 5685, 5687, 5689, 5691 et 4458 pour une superficie totale de 3.326 m². En échange, la société Métropole européenne de Lille céderait à votre société, les parcelles lui appartenant reprises au cadastre section A n° 5758, 5760, 5762 et 5761 d'une superficie totale de 3 172 m².

Modalités

L'acquisition n'a pas eu lieu au cours de l'exercice 2019.

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

Votre conseil de surveillance 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 d'accession sociale à la propriété, de favoriser le patrimoine et de rénover le quartier ».

2) Acquisition, après déclassement, d'une empreinte publique métropolitaine située dans la voie desserte de l'avenue Jules-Brames à Roubaix (Nord)

Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil de surveillance du 11 décembre 2019 à acquérir auprès de la société Métropole Européenne de Lille, après déclassement, d'une empreinte publique métropolitaine située dans la voie desserte de l'avenue Jules-Brames à Roubaix (Nord). Le prix de vente de cette parcelle cadastrée section CZ n° 172, d'une contenance de 361 m², a été estimé par le service des domaines et validé par la société Métropole Européenne de Lille à € 30 / m², soit un prix total de € 10 830 hors taxes.

Modalités

L'acquisition a été réalisée le 19 décembre 2019 pour € 10 830 hors taxes.

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

Votre conseil de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de cette convention pour la société est de permettre la réalisation d'un immeuble collectif comprenant 29 logements passifs dans le cadre de l'ANRU ».

3) Acquisition, après déclassement, d'une emprise située rue du vent de bise à Wambrechies (Nord)

Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil de surveillance du 11 décembre 2019 à acquérir auprès de la société Métropole Européenne de Lille, après déclassement, d'une emprise située rue du Vent de Bise à Wambrechies (Nord). Le prix de vente de cette parcelle de 32 m² cadastrée section B n° 7054, classée au jour de la délibération dans le domaine public métropolitain, a été estimé par le service des domaines en date du 26 septembre 2019 à € 11 200 hors taxes.

Modalités

L'acquisition n'a pas eu lieu au cours de l'exercice 2019.

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

Votre conseil de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de cette convention pour la société est de permettre la réalisation d'un immeuble collectif comprenant 29 logements passifs dans le cadre de l'ANRU ».

4) Acquisition à l'EPF Nord-Pas-de-Calais avec la participation de la société Métropole Européenne de Lille

Nature et objet

L'EPF Nord-Pas-de-Calais et la société Métropole Européenne de Lille ont signé une convention cadre en date du 19 avril 2007, complétée par voie d'avenant en date du 27 avril 2012 définissant les enjeux de développement, d'aménagement et de recomposition urbaine, impliquant une politique foncière adaptée. Dans le cadre de cette convention opérationnelle, la société Métropole Européenne de Lille a sollicité l'EPF Nord-Pas-de-Calais pour procéder à l'acquisition de biens immobiliers situés à Tourcoing (Nord) 36, rue d'Elbeuf et 47 et 47 bis, rue de Bradford, repris au cadastre section HT n° 20, 182, 273 et 275 d'une contenance totale de 20 625 m². Ces biens ont fait l'objet de travaux de démolition partielle menés sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF. Conformément aux termes de la convention opérationnelle et de ses avenants, la société Métropole Européenne de Lille s'est engagée à acheter ou à faire acheter, par un ou des tiers de son choix, les biens acquis par l'EPF. Par délibération de la société Métropole Européenne de Lille n° 19 C 0369 en date du 28 juin 2019, celle-ci a autorisé la vente des biens ci-dessus désignés, au profit de votre société. Cette acquisition se réalisera moyennant le prix principal de € 1 585 084,73 toutes taxes comprises, soit € 1 480 000 € hors taxes, sans condition suspensive. Votre société a été autorisée par le conseil de surveillance du 11 décembre 2019 à acquérir ces biens immobiliers.

Modalités

L'acquisition a été réalisée le 19 décembre 2019 pour € 1 585 084,73 hors taxes.

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

Votre conseil de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de cette convention pour la société est de permettre la réalisation d'une opération d'environ 250 logements, dont 148 logements sur le site objet de l'acquisition répartis en 44 logements locatifs sociaux, 30 logements en accession à la propriété sociale (PSLA) et 74 logements en accession libre ».

