

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 08/02/2023 sous le numéro de dépôt 3830

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Annexe I - Fiche n°2

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice 2021		Exercice 2020 5
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	
10	<b>CAPITAL ET RESERVES</b>		<b>882 896 364,32</b>	<b>847 734 106,68</b>
10133-1014-102	Capital (actions simples) et fonds de dotation	76 471 880,00		76 471 880,00
10134	Capital : actions d'attribution (nouveau régime)	0,00		0,00
1018	Capital : actions d'attribution (ancien régime)	0,00		0,00
104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	3 912 903,77		3 912 903,77
105	Ecart de réévaluation	0,00		0,00
106	Réserves :			
1051	Réserve légale	7 647 188,00		7 647 188,00
1063	Réserves statutaires ou contractuelles	375 240 387,27		375 240 387,27
10685	Réserves sur cessions immobilières	418 532 386,73		383 370 129,09
106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
10688	Réserves diverses	1 091 618,55		1 091 618,55
106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
11	Report à nouveau (a)	(3 423 352,65)	(3 423 352,65)	11 685 119,26
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
12	Résultat de l'exercice (a)	13 365 240,97	13 365 240,97	20 053 775,73
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	12 051 902,53		
13	<b>SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT</b>		<b>326 993 137,25</b>	<b>311 383 911,30</b>
	Montant brut	480 298 065,09		
	Insc.au résultat	153 304 927,84		
14	<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
145	Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
146	Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00
1671	Titres participatifs	0,00	0,00	0,00
		(I)	<b>1 219 831 379,89</b>	<b>1 190 858 912,97</b>
15	<b>PROVISIONS</b>		<b>45 972 588,29</b>	<b>42 372 127,99</b>
151	Provisions pour risques	10 500 182,99		6 601 264,85
1572	Provisions pour gros entretien	2 832 779,72		2 674 362,90
153-158	Autres provisions pour charges	32 639 625,58		32 696 500,24
		(II)	<b>45 972 588,29</b>	<b>42 372 127,99</b>
162	<b>DETTES FINANCIERES (I)</b>		<b>4 674 059 263,27</b>	<b>4 192 370 756,22</b>
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	129 238 740,97		132 000 730,64
163	Emprunts obligataires	1 242 342 256,17		885 333 333,34
164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		2 952 713 535,93	
1641	Caisse des Dépôts et Consignations	2 272 110 228,49		2 187 571 056,77
1642	C.G.L.L.S	0,00		0,00
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00		0,00
1648	Autres établissements de crédit	680 603 307,44		638 140 388,20
165	Dépôts et cautionnements reçus :		23 835 525,43	
1651	Dépôts de garantie des locataires	23 207 699,21		22 295 543,30
1654	Redevances (location-accession)	560 276,22		570 179,54
1658	Autres dépôts	47 550,00		46 500,00
	Emprunts et dettes financières diverses :		325 929 204,77	
166-1673-1674-1678	Participation - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	1 850 584,31		2 109 534,42
1675	Emprunts participatifs	0,00		0,00
1676	Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
1677	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts	0,00		0,00
168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilés	161 000 000,51		81 000 000,51
17 sauf intérêts courus-18	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
519	Concours bancaires courants	140 056 755,50		220 028 694,74
1688 (sauf 16883) -1718-1748 -1768-5181	Intérêts courus	22 990 266,73		23 264 308,26
16883	Intérêts compensateurs	1 587,72		10 526,50
229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00
2293	Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
2291-2292	Autres droits	0,00		0,00
419	Clients créditeurs		12 659 455,75	9 697 275,66
4195	Locataires - Excédents d'acomptes	7 692 510,16		5 453 660,84
Autres 419	Autres	4 966 945,59		4 243 615,02
401-4031-4081-4088 partiel	<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		<b>113 448 818,08</b>	<b>105 591 137,90</b>
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs	51 196 077,54		47 024 542,45
42-43-44-4675	Fournisseurs de stocks immobiliers	12 447 199,82		12 650 799,19
	Dettes fiscales, sociales et autres	49 603 540,72		45 915 796,26
404-405-4084-4088 partiel	<b>DETTES DIVERSES</b>		<b>134 768 670,40</b>	<b>130 979 683,43</b>
269-279	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
4563	Fournisseurs d'immobilisations	109 733 207,28		97 452 814,14
451-454-458	versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00
461 (sauf 4615)	Autres dettes :			
4615	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00
455-457-46 (sauf 461 et 4657)	Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	1 283 505,16		2 367 968,07
	Opérations pour le compte de tiers	93 441,04		663 271,56
	Opérations d'aménagements	0,00		0,00
	Autres	23 658 516,92		30 495 611,66
4871-4878	<b>Produits constatés d'avance</b>		<b>25 955 678,37</b>	<b>21 115 539,10</b>
4872	Au titre de l'exploitation et autres	2 667 057,20		2 629 365,76
4873	Produits des ventes sur lots en cours	20 893 957,16		17 219 755,09
	Rémunération des frais de gestion PAP	2 194 664,01		1 066 418,25
		(III)	<b>4 960 839 835,87</b>	<b>4 459 754 432,31</b>
477	<b>Différences de conversion Passif</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
		(IV)	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)</b>	<b>6 226 693 854,05</b>	<b>6 226 693 854,05</b>	<b>5 692 983 473,27</b>
	(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
	(1) Dont à plus d'un an.	4 124 075 279,12		3 402 231 618,80
	(1) Dont à moins d'un an.	549 983 984,15		790 139 177,42