5) Aménagement d'une aire de stationnement rues Molière et Chenier - Signature d'une convention d'offre et fonds de concours à Lambersart (Nord)

Nature et objet

De 2007 à 2014, le quartier du Pacot Vandracq situé à Lambersart a fait l'objet d'une rénovation urbaine portée par la ville de Lambersart auprès de l'ANRU. La société Métropole Européenne de Lille a accompagné la ville de Lambersart dans ses démarches dans le cadre de ses compétences en termes d'espaces publics, d'opérations d'aménagement et d'habitat. Les compétences métropolitaines ayant évolué à la suite de la loi MAPTAM du 27 janvier 2014, la commune de Lambersart a sollicité la société Métropole Européenne de Lille pour finaliser la requalification de l'entrée du quartier par l'aménagement d'un espace vert délaissé entre les rues Molière et Chenier en une aire de stationnement paysagère. Ainsi, 30 places de stationnement seront créées ainsi qu'un espace pour le stationnement des vélos et une liaison piétonne depuis la rue Molière vers les équipements situés rue Chénier. Le projet prévoit la mise en œuvre d'une noue paysagère et un traitement qualitatif des limites du boulevard de l'Alliance Nord-Ouest. Le coût de cet aménagement urbain, porté par la société Métropole Européenne de Lille, est estimé à € 120 000 toutes taxes comprises. En vue de la réalisation de cet aménagement, votre société a été autorisée par le conseil de surveillance du 9 octobre 2019 à participer au projet par le biais d'une offre de concours financier à la société Métropole Européenne de Lille à hauteur de 25 % dans la limite de € 30 000 toutes taxes comprises et de céder à titre gracieux à la société Métropole Européenne de Lille les parcelles cadastrées section AH n° 1323 à 1311, 1381, 1372, 1383, 1382p, 1384p et 1377p d'une contenance totale de 581 m². Cette délibération annule et remplace la délibération du 27 février 2019. La différence entre ces deux délibérations concerne les parcelles cédées.

Modalités

La convention n'a pas donné lieu à des coûts au titre de l'exercice 2019.

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

Votre conseil de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de cette convention pour la société est de requalifier le quartier et améliorer le cadre de vie de la résidence ».

6) Acquisition d'un immeuble dans le cadre de l'opération de réhabilitation du quartier de l'escalette à Mouvaux (Nord)

Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil de surveillance du 26 juin 2019 à acquérir un immeuble dans le cadre de l'opération de réhabilitation du quartier de l'escalette à Mouvaux (Nord). Cet immeuble est situé 31, rue Jules-Watteuw à Mouvaux et est repris au cadastre section AR n° 298 pour 208 m². Cette acquisition se réalisera moyennant le prix principal de € 205 065, majoré des frais de notaire engagés par la société Métropole Européenne de Lille d'un montant de € 3 649,11, de € 6 000 de frais de commission et de € 12 311,78 de frais de fixation judiciaire du prix, soit un montant total de € 227 025,89.

Modalités

L'acquisition n'a pas eu lieu au cours de l'exercice 2019.

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

Votre conseil de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de cette convention pour la société est de permettre une homogénéité du patrimoine de la société sur le secteur et de faciliter la réhabilitation du quartier. L'acte authentique de vente sera passé en l'étude de maître Jean-Paul Massonnat, notaire à Roubaix (Nord) 39, boulevard du Général-Leclerc ».

7) Acquisition d'un ensemble de parcelles situé rue de la Jappe à Faches-Thumesnil (Nord)***Nature et objet***

Votre société a été autorisée par le conseil de surveillance du 27 février 2019 à acquérir auprès de la société Métropole Européenne de Lille un ensemble de parcelles de terrain à bâtir situé à Faches-Thumesnil (Nord) rue de la Jappe et reprises au cadastre section AR n° 16 pour 11 a 5 ca - n° 29 pour 30 a - n° 164 pour 2 a 0 ca et n° 165 pour 2 a 51 ca, soit une contenance totale de 15 a 86 ca et un ensemble d'immeubles bâtis à usage d'habitation repris au cadastre section AR n° 23 (16, rue de la Jappe) pour 82 ca - n° 24 (14, rue de la Jappe) pour 1 a 21 ca - n° 28 (10, rue de la Jappe) pour 95 ca - n° 32 (11, rue de la Jappe Ruelle 5) pour 68 ca - n° 33 (7, rue de la Jappe Ruelle 5) pour 1 a 5 ca - n° 34 (5, rue de la Jappe Ruelle 5) pour 71 ca - n° 37 (1, rue de la Jappe Ruelle 4) pour 88 ca - n° 38 (3, rue de la Jappe Ruelle 4) pour 1 a 17 ca - n° 40 (7, rue de la Jappe Ruelle 4) pour 97 ca - n° 41 (9, rue de la Jappe Ruelle 4) pour 72 ca - n° 42 (11, rue de la Jappe Ruelle 4) pour 1 a 16 ca - n° 47 (9, rue de la Jappe Ruelle 3) pour 1 a 31 ca - n° 48 (7, rue de la Jappe Ruelle 3) pour 70 ca - n° 49 (5, rue de la Jappe Ruelle 3) pour 60 ca - n° 50 (3, rue de la Jappe Ruelle 3) pour 66 ca - n° 55 (5, rue de la Jappe Ruelle 2) pour 38 ca - n° 59 (13, rue de la Jappe Ruelle 2) pour 1 a 39 ca - n° 60 (17, rue de la Jappe Ruelle 2) pour 1 a 69 ca - n° 61 (rue de la Jappe) pour 99 ca - n° 62 (rue de la Jappe) pour 1 a 3 ca - n° 63 (21, rue du Pont) pour 1 a 23 ca - n° 64 (21, rue du Pont) pour 5 a 89 ca - n° 67 (rue du Pont) pour 21 ca - n° 68 (11, rue du Pont) pour 3 a 25 ca - n° 69 (9, rue du Pont) pour 1 a 4 ca - n° 70 (7, rue du Pont) pour 86 ca - n° 73 (4, rue de la Jappe) pour 1 a 24 ca - n° 75 (2, rue de la Jappe) pour 50 ca - n° 147 (5, rue du Pont) pour 44 ca - n° 151 (rue de la Jappe Ruelle 6) pour 25 ca - n° 152 (rue de la Jappe Ruelle 6) pour 38 ca - n° 153 (2, rue de la Jappe Ruelle 6) pour 2 a 1 ca et n° 166 (11, rue de la Jappe Ruelle 2) pour 87 ca, soit une contenance totale de 37 a 24 ca. Cette acquisition se réalisera moyennant le prix principal de € 1 629 423,68 toutes taxes comprises. Sur ce prix, l'acquisition intervenant dans le cadre de la concession d'aménagement de la ZAC Jappe-Geslot, il est constaté un apport en nature par la société Métropole Européenne de Lille à l'opération d'aménagement à concurrence de € 143 074. Ledit apport en nature constitue une participation financière de la société Métropole Européenne de Lille au coût de l'opération d'aménagement réalisée par votre société, conformément aux dispositions de l'article L 300-5 1° du Code de l'urbanisme, et est consenti en contrepartie de la réalisation des travaux d'aménagement à réaliser par votre société.

Modalités

L'acquisition a été réalisée le 17 juillet 2019 pour € 1 471.050 hors taxes.

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

Votre conseil de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de cette convention pour la société est de permettre l'aménagement urbain du secteur de la Jappe-Geslot à Faches-Thumesnil qui prévoit la réalisation d'au moins 30 % de logements locatifs sociaux, au moins 20 % de logements en accession sociale et au maximum 50 % de logements en accession libre sur une surface de plancher prévisionnelle d'environ 35 000 m² ».

8) Bail à réhabilitation situé 83, rue Gabrielle-Bouveur à Lambersart (Nord)**Nature et objet**

La société Métropole Européenne de Lille est propriétaire d'un immeuble à usage d'habitation situé 83, rue Gabrielle-Bouveur à Lambersart repris au cadastre section AV n° 476 pour 77 m². Cet immeuble est actuellement libre de toute location ou occupation quelconque. La société Métropole Européenne de Lille désire le mettre en état d'habitabilité permettant la location. Toutefois, son état général nécessite la réalisation d'importants travaux de réhabilitation que son propriétaire ne peut assumer lui-même. Votre société a qualité pour prendre cet immeuble à bail à réhabilitation pour une durée de 43 ans à compter de sa signature et moyennant une redevance annuelle de € 1, soit pour la durée du bail, une redevance de € 43 qui sera réglée en un seul versement à la signature du bail à réhabilitation. A l'issue des travaux, votre société pourra louer exclusivement à usage d'habitation, l'immeuble objet du présent bail. Ces locations seront consenties après concertation avec la société Métropole Européenne de Lille et en conformité avec la politique communautaire sur le logement des plus démunis. Votre société a autorisé par le conseil de surveillance du 27 février 2019 cette convention.