**CERTIFIÉ CONFORME À L'ORIGINAL**  
*Le Président*



**BILAN - ACTIF**

Annexe I - Fiche n°1

N° de compte	ACTIF	Exercice 2021			Exercice 2020	
		BRUT	Amortissements et dépréciations	NET	TOTAUX PARTIELS	NET
1	2	3	4	5	6	7
	<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				<b>15 882 055,81</b>	<b>13 635 401,46</b>
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	6 994 048,51	432 479,08	6 561 569,43		4 953 817,41
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	29 849 062,72	20 528 576,34	9 320 486,38		8 681 584,05
21	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				<b>4 238 882 704,11</b>	<b>3 962 027 328,40</b>
2111	Terrains nus	103 788 125,02	4 178 077,34	99 610 047,68		121 458 758,73
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	977 460 507,63	0,00	977 460 507,63		904 964 410,22
212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
213 sauf 21315-2135	Constructions locatives (sur sol propre)	4 645 590 511,56	1 636 517 633,32	3 009 072 878,24		2 809 897 366,04
214 sauf 21415-2145	Constructions locatives sur sol d'autrui	191 144 660,20	63 447 452,28	127 697 207,92		112 217 480,27
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	34 721 224,88	19 320 896,66	15 400 328,22		5 061 327,21
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	23 319 324,60	13 677 590,18	9 641 734,42		8 427 985,93
221-222-223	Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
23	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>				<b>686 131 466,15</b>	<b>532 250 226,39</b>
2312	Terrains	156 958 616,67	111 733,00	156 846 883,67		118 600 279,71
2313-2314-2318	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	507 664 816,26	2 797 817,18	504 866 999,08		396 378 039,39
238	Avances et acomptes	24 417 583,40	0,00	24 417 583,40		17 271 907,29
	<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)</b>				<b>156 760 681,59</b>	<b>83 940 911,92</b>
261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	38 729 759,10	2 592,88	38 727 166,22		38 076 808,22
2671-2674	Créances rattachées à des participations	114 364 175,51	0,00	114 364 175,51		43 027 822,28
272	Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		474 672,44
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
2781-2782-2783	Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	3 669 339,86	0,00	3 669 339,86		2 353 975,22
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		7 633,76
	<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>6 858 671 755,92</b>	<b>1 761 014 848,26</b>	<b>5 097 656 907,66</b>	<b>5 097 656 907,66</b>	<b>4 591 853 868,17</b>
3 (net du 319, 339, 359)	<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				<b>181 110 012,84</b>	<b>168 646 999,26</b>
31	Terrains à aménager	79 272 933,61	3 546 072,25	75 726 861,36		77 334 878,76
33	Immeubles en cours	65 095 143,60	3 360 360,10	61 734 783,50		58 005 497,16
	Immeubles achevés :			0,00		
35 sauf 358	Disponible à la vente	42 499 672,48	2 031 773,26	40 467 899,22		29 368 169,06
358	Temporairement loués	2 942 119,27	0,00	2 942 119,27		3 462 793,87
37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		273 845,68
32	Approvisionnements	238 349,49	0,00	238 349,49		201 814,73
409	Fournisseurs débiteurs	4 795 127,12	0,00	4 795 127,12	4 795 127,12	12 990 872,44
	<b>CREANCES D'EXPLOITATION</b>				<b>201 119 839,26</b>	<b>172 992 906,08</b>
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			0,00		
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	46 349 324,37	6 464 497,61	39 884 826,76		33 448 465,05
412	Créances sur acquéreurs	13 704 030,58	0,00	13 704 030,58		12 720 148,50
414	Clients - autres activités	0,00	0,00	0,00		0,00
415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributionnaires	0,00	0,00	0,00		0,00
416	Clients douteux ou litigieux	35 960 074,88	33 913 491,73	2 046 583,15		4 736 352,76
418	Produits non encore facturés	6 819 286,94	0,00	6 819 286,94		6 870 946,86
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	61 924 653,49	0,00	61 924 653,49		52 450 476,77
441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	76 740 458,34	0,00	76 740 458,34		62 766 516,14
	<b>CREANCES DIVERSES (3)</b>				<b>183 351 273,17</b>	<b>34 041 765,97</b>
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00		0,00
451-458	Groupe, Associés-opéral. faites en commun et G.I.E	160 694 569,66	0,00	160 694 569,66		9 128 733,48
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	85 570,73	0,00	85 570,73		94 983,76
4615	Opérations d'aménagement	0,00	0,00	0,00		0,00
455-4562-46 (sauf 461- 4675-4678)	Autres	22 858 611,97	287 479,19	22 571 132,78		24 818 048,73
50	Valeurs Mobilières de placement	184 758 677,26	797 039,05	183 961 638,21	183 961 638,21	148 312 934,10
	<b>DISPONIBILITES</b>				<b>361 211 716,21</b>	<b>554 198 062,22</b>
511	Valeur à l'encaissement	60 180,69		60 180,69		82 880,56
5188	Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	361 151 535,52		361 151 535,52		554 115 181,66
53-54	Caisse et régies d'avance	0,00		0,00		0,00
486	Charges constatées d'avance	3 368 399,01		3 368 399,01	3 368 399,01	2 176 880,21
	<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>1 169 318 719,01</b>	<b>60 400 713,19</b>	<b>1 118 918 005,82</b>	<b>1 118 918 005,82</b>	<b>1 093 360 120,28</b>
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices	3 924 463,43		3 924 463,43	3 924 463,43	2 503 791,79
169	Primes de remboursement des obligations	6 194 477,14		6 194 477,14	6 194 477,14	5 265 693,03
476	Différences de conversion Actif	0,00		0,00	0,00	0,00
	<b>TOTAL GENERAL ( I + II + III + IV + V )</b>	<b>8 038 109 415,50</b>	<b>1 811 415 561,45</b>	<b>6 226 693 854,05</b>	<b>6 226 693 854,05</b>	<b>5 692 983 473,27</b>
				5 520 597,08		7 500 310,20
				162 098 789,22		13 251 131,65

**CERTIFIÉ CONFORME  
À L'ORIGINAL**

(1) Dont droit au bail  
(2) Dont à moins d'un an  
(3) Dont à plus d'un an

*le directeur*

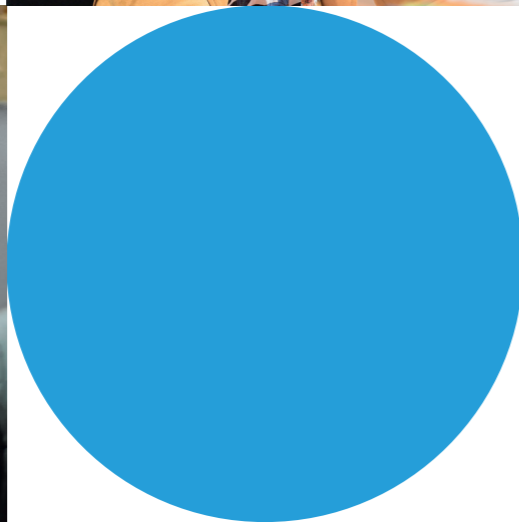
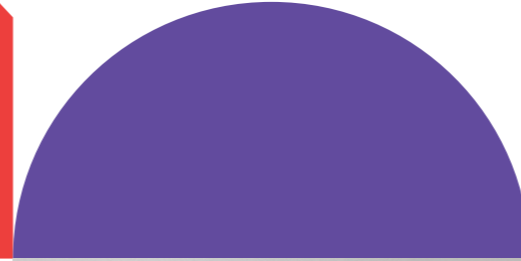
COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte	CHARGES	Exercice 2021			Exercice 2020
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	
1	2	3	4	5	6
	<b>CHARGES D'EXPLOITATION (1)</b>			<b>465 751 018,60</b>	<b>446 118 261,00</b>
	<b>CONSOUMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS</b>			<b>205 305 557,85</b>	<b>189 974 407,89</b>
60-61-62 (net de 609-619 et 629)					
60	Achats stockés :				
601	Terrains		11 151 609,77	11 151 609,77	21 018 509,32
602	Approvisionnement	3 785 051,25	654 092,59	4 439 143,84	6 734 538,97
603	Approvisionnement		0,00	0,00	0,00
6031	Variation des stocks :				
6032	Terrains		1 571 655,32	1 571 655,32	(17 076 631,38)
6033	Approvisionnement	0,00	(36 534,76)	(36 534,76)	(24 297,51)
604-605-608 (net de 6094-6095 et 6098)	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
606 (net de 6096)	Frais liés à la production de stocks immobiliers		30 487 807,11	30 487 807,11	26 708 226,96
61-62	Achats non stockés de matières et fournitures	26 248 124,83	2 166 453,56	28 414 578,39	28 121 788,66
611	Services extérieurs :				
6151	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	23 820 149,66	5 680 176,61	29 500 326,27	29 510 514,14
6152	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	7 015 693,41	29 536 590,47	36 552 283,88	35 152 746,85
	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	0,00	8 745 481,48	8 745 481,48	9 421 053,32
6156-6158	Maintenance - Autres travaux	0,00	2 250 650,75	2 250 650,75	2 122 998,91
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		472 398,60	472 398,60	610 592,58
616	Primes d'assurances	0,00	3 993 597,92	3 993 597,92	3 670 610,67
621	Personnel extérieur à la société	653 358,19	769 356,16	1 422 714,35	983 594,96
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	1 292 816,27	10 398 747,49	11 691 563,76	10 490 771,16
623	Publicité, publications, relations publiques		1 102 676,71	1 102 676,71	948 271,77
625	Déplacements, missions et réceptions	0,00	678 644,49	678 644,49	555 389,44
6285	Redevances	0,00	3 902 037,07	3 902 037,07	3 412 268,80
6285	Autres	10 838 954,14	18 125 968,76	28 964 922,90	27 613 460,25
63	Impôts, taxes et versements assimilés			42 214 572,61	39 731 736,60
631-633	Sur rémunérations	0,00	5 192 330,91	5 192 330,91	5 105 783,94
63512	Taxes foncières	1 141 302,04	24 701 142,35	25 842 444,39	24 582 575,01
635-637	Autres	9 753 987,07	1 425 810,24	11 179 797,31	10 043 377,65
64	Charges de personnel			61 595 072,28	58 472 508,40
641-6481	Salaires et traitements	0,00	44 139 355,51	44 139 355,51	41 828 989,66
645-647-6485	Charges sociales	0,00	17 455 716,77	17 455 716,77	16 643 518,74
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			150 780 427,81	148 293 290,87
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :				
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245	Immobilisations locatives		124 837 001,14	124 837 001,14	115 844 837,03
6812	Autres immobilisations		4 900 193,06	4 900 193,06	4 870 348,54
6816	Charges d'exploitation à répartir		838 954,86	838 954,86	701 604,38
68173	Dépréciation des immobilisations		1 658 790,93	1 658 790,93	6 443 100,58
68174	Dépréciation des stocks et en-cours		106 375,47	106 375,47	2 844 750,26
6815	Dépréciation des créances		10 685 418,69	10 685 418,69	12 901 443,62
6815	Dotations aux provisions :				
68157	Provisions pour gros entretien		2 440 783,92	2 440 783,92	1 557 876,54
6815	Autres provisions		5 312 909,74	5 312 909,74	3 129 329,94
65 (sauf 655)	Autres charges			5 811 836,25	9 646 317,24
654	Perles sur créances irrécouvrables		4 890 456,96	4 890 456,96	7 580 943,57
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	921 379,29	921 379,29	2 065 373,67
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		43 551,80	43 551,80	0,00
	<b>CHARGES FINANCIERES</b>			<b>55 567 883,05</b>	<b>55 499 916,90</b>
666	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		288 484,96	288 484,96	223 845,59
	Charges d'intérêts (2) :				
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		0,00	0,00	0,00
661122	Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		35 851 171,38	35 851 171,38	40 380 250,88
661123	Intérêts compensateurs		(8 938,78)	(8 938,78)	2 764,50
661124	Intérêts de préfinancements consolidables		57 403,65	57 403,65	270 510,48
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		608 218,59	608 218,59	641 482,92
66115	Gestion de prêts Accession		184 571,89	184 571,89	188 521,60
661	Intérêts sur autres opérations		10 138 821,36	10 138 821,36	5 098 444,20
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		1 086,03	1 086,03	0,00
664-665-666-668	Autres charges financières		8 447 063,97	8 447 063,97	8 694 096,73
	<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			<b>44 070 381,02</b>	<b>48 240 024,45</b>
671	Sur opérations de gestion		15 799 069,25	15 799 069,25	7 021 117,36
	Sur opérations en capital :				
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		13 916 149,95	13 916 149,95	18 383 282,46
678	Autres		10 928 432,13	10 928 432,13	9 288 869,22
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :				
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		0,00	0,00	0,00
6872	Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00	0,00
6875	Dotations aux provisions		3 426 729,69	3 426 729,69	13 546 755,41
	<b>PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		1 279 152,00	1 279 152,00	1 993 638,00
	<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>84 549 436,86</b>	<b>482 118 997,81</b>	<b>566 668 434,67</b>	<b>551 851 840,35</b>
	<b>SOLDE CREDITEUR = BENEFICE</b>			<b>13 365 240,97</b>	<b>20 053 775,73</b>
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			<b>12 051 902,53</b>	
	<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>580 033 675,64</b>	<b>571 905 616,08</b>

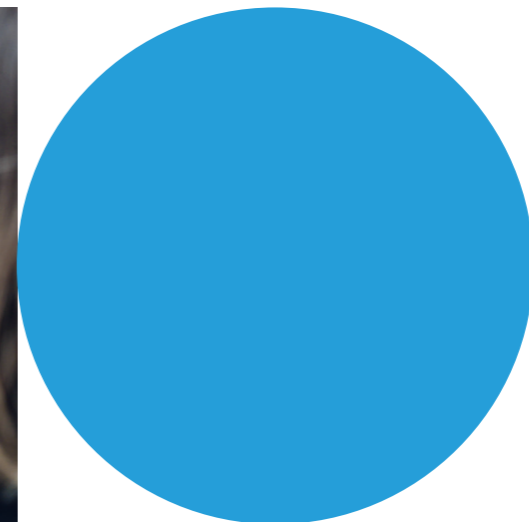
**CERTIFIÉ CONFORME À L'ORIGINAL**

*le m...  
[Signature]*

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



Rapport  
**financier**  
 Vilogia S.A. 2021



<b>Rapport de gestion sur les opérations de l'exercice clos au 31 décembre 2021</b>	<b>5</b>
<b>Bilan et compte de résultat</b>	<b>15</b>
<b>Annexes aux comptes annuels</b>	<b>20</b>