Modalités

Une redevance de € 43 a été versée au titre de l'exercice 2019.

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

Votre conseil de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de cette convention pour la société est de mettre en location cet immeuble pendant toute la durée du bail à réhabilitation et participer au logement des plus démunis ».

Conventions non autorisées préalablement

En application des articles L. 225-90 et L. 823-12 du Code de commerce, nous vous signalons que la convention suivante n'a pas fait l'objet d'une autorisation préalable de votre conseil de surveillance.

Il nous appartient de vous communiquer les circonstances en raison desquelles la procédure d'autorisation n'a pas été suivie.

Avec la société Vilogia Privilège, filiale de votre société**Opération d'apport en nature de logements intermédiaires****Nature et objet**

En vue de rationaliser les activités au sein du groupe et d'accroître les capacités de la société Vilogia Privilège notamment pour une meilleure gestion du patrimoine intermédiaire avec une efficacité renforcée aux services des missions sociales d'intérêt général, votre société Vilogia, associé unique de la société Vilogia Privilège, a souhaité procéder à un apport complémentaire, à celui de janvier 2019, d'une partie de son patrimoine constitué de logements intermédiaires à sa filiale. Aussi, en juillet 2019, un second apport de 27 logements situés à Neuville-en-Ferrain (Nord) d'une valeur nette de € 2 090 000 a été réalisé, portant ainsi le capital social de la filiale à € 25 724 410.



Modalités

La valeur nette de l'apport a été réalisée le 1^{er} juillet 2019.

En raison d'une omission de votre conseil de surveillance, la convention ci-dessus n'a pas fait l'objet d'une autorisation préalable prévue à l'article L. 225-86 du Code de commerce.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

a) dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 225-57 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec les S.C.C.V., dont la société Vilogia Premium et votre société sont associées

Avenant aux 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 prestations de services fonctions support particulières que votre société avait signées 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. Cette délibération annule et remplace la délibération du 7 décembre 2016.

Modalités

La rémunération de cette prestation s'est élevée à € 26 513 hors taxes au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Avec la S.C.C.V. 2017 Pont à Marcq Brel, dont Vilogia Premium et votre société sont associées

Acquisition, par la S.C.C.V. 2017 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 (Nord)

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 S.C.C.V. 2017 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. La convention a été conclue le 4 juin 2019.



Modalités

La vente a eu lieu au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 pour € 1 184 077 hors taxes.

Avec la société Vilogia Premium Grand-Est, filiale de votre société

Personne concernée

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 de surveillance des 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 avec effet le 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'état 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

La rémunération de cette prestation s'est élevée à € 59 735,62 hors taxes au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

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 de surveillance 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 le 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

La rémunération de cette prestation s'est élevée à € 98 850 hors taxes au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019.



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 de surveillance des 12 octobre 2016 et 5 décembre 2017, comprenant notamment la gestion des conventions avec les gestionnaires, les quittancements, les encaissements et les 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 avec effet le 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

La rémunération de cette prestation s'est élevée à € 80 051 hors taxes au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

4) Convention relative à la mise en œuvre de la garantie de relogement

Nature et objet

Votre conseil de surveillance, dans sa séance du 5 décembre 2017, a autorisé votre société 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 clos le 31 décembre 2019.

5) Avances en compte courant

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance 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 de surveillance 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 (seuil de 0 %) plus 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 2019 s'élèvent à € 8 000 hors taxes.

Avec la S.A. d'H.L.M. Logis des Flandres Intérieure et Maritime, société mère de votre société

Personnes concernées

Mmes M. Tonnerre et F. Degrave et MM. B. Vandenhove, B. Baey, P. Rémignon et J.-P. Guillon.

1) Convention de mandat de gestion par laquelle la S.A. d'H.L.M. Logis des Flandres Intérieure et Maritime 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 de surveillance des 12 octobre 2016 et 5 décembre 2017, concernant les logements familiaux situés hors du territoire de la société Métropole Européenne de Lille. Ce mandat comprendra, notamment, la gestion des locations et les attributions, les quittancements, les encaissements et les impayés, la gestion technique (l'entretien, la maintenance, la mise en conformité de son patrimoine). Cette convention a été conclue pour une durée de un an avec effet le 1^{er} janvier 2019. Au titre de ces missions, la S.A. d'H.L.M. Logis des Flandres Intérieure et Maritime déduira des sommes quittancées et reversées à votre société une rémunération de 12 % du chiffre d'affaires locatif.