### Note 1

## Méthodes générales de présentation et d'évaluation

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

## Principales méthodes d'évaluation des postes de l'actif

2.1 Immobilisations incorporelles	22
2.2 Immobilisations corporelles	22
2.3 Amortissements des immobilisations	25
2.4 Démolitions programmées	27
2.5 Immobilisations financières	27
2.6 Comptes de stocks	29
2.7 Comptes locataires et provisions sur locataires	30
2.8 Autres créances	30
2.9 Évaluation au prix de marché des éléments fongibles	30
2.10 Intégration intérêts de préfinancement en immobilisation et stock	30

### Note 3

## Principales méthodes d'évaluation des postes du passif

3.1 Les subventions d'investissement .....	31
3.2 Provisions .....	31
3.3 Clients créditeurs .....	34
3.4 Dettes d'exploitation .....	34
3.5 Dettes diverses .....	36

### Note 4

## Autres informations sur les comptes annuels

4.1 Nombre et valeur nominale des actions .....	38
4.2 Dettes assorties de garanties hypothécaires .....	38
4.3 Dettes assorties de garantie collectivités locales .....	39
4.4 Frais d'emprunts et frais des émissions obligataires .....	40
4.5 Primes d'émissions obligataires .....	40
4.6 Instruments financiers à terme et opérations de couverture .....	40
4.7 Engagements financiers donnés .....	40
4.8 Engagements financiers reçus et donnés .....	41
4.9 Montant des avances et crédits alloués aux dirigeants sociaux .....	41
4.10 Montant des rémunérations allouées aux organes dirigeants .....	41
4.11 Ventilation de l'impôt .....	41
4.12 Ventilation du chiffre d'affaires .....	41
4.13 Charges et produits exceptionnels .....	42
4.14 Ventilation par catégorie d'effectif .....	42
4.15 Dettes futures d'impôt .....	42

# Rapport de gestion sur les opérations de l'exercice clos au 31 décembre 2021

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 2021, des résultats de cette activité, et des perspectives, puis soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice. Ces comptes sont joints au présent rapport.

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

Le Directoire.

## Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 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.

Le nouveau règlement ANC n° 2021-08 du 8 octobre 2021 modifiant le n° 2015-04 a également été pris en compte.

## Faits marquants et Activité de la Société

### Pandémie de la COVID-19

En 2021, la pandémie de la COVID-19 a, à nouveau, eu un impact sur l'activité et l'organisation du Groupe Vilogia, heureusement de façon considérablement réduite par rapport à l'année 2020.

Le plan de continuité d'activité a, une nouvelle fois, été mis en œuvre dans les périodes de confinement, et les mesures sanitaires de protection des salariés ont été poursuivies toute l'année : l'ensemble des équipes a été mobilisé afin d'adapter les méthodes de travail en faisant preuve d'agilité, et nos coûts de fonctionnement ont été maîtrisés.

Ainsi les missions d'utilité sociale, liées au métier de bailleur, ont été maintenues sans difficulté majeure, et le niveau de recouvrement des loyers a encore été amélioré cette année avec la baisse de la vacance des logements, et une diminution des impayés.

S'agissant des métiers de constructeur et d'aménageur, le Groupe a confirmé tous ses engagements ; l'activité de maîtrise d'ouvrage a rattrapé le retard pris l'année précédente et les prévisions en termes de montant des investissements immobiliers en construction neuve, réhabilitation et gros entretien ont été atteintes.

De manière générale, l'année 2021 a confirmé la mutation du rapport des citoyens à la valeur logement : modification des modes d'habiter, de se déplacer, de travailler, évolution des préférences en matière de logements, demande accrue de logements sociaux, difficulté d'accès au logement, renchérissement de l'accès à la propriété.

Le Groupe Vilogia intègre pleinement ces évolutions dans ses réflexions et actions, notamment dans la formulation et le déploiement de HOME, son plan stratégique 2020/2025.

### D'un projet stratégique à l'autre

CAP 2020, devenu après la crise sanitaire CAP 2021, a été pendant ces 4 années pour l'entreprise un moteur d'actions, de changements et d'innovations. Ce projet stratégique qui a ainsi fait grandir Vilogia s'est clôturé en fin d'année.

Afin de réimpulser une dynamique, dès le milieu de l'année 2021, un nouveau projet stratégique a été préparé, à l'échelle du Groupe cette fois.

Baptisé **HOME, l'habitat vivant**, il a été pensé pour être à la fois inclusif et collaboratif. Inclusif, pour représenter la diversité des savoir-faire de l'ensemble des sociétés du Groupe. Collaboratif, pour être porté au plus proche du terrain par les collaborateurs. 90 d'entre eux, de tous métiers, de toutes les filiales se sont engagés pour le construire et le faire vivre. Ce plan stratégique ambitionne de positionner Vilogia comme un acteur majeur du logement social, d'accélérer l'utilité sociale et environnementale du Groupe, en couvrant l'ensemble du cycle de l'habitat.

HOME, l'habitat vivant, a été dévoilé lors de la cérémonie des vœux par Philippe Régnon, Président du Directoire, et Jean-Pierre Guillon, Président du Conseil de surveillance de Vilogia.

### Vilogia renforce son engagement en faveur de l'égalité professionnelle

Chez Vilogia, 59 % de nos collaborateurs sont des femmes. Vilogia confirme son engagement en faveur de l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes. Cette année, la Société obtient un score de 97 points sur 100 à l'index égalité femmes-hommes. Une progression significative depuis 2019 (+19 points) qui témoigne des efforts réalisés.

Cette note se base sur 5 indicateurs : écarts de rémunération, taux d'augmentations individuelles, taux de promotions, nombre de salariées augmentées à leur retour de congés maternité, nombre de femmes parmi les dix plus hautes rémunérations.

### Concrétisation du partenariat Vilogia Logifim / Terre d'Opale Habitat

Initiée en 2020, Vilogia a vu se concrétiser le projet de constitution d'une nouvelle Société d'HLM au sein du Groupe, Vilogia Logifim, le 12 mars 2021 – date de l'obtention de l'agrément HLM. Cette nouvelle ESH a été constituée en vue de porter le développement de l'offre locative familiale sur le territoire des Hauts-de-France, hors MEL.

C'est au travers d'un apport partiel d'actifs décidé par Vilogia Holding, anciennement dénommée LogiFIM – Logis des Flandres Intérieure et Maritime, et réalisé au 1er juillet 2021, que l'activité de Vilogia Logifim a pu opérationnellement débuter.

Cet apport de logements a ainsi permis au Groupe SAC Opalonia Habitat, constitué entre Vilogia Logifim et Terre d'Opale Habitat, de détenir plus de 12 000 logements, concrétisant ainsi l'objectif donné en 2020 d'un rapprochement entre le Groupe Vilogia et l'Office calaisien.

C'est en novembre dernier que la SAC s'est vue délivrer son agrément ministériel, permettant ainsi le lancement opérationnel de ce rapprochement.

### Poursuite de la stratégie d'acquisition dans l'immobilier d'entreprise

En 2021, le Groupe a investi dans l'immobilier de bureau, permettant à la fois d'améliorer l'environnement de travail des collaborateurs et dans le même temps de développer une stratégie d'acquisition immobilière. Si l'Agence de Lille a lancé la dynamique à la fin de l'année 2020, celle-ci s'est intensifiée en 2021.

L'Agence de Roubaix est installée, depuis le mois de novembre, dans des bureaux acquis en pleine propriété en cœur de ville. Le Territoire Auvergne-Rhône-Alpes a mené une opération similaire en investissant dans des bureaux « nouvelle génération » au centre de Lyon. Avant d'intégrer le siège, l'Agence de Villeneuve d'Ascq a concentré l'ensemble de ses équipes dans le quartier de l'Hôtel de Ville.

En Île-de-France, un immeuble a été acquis en 2021 à Montrouge pour y installer, après travaux, la Direction Territoriale. Le Territoire Grand Sud a, quant à lui, installé ses bureaux dans le quartier d'affaires Euroméditerranée à Marseille en attendant une opportunité d'investissement immobilier.

Ces nouveaux espaces permettent aux collaborateurs de travailler dans de bonnes conditions de travail et d'accueillir agréablement les clients.

Autre signe fort de cette stratégie. Vilogia a signé fin 2021, l'acquisition en VEFA de 12 000 m<sup>2</sup> de bureaux à Villeneuve d'Ascq, au pied du stade Pierre Mauroy, au cœur d'un nouvel éco-quartier. Investir dans « Hope » pose un premier jalon du nouveau projet stratégique portant sur l'emménagement projeté en 2024 des équipes de différentes sociétés au sein d'un siège pensé à l'échelle du Groupe.

### Partenariat VRAC en métropole lilloise

Vilogia a décidé de s'associer au réseau VRAC, avec d'autres bailleurs présents sur le territoire de la MEL – 3F Notre Logis – LMH – SIA Habitat – pour rendre accessible une alimentation saine et de qualité, aux habitants des quartiers prioritaires.

Lancée à Lyon en 2013, l'association VRAC essaime aujourd'hui dans plusieurs villes de France. Créée pour lutter contre les inégalités dans les quartiers de la politique de la Ville, VRAC prend le contre-pied d'un système basé sur l'absence de choix et la prépondérance de produits bas de gamme, souvent induits par un budget serré. L'association permet aux habitants d'avoir accès à des produits de qualité issus de l'agriculture locale, équitable ou biologique à prix raisonnable, grâce à l'achat en grandes quantités, aux circuits-courts qui réduisent les intermédiaires, à la diminution des coûts superflus par la limitation des emballages et enfin à la vente à prix coûtant. Rappelant que le rôle d'un bailleur va bien plus loin que le logement de ses locataires, Vilogia et ses partenaires bailleurs se sont unis pour lancer le premier réseau VRAC dans la métropole lilloise.

En plus d'un soutien financier, qui permettra notamment de créer un poste de coordinateur de l'association, les équipes de proximité des quatre partenaires impliqués accompagneront l'implantation sur le territoire.

### Convention NPNRU Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

En 2021, le Comité d'Engagements de l'ANRU du 6 décembre 2021 a validé pour la métropole lilloise :

- Sur le site Roubaix Epeule des 3 arbres : 217 Réhabilitations-Résidentialisations et 46 Démolitions.

- Sur le site Tourcoing Bourgogne, la résidentialisation de 22 logements locatifs sociaux (LLS), de Bocage 3 et un abondement sur les opérations de résidentialisation de Progrès 1-2-3 déjà validées en 2018.

- Sur le site de Wattignies Blanc Riez, la résidentialisation de Peguy (202 LLS) et la résidentialisation de Laennec (108 LLS).

- Sur le site de Watrelos Villas, la démolition de Gypse (40 LLS).

En Île-de-France, ont été validées lors de différents comités d'engagement de l'ANRU :

- Sur la Commune d'Epinau-sous-Sénart, une opération de réhabilitation-résidentialisation pour 250 logements.

- Sur la Commune de Sevran, une opération de résidentialisation pour 290 logements et une opération de reconstitution de l'offre pour 9 logements.

- Sur la Commune de Blanc-Mesnil, 6 opérations de réhabilitation-résidentialisation pour 500 logements, 3 opérations de démolition pour 148 logements, 4 opérations de reconstitution de l'offre pour 148 logements.

Bien que des Comités d'Engagement de l'ANRU se soient tenus pour les communes de Blanc-Mesnil, Epinau-sous-Sénart, Sevran et Tremblay-en-France, les conventions ne sont pas encore signées, elles devraient l'être en 2022.

Ainsi, le nombre d'opérations est porté à 126 opérations et 4 521 logements à réhabiliter ou déconstruire, 1 796 logements à reconstruire et 2 244 logements à résidentialiser.

### Revue de projets NPNRU Métropole Européenne de Lille

En avril 2021, la revue de projet NPNRU de la MEL a permis à Vilogia de faire part de l'avancement des projets et de proposer des leviers contribuant à une accélération du relogement et de la reconstruction de l'offre de logements sociaux déconstruits.

À l'issue de cette revue de projets, plusieurs chantiers ont été ouverts avec les partenaires publics. Néanmoins, le relogement et la reconstitution de l'offre restent des enjeux cruciaux pour la réussite du projet de renouvellement urbain de la MEL.

## Intensification du développement sur la Métropole Européenne de Lille

L'enjeu de Vilogia sur le territoire de la MEL est d'y conforter sa position de leader, avec une part de marché à hauteur de 31 % (43 000 logements, soit 90 000 personnes logées), devant LMH (26 %, présent essentiellement sur Lille, Villeneuve d'Ascq, Roubaix et Tourcoing) et Partenord Habitat (15 % concentrés dans le sud de la MEL).