Modalités

La rémunération de ces prestations s'est élevée à € 651 637,25 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

2) Convention de mandat de gestion par laquelle 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 S.A. d'H.L.M. Logis des Flandres Intérieure et Maritime, préalablement autorisée par les conseils de surveillance 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, les encaissements et les relances et les impayés, la gestion technique (l'entretien, la maintenance, la mise en conformité de son patrimoine). Ce mandat a été conclu pour une durée de un an avec effet le 1^{er} janvier 2019. Au titre de ces prestations de services, votre société déduira des sommes quittancées et reversées à la S.A. d'H.L.M. Logis des Flandres Intérieure et Maritime 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 S.A. d'H.L.M. Logis des Flandres Intérieure et Maritime les frais de gestion à hauteur de ceux compris dans la redevance perçue par la S.A. d'H.L.M. Logis des Flandres Intérieure et Maritime,



et s'agissant des structures spécialisées quittancées par loyer, votre société facturera à la S.A. d'H.L.M. Logis des Flandres Intérieure et Maritime 1 % des loyers quittancés.

Modalités

La rémunération de ces prestations s'est élevée à € 196 638,91 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

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 de surveillance des 7 décembre 2016 et 5 décembre 2017. La convention a été conclue pour une durée de un an avec effet le 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 S.A. d'H.L.M. Logis des Flandres Intérieure et Maritime, révisable en fin d'année en cas de variation de plus ou moins 10 % du chiffre d'affaires projeté.

Modalités

La rémunération de ces prestations s'est élevée à € 436 101 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

4) Vente d'un terrain situé à Armentières (Nord)

Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil de surveillance du 20 juin 2018 à vendre à la S.A. d'H.L.M. Logis des Flandres Intérieure et Maritime 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

La vente du terrain a eu lieu le 4 janvier 2019 pour € 539 456,72 hors taxes.

5) Convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage - opération à La Chapelle-d'Armentières (Nord)

Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil de surveillance du 28 juin 2017 à conclure au profit de la S.A. d'H.L.M. Logis des Flandres Intérieure et Maritime une convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage, d'une durée de trois ans avec effet rétroactif le 1^{er} janvier 2017, ayant pour objet notamment les missions d'assistance à la réalisation des ouvrages, dans les domaines technique, 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 de surveillance 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 S.A. d'H.L.M. Logis des Flandres Intérieure et Maritime 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 ces prestations s'est élevée à € 3 373,90 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

6) Convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage - opération à Gravelines (Nord)**Nature et objet**

Votre société a été autorisée par le conseil de surveillance du 28 juin 2017 à conclure au profit de la S.A. d'H.L.M. Logis des Flandres Intérieure et Maritime 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, sur quatre sites pour une durée de trois ans avec effet rétroactif le 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, dans les domaines technique, administratif et financier. Pour l'ensemble de ces missions, la S.A. d'H.L.M. Logis des Flandres Intérieure et Maritime perçoit une rémunération égale à 2,30 % du prix de revient hors taxes de l'opération.

Modalités

La rémunération de ces prestations s'est élevée à € 593,32 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

7) Convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage - opération à Grande-Synthe (Nord)**Nature et objet**

Votre société a été autorisée par le conseil de surveillance du 28 juin 2017 à conclure au profit de la S.A. d'H.L.M. Logis des Flandres Intérieure et Maritime une convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage, d'une durée de trois ans avec effet rétroactif le 1^{er} janvier 2017, ayant pour objet notamment les missions d'assistance à la réalisation des ouvrages, dans les domaines technique, administratif et financier, dans le cadre de son opération immobilière de construction de vingt-trois (23) logements locatifs sociaux à Grande Synthe. Pour l'ensemble de ces missions, la S.A. d'H.L.M. Logis des Flandres Intérieure et Maritime perçoit une rémunération égale à 2,30 % du prix de revient hors taxes de l'opération.

Modalités

La rémunération de ces prestations s'est élevée à € 5 390,12 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019.



Avec la société Vilogia Privilège, filiale de votre société

1) 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 portait 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 le 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

La rémunération de ces prestations s'est élevée à € 171 139 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

2) 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

La valeur nette de l'apport a été réalisée le 15 janvier 2019 avec rétroactivité le 1^{er} janvier 2019.

3) Convention d'une avance en compte courant

Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil de surveillance du 5 décembre 2017 à octroyer une avance en compte courant d'associés d'un maximum de € 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 est intervenu au plus tard en juin 2018. Cette avance, d'une durée de trois ans, rémunérée au taux du T4M (seuil de 0 %) plus 0,20 % et devra faire l'objet d'un remboursement à terme.



Modalités

La rémunération de ces prestations s'est élevée à € 3 708,33 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Avec la société Notre Logis

Personnes concernées

Mme 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 (Nord)

Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil de surveillance 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 à Roncq 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

La vente du terrain a eu lieu le 4 mars 2019 pour € 75 000 hors taxes.

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 Mitterie 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° 4460partie 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 2019. Cet échange a eu lieu le 8 mars 2019.

2) Acquisition d'un immeuble à Lambersart (Nord)

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 immobilier 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

L'acquisition de l'immeuble a eu lieu le 19 décembre 2019 pour € 90 000 hors taxes.

3) Constitution d'une servitude de cour commune

Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil de surveillance 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 PLAI et 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

La constitution de la servitude de cour commune a eu lieu le 7 novembre 2019 pour € 28 520 hors taxes.

4) Acquisition d'une partie d'une parcelle de terrain à Wavrin (Nord)

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

L'acquisition de la parcelle de terrain a eu lieu le 5 décembre 2019 pour € 7 400 hors taxes.



Avec la société Vilogia Premium, filiale de votre société

Personnes concernées

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

1) 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 de surveillance 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 (seuil de 0 %) plus 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 € 14 850,83 hors taxes au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

2) 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

La rémunération de cette prestation est de € 88 158 hors taxes au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

3) 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 le 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 € 66 650,55 hors taxes au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

4) Convention de prestations de gestion - opérations à Roncq et à Fromelles (Nord)

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 à 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 € 700 hors taxes au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

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. La rémunération de la société Vilogia Premium sera de 4 % du prix de vente hors taxes et soumise à T.V.A.

Modalités

La rémunération de cette prestation est de € 452 548 hors taxes au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

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. 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

La rémunération de cette prestation est de € 1 348.313,27 hors taxes au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

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

La rémunération de cette prestation est de € 207 981 hors taxes au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

8) Convention de sous-location partielle du siège social de Vilogia Premium à Villeneuve-d'Ascq (Nord)**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 le 1^{er} avril 2018. Le loyer de cette sous-location s'élève à € 207 006,90.

Modalités

La sous-location s'élève à € 386 468,84 hors taxes et hors charges au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

9) 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 m² sur les 1 578 m² 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 le 2 février 2018. Le loyer de cette sous-location s'élève à € 3 386 par an, hors taxes et hors charges.

Modalités

La sous-location s'élève à € 6 302,52 hors taxes et hors charges au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

10) Convention de garantie de relogement

Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil de surveillance 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 clos le 31 décembre 2019.

11) Convention de mandat de maîtrise d'ouvrage déléguée à Loos (Nord)

Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil de surveillance du 28 juin 2017 à conclure une convention de mandat de maîtrise d'ouvrage déléguée, avec effet rétroactif le 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 maîtrise 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 € 62.801,98 hors taxes au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019.



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 de surveillance du 5 décembre 2017 à conclure une convention de mécénat avec le fonds de dotation Entreprises et Cités dont les projets et les actions s'articulent autour des innovations sociales et sociétales attendues et accompagnant la transformation des modèles économiques.

Modalités

€ 200 000 ont été versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

En application de la loi, nous vous signalons que le conseil de surveillance n'a pas procédé à l'examen annuel des conventions conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution a été poursuivie au cours du dernier exercice, prévu par l'article L. 225-88-1 du Code de commerce.

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

Personne concernée

M. T. Lepers.

Avance en compte courant

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance 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 la société 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. La convention a été renouvelée pour une durée de trois ans à compter de 2017.



Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Avec la société Lille Métropole Habitat

Personnes concernées

M^{me} M. Tonnerre et MM. H. Deligné et T. Lepers.

Vente de trois parcelles à Salomé (Nord) rue de l'Egalité

Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil de surveillance 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 clos le 31 décembre 2019.