Sa stratégie est de développer de nouveaux projets dans les communes carencées ou déficitaires en logement locatif, et idéalement situés, à proximité des bassins d'emploi et des axes de transports. Avec une présence dans plus de 75 communes de la MEL, Vilogia maille l'ensemble du territoire.

Vilogia souhaite aussi questionner les grands ensembles pour apporter une mixité et un équilibre de peuplement à l'échelle de chacune de ses résidences.

Sur la métropole lilloise, Vilogia est un acteur majeur des projets du NPNRU avec 8 sites concernés sur le territoire (aux côtés de Partenord Habitat et LMH) et réalise à elle seule, 41 % des réhabilitations de la MEL.

Pour la partie neuve, Vilogia réalise 334 logements (104 % de ses objectifs) et reste dans le Top 3 de la MEL, en 2<sup>ème</sup> position derrière le groupe Action Logement, qui ne concrétise pourtant que 70 % de ses objectifs. Cette dynamique est le fruit du travail combiné d'aménageur via le Pôle Aménagement et Développement Immobilier (PADI), des partenariats promoteurs, des développements fonciers et des réponses aux concours.

Au titre des grands projets portés et développés par la Direction Territoriale de la MEL, en 2021, en lien avec le PADI et concrétisés par le GIE Septalia, nous pouvons citer :

- Roubaix / Tourcoing « Pôle 3D », Campus du design et du numérique,
- Marquette-lez-Lille « Les Grands Moulins de Paris » : 146 logements locatifs, dont 50 en passif, au cœur d'un projet mixte de 500 logements (SIGLA et Histoire et Patrimoine),
- Lille « Les Aviateurs » - requalification d'un quartier, inscrit dans le NPNRU : 320 logements locatifs sociaux,
- Marcq-en-Barœul « La Briqueterie » - réaménagement d'un quartier pour offrir une mixité sociale assumée et favoriser le parcours résidentiel de nos clients,
- Lille « Hellemmes Quebecor » - reconversion d'une friche industrielle en forêt urbaine, pour 300 logements sociaux,
- Fâches Thumesnil - aménagement de l'îlot jardins : projet de 290 logements,
- Tourcoing Desurmont - projet mixte sous SCCV dans le cadre d'un partenariat avec un promoteur privé,
- Tourcoing Masurel - reconversion et préservation du patrimoine remarquable aux côtés de la Ville.

En 2021, Vilogia a obtenu **5 M€** grâce aux fonds friches de l'Etat. Ces subventions permettent de garantir la reconversion des friches industrielles dans les meilleurs délais. Aménager, construire, déconstruire, réhabiliter et résidentialiser : Vilogia est le seul bailleur à être actif dans la MEL sur l'ensemble de ces métiers, permettant ainsi de loger plus de clients et dans un cadre de vie de plus en plus agréable.

## Financement de la Banque des Territoires

Vilogia a obtenu le concours de la Banque des Territoires pour financer son programme d'investissements 2021-2024. Signée le 29 septembre 2021, la convention de financement prévoit la mobilisation de **1,43 Mds €** sous forme de prêts, ce qui représente 85 % du besoin d'emprunt de Vilogia sur la période. **1,1 Mds €** pourront ainsi être mobilisés pour financer le programme de constructions et d'acquisitions afin de développer l'offre de logements en France. D'ici 2024, la construction de plus de 12 000 logements sociaux est ainsi prévue dans les zones tendues, notamment dans les agglomérations de Lille, Paris, Lyon, Bordeaux, Nantes, Marseille, Metz, Nancy et Strasbourg.

Par ailleurs, **264 M€** de prêts pourront être mobilisés pour financer des travaux de réhabilitation et permettre à Vilogia d'atteindre ses objectifs d'amélioration du cadre de vie de ses locataires et d'amélioration de l'étiquette énergétique de son parc immobilier. Au total, ce sont près de 12 000 réhabilitations qui sont prévues d'ici 2024.

## Emprunts obligataires

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

Elle a émis, au cours de l'exercice, de nouvelles émissions obligataires au format EuroPP pour un montant global de **740 M€**. Ces emprunts obligataires se montent, à fin 2021, à **1 240 M€**.

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

## Rachat en bloc de 150 logements dans la Métropole Aix-Marseille-Provence

Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, Vilogia est devenu propriétaire de 150 logements dans la Métropole Aix-Marseille-Provence acquis auprès de l'ESH Logirem. Ces 150 logements sont en « diffus », c'est-à-dire dispersés dans le parc privé, sur plus de 50 sites différents, à Marseille, Martigues, Aubagne et Port de Bouc.

Pour assurer la continuité du service, les équipes Vilogia ont rencontré chaque locataire pour se présenter, faire connaissance et identifier leurs besoins. Par ailleurs, Vilogia rachètera au printemps 2022, 150 autres logements à Logirem, quartier des calanques dans le 13<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille. Dans la région Grand Sud, le Groupe Vilogia gère désormais près de 2 700 logements sociaux.

## Activité locative

Depuis 2018, la loi de finances nous a imposé une remise sur le loyer acquitté par le locataire, par application de la RLS, qui entraîne pour 2021 une baisse du chiffre d'affaires de **15,9 M€**. Malgré cet impact, le chiffre d'affaires locatif s'est établi à un montant de **319,6 M€** en 2021, en augmentation de 3,75 % par rapport à l'exercice précédent.

Le taux de vacance globale est de 3,98 % en 2021 contre 4,36 % en 2020.

Le taux de la vacance exploitable est de 1,88 % contre 1,86 % en 2020.

Le taux de la vacance stratégique est de 2,10 % contre 2,50 % en 2020.

Nous constatons également une hausse du taux d'impayés en 2021 : 1,85 % contre 0,54 % en 2020, qui s'explique par la hausse de la créance du patrimoine en gestion (personnes morales) chez Vilogia Logifim pour **4,36 M€**. Après retraitement extracomptable de cette écriture, nous pouvons constater un taux de 0,78 %.

## Gestion patrimoniale

En 2021, Vilogia a investi **190 M€** en réhabilitation du patrimoine, gros entretien et réparations, ainsi qu'en entretien courant.

Ce niveau d'activité répond à la volonté de la 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 2).

Au cours de cet exercice, 170 logements ont été vendus à l'unité pour un chiffre d'affaires de plus de **17,6 M€**.

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

## Promotion – production locative

Au cours de l'année 2021, Vilogia a livré 1 323 logements et commerces, dont 639 en production interne, et 684 en VEFA. Elle a par ailleurs procédé à l'acquisition de 653 logements et commerces (dont 303 en Gironde, 197 dans le Grand Sud et 128 dans le Grand Est).