Avec la société Métropole Européenne de Lille - MEL

Personne concernée

M^{me} M. Tonnerre.

1) Acquisition d'une parcelle de terrain à Tourcoing (Nord)

Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil de surveillance 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 a eu lieu moyennant le prix principal de € 25 000.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

2) Vente de parcelles de terrain à Tourcoing et Roncq (Nord)

Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil de surveillance du 21 juin 2013 à vendre au profit de la société Lille Métropole Communauté Urbaine des parcelles AS661pie de la commune de Roncq et AH1174pie de 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 la société Lille Métropole Communauté Urbaine.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

3) Vente de diverses parcelles de terrain à Roubaix (Nord)

Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil de surveillance 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 section 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 recomposition 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 clos le 31 décembre 2019.

Avec la société Vilogia Premium, filiale de votre société

Personnes concernées

MM. J.-P. Guillon, B. Baey, M. Lepers, A. Berrier et H. Coisne.

Convention d'avance en compte-courant d'associés

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance 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 clos le 31 décembre 2019.

Avec la société Vilogia Privilège, filiale de votre société

1) Convention de prestations de sourcing de subventions et gérance du patrimoine de logements intermédiaires

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, avec effet le 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 clos le 31 décembre 2019.

2) Caution solidaire

Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil de surveillance 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 clos le 31 décembre 2019.

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.



Convention de servitude de cour commune et de servitude de vue

Nature et objet

Votre société a été autorisée par le conseil de surveillance du 5 décembre 2017 à conclure une convention de servitude de cour commune et une servitude de vue entre deux ensembles immobiliers de dix-neuf (19) appartements répartis dans deux bâtiments, sur un terrain formé de deux parcelles situées 75 et 77, rue de Tourcoing à Neuville-en-Ferrain (Nord), propriétés à ce jour de la société Métropole Européenne de Lille.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Avec les S.C.C.V., dont la société Vilogia Premium et votre société sont associées

Personnes concernées

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

Conventions particulières de prestations de services fonctions support

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 7 décembre 2016, à conclure des conventions particulières de prestation de services fonctions support particulières avec chaque société civile de construction-vente ayant pour objet les missions suivantes : la comptabilité, les achats, le contrôle de gestion, le juridique, le marketing, les engagements, la fiscalité et le financement trésorerie. Pour l'ensemble de ces missions, votre société perçoit une rémunération égale à 0,95 % du prix de revient global de l'opération.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Avec la société Habitat Privilège

Personnes concernées

MM. G. Hennique, Dider et M.-A. Verhaeghe.

Convention particulière de vente de terrain

Vente de parcelles de terrain situées à Loos, chemin de la Renaissance, lot 34 section AI n° 689 pour 490 m², lot 35 section AI n° 690 pour 490 m², lot 36 section AI n° 691 pour 490 m², lot 37 section AI n° 692 pour 490 m², Lot 38 section AI n° 693 pour 490 m², lot 39 section AI n° 694 pour 490 m², lot 40 section AI n° 695 pour 489 m², lot 41 section AI n° 696 pour 437 m², lot 42 section AI n° 708 pour 572 m², lot 43 section AI n° 709 pour 471 m², lot 44 section AI n° 710 pour 490 m², lot 45 section AI n° 711 pour 683 m², lot 46 section AI n° 653 pour 3 m², n° 697 pour 71 m², n° 712 pour 405 m², lot 47 section AI n° 654 pour 75 m², n° 698 pour 353 m², n° 713 pour 62 m², lot 48 section AI n° 655 pour 178 m², n° 699 pour 312 m², lot 49 section AI n° 656 pour 331 m², n° 700 pour 229 m², lot 50 section AI n° 657 pour 680 m², lot 51 section AI n° 658 pour 710 m², n° 714 pour 48 m², lot 52 section AI n° 659 pour 124 m², n° 715 pour 596 m², lot 53 section AI n° 716 pour 752 m², soit une contenance totale d'environ 11 011 m² moyennant le prix de € 925 .141,43 hors taxes environ.



Cette opération consistera en la vente à la société Habitat Privilège de lots en vue de la réalisation de logements en accession à la propriété.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Lille, le 9 juin 2020

CGPHE
CENTRE ANONYME
Le Président

M. RENIGNON

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG Audit

Antoine Moitié

Antoine Moitié