Le montant de ces investissements représente **375 M€** pour l'exercice 2021, soit une progression de 13 % par rapport à 2020.

## Activité accession neuve

L'activité enregistrée en 2021 a produit un chiffre d'affaires de **24,2 M€**, pour un prix de revient de **24 M€**. Les ventes correspondent à 113 logements, lots et commerces pour un montant de **18,2 M€** (1,7 M€ de marge), ainsi qu'à la cession de terrains et aménagements pour **6,1 M€**.

La production stockée de l'année se monte à **43 M€**.

## 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 **2 394,59 €** TTC en 2021.

## Environnement économique et financier

En raison du contexte sanitaire dégradé durant l'essentiel de l'année 2021, du fait d'une incidence au COVID-19 très volatile en Europe, les pouvoirs publics ont prolongé leur soutien budgétaire et fiscal au bénéfice du secteur privé et des ménages avec le « *quoi qu'il en coûte* ». Concernant la politique monétaire, la Banque Centrale Européenne, à l'image de la Réserve Fédérale et de la Banque d'Angleterre, a poursuivi sa double politique de taux zéro et d'assouplissement quantitatif avec sa politique de rachat massif de titres.

Grâce à ce double stimulus, la production annuelle s'est envolée, affichant des taux de croissance inédits, portés, certes, par un effet de base consécutif au trou d'air de l'exercice 2020. Ainsi la France a bénéficié d'une hausse annuelle record de son PIB de +6,3 %, supérieure à celle de l'Union Européenne (+5,2 %) et des États-Unis (+5,7 %).

Cette situation a provoqué un surcroît d'inflation expliqué dans un premier temps par le rebond de l'activité et l'engorgement des chaînes logistiques. Cependant ces éléments conjoncturels ne suffisent plus à justifier l'inflation. En effet, la forte reprise de la production des entreprises, la nette progression de l'emploi et le regain massif de la consommation des ménages, alimenté par l'épargne forcée des mois précédents, ont alimenté l'inflationnisme d'autant plus vif que la création monétaire des banques centrales au cours des quinze dernières années a été forte. Avec 3,4 % en France, 5,3 % en Allemagne et jusqu'à 7,0 % aux États-Unis, pour décembre 2021 en rythme annualisé, les taux d'inflation n'ont à ce jour pas faibli.

Depuis le dernier trimestre 2021, le repli des perspectives de croissance, sur fond de crises politiques multiples, laisse planer le spectre d'une possible stagflation pour les prochaines années, difficile à combattre sans recours à un net resserrement du crédit au lourd impact récessif.

Le nouveau contexte de grave crise géopolitique en Europe avec la guerre en Ukraine va accentuer ce risque de stagflation avec l'emballlement des prix des matières premières.

On doit néanmoins souligner que l'inflation ne s'est pas encore diffusée aux loyers. En effet la hausse des loyers appliquée aux locataires de Vilogia n'a été que de +0,66 % en 2021. Pour l'année 2022, la hausse ne sera que de +0,42 %, niveau de l'indice IRLdu 2<sup>ème</sup> trimestre 2021.

En dépit de ces risques à venir sur l'inflation et la perspective de remontée des taux, Vilogia a pu et su bénéficier tout au long de l'année 2021 de conditions de marché exceptionnelles, avec des financements à court et moyen terme à taux négatifs ou proche de 0 %. Les conditions des NEUCP (billets de trésorerie) du programme d'émission de 200 M€ noté par Moody's « P-1 » et validé à la Banque de France ont été excellentes, avec un taux moyen négatif sur l'année de -0,39 % et un montant cumulé d'intérêts négatifs crédités de 930 milliers d'€.

## Perspectives d'avenir de la Société

Vilogia va continuer son développement national notamment dans les régions Île-de-France, Auvergne-Rhône-Alpes, Grand Sud, Nouvelle-Aquitaine, Grand Ouest et Grand Est. Elle prévoit particulièrement d'accroître son développement dans le département des Alpes-Maritimes avec 60 livraisons en 2022, 182 logements à livrer en 2023 et 230 logements en 2024. 2022 sera également l'année d'implantation en Haute-Savoie avec la livraison de 11 logements en 2022 et 284 logements en 2023.

Elle continuera également à investir dans le cadre du renouvellement urbain dans les communes de Watrelos, Roubaix, Hem, Lille, Lambersart et Bègles, soit une prévision 2022 d'investissements de **332 M€** sur le locatif (MOD et VEFA) et **151 M€** sur les réhabilitations et travaux sur acquisition.

En 2022, le chiffre d'affaires locatif devrait atteindre **333,9 M€** soit une croissance de 4,3%.

L'activité accession devrait générer un chiffre d'affaires de **44 M€** avec 242 livraisons de logements et de lots libres et 158 levées d'options, dont la majorité dans les régions Île-de-France, Grand Ouest, Nouvelle-Aquitaine et Hauts-de-France.

## Événements post clôture

En février 2022, un conflit a éclaté entre la Russie et l'Ukraine. Celui-ci devrait avoir un impact limité puisque la Société n'exerce aucune activité en Russie ou Ukraine.

Cependant, ce conflit rendra toutefois probablement le contexte mondial mouvant et incertain, impactant notamment le prix des matières premières et du transport.

## 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 au 1er trimestre 2022.

La DPEF et le rapport d'audit de l'OTI seront communiqués pour l'assemblée générale prévue avant le 30 juin 2022.

## Filiales et participations

### Constitution de SCCV

Depuis 2016, Vilogia a décidé de s'associer à Vilogia Premium aux fins de porter des programmes en accession au sein de Sociétés Civiles de Construction Vente.

Et depuis 2019 Vilogia s'est également associée à Vilogia Premium Grand Est.

La répartition du capital est inchangée : portée à hauteur de 70 % par Vilogia et 30 % par Vilogia Premium ou Vilogia Premium Grand Est.

Au cours de l'exercice 2021, aucune nouvelle SCCV a été créée. Vilogia est associée majoritaire dans 15 SCCV, au sein du Groupe, au 31 décembre 2021.

### Prise de participation au sein de la SOCOVAR

Un accord de collaboration, intervenant dans le cadre de la Loi ELAN, a été scellé entre Vilogia et la SOCOVAR, société d'économie mixte gérant 85 logements à Varennes-sur-Seine. Il prend la forme d'une prise de participation à hauteur de 10 % du capital de la SEM, scellée autour d'un pacte d'actionnaires conclu entre Vilogia et la Ville – actionnaire majoritaire.

Par cette prise de participation, le Groupe Vilogia renforce sa présence en Seine-et-Marne et en Île-de-France où il gère plus de 13 000 logements. En retour, la SOCOVAR bénéficiera des compétences et de l'expérience d'un organisme d'envergure nationale tout en conservant à la SOCOVAR son autonomie de gestion patrimoniale, financière et RH.

### Informations relatives aux filiales et participations détenues

Nous vous rappelons que Vilogia 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 bénéficiaire de **658 034,48 €**, au titre de l'exercice 2021.
- **Vilogia Premium**, détenue à hauteur de 41,16 %. Cette Société Anonyme Coopérative de Production d'H.L.M., dont le siège social est à VILLENEUVE D'ASCQ, exerce une activité d'accession, de syndicat de copropriétés et de commercialisation (neuf et ancien).

Cette société a réalisé un résultat déficitaire de **611 454,11 €**, au titre de l'exercice 2021.

- 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 % réalisent le résultat suivant :

SCCV	Résultat (en €)
SCCV 2016 Fâches Cattolica	120 181,91
SCCV 2016 Villeneuve Bouderiez	78 764,16
SCCV 2017 Madeleine Pompidou	2 979,93
SCCV 2017 Pont à Marcq Brel	346 759,99
SCCV 2017 Roncq Actival	-270,00
SCCV 2018 Baisieux Malterie	1 411,09
SCCV 2018 Blanc Mesnil Descartes	-425,39
SCCV 2018 Comines Howyn	-270,37
SCCV 2018 Ronchin Braille	-285,91
SCCV 2018 Tremblay Farge	-426,00
SCCV 2019 Hellelmes Salengro	-269,90
SCCV 2019 Watrelos St Liévin	-202,50
SCCV 2019 Lomme Mitterie	-202,50
SCCV 2019 Saint Julien Les Hêtres	-257,14
SCCV 2019 Thionville Molière	-255,51

- 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 0,06 €, au titre de l'exercice 2021.
- La **SASU Vilogia Privilège**, détenue à 100 %. Cette société, dont le siège social est à VILLENEUVE D'ASCQ, réalise un résultat bénéficiaire de **324 542,45 €**.
- La **SASU ALLIANCE HOTELIERE**, détenue à 100 %. Cette société, dont le siège social est à ANTIBES, n'ayant plus d'activité, fera l'objet d'une Transmission Universelle de Patrimoine courant 2022.
- La **SCIC Vilogia Premium Auvergne-Rhône-Alpes (VPAuRA)**, détenue à 34,97 %. Cette société, dont le siège social est à LYON, réalise un résultat déficitaire de **6 067,62 €**.
- La **SCIC Vilogia Premium Nouvelle-Aquitaine (VPNA)**, détenue à 34,97 %. Cette société, dont le siège social est à BEGLÈS, réalise un résultat déficitaire de **5 760,19 €**.
- La **SCIC Vilogia Premium Pays de la Loire (VPPL)**, détenue à 34,97 %. Cette société, dont le siège social est à NANTES, réalise un résultat déficitaire de **5 282,83 €**.
- La SA d'HLM **Vilogia Logifim**, détenue à 0,062 %. Cette société, dont le siège social est à ARMENTIÈRES, réalise un résultat bénéficiaire de **2 385 150,18 €**.

Ces sociétés ne détiennent aucune participation dans la Société.

## 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 :

- **Vilogia Holding** ..... plus des 9/10<sup>ème</sup>
- **Action Logement Immobilier** ..... près d'1/10<sup>ème</sup>

## Participation des salariés au capital social

Conformément aux dispositions de l'article L.225-102 du Code de commerce, nous vous rendons compte de l'état de la participation des salariés (depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, date de 1<sup>ère</sup> embauche par la Société) au capital, au dernier jour de l'exercice, soit le 31 décembre 2021 : aucune participation des salariés au capital social.

## Affectation du résultat

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021, le résultat de Vilogia présente un bénéfice après impôts de **13 365 240,97 €**, dont **1 313 338,44 €** au titre de l'activité Hors SIEG, contre **20 053 775,73 €** 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 **8 875 649,51 €** dont **-1 146 083,33 €** provenant de l'activité hors SIEG,
- Le solde, soit **4 489 591,46 €** au compte report à nouveau dont **2 459 421,77 €** provenant de l'activité hors SIEG.

## 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

	2017	2018	2019	2020	2021
<b>OPÉRATIONS &amp; RÉSULTATS DE L'EXERCICE</b>					
Chiffre d'affaires	324 501 967,50	314 909 291,82	336 261 644,95	331 594 551,57	352 922 361,19
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	166 102 933,78	122 093 338,52	159 098 313,50	154 534 993,32	144 629 076,32
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	68 830 086,99	22 811 554,78	28 860 030,81	20 053 775,73	13 365 240,97
<b>PERSONNEL</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	895,91	905,39	860,24	913,35	943,31
Montant de la masse salariale de l'exercice	38 889 638,09	40 169 047,79	38 746 407,31	40 519 501,08	43 501 296,09
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	17 030 067,81	17 678 494,58	16 402 527,17	16 630 536,30	17 585 117,85

## 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 (en €), reprennent la balance âgée des comptes fournisseurs :

2021	DETTES AU 31/12/21	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	486 320,36	-486,91	-14 454 467,87	11 320 792,62	3 499 322,56	-1 953 427,23	2 074 587,19
Fournisseurs stocks immobiliers	3 183 838,96	1 113 479,87	3 587,61	-1 668,56	-4 582,23	44 123,37	2 028 898,90
Fournisseurs d'immobilisations	12 086 321,36	1 099 092,15	27 768,47	-32 001,29	100 200,61	363 585,90	10 527 675,52
Retenue de Garantie sur fournisseurs	3 373 721,59	195 281,34	153 553,39	305 674,56	513 956,11	2 168 848,91	36 407,28
Fournisseurs, Factures non parvenues	151 158 253,50						151 158 253,50
<b>Total</b>	<b>170 288 455,77</b>	<b>2 407 366,45</b>	<b>-14 269 558,40</b>	<b>11 592 797,33</b>	<b>4 108 897,05</b>	<b>623 130,95</b>	<b>165 825 822,39</b>

2020	DETTES AU 31/12/20	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	6 427 631,79	-270 981,56	-5 555 018,09	5 578 390,11	-53 118,50	-1 331 805,63	8 060 465,46
Fournisseurs stocks immobiliers	4 567 200,93	242 867,41	25 809,91	-260,96	48 354,91	44 105,67	4 206 323,99
Fournisseurs d'immobilisations	18 210 321,16	4 602 360,65	530 120,81	-44 950,46	282 455,20	414 705,11	12 425 629,85
Retenue de Garantie sur fournisseurs	2 653 078,02	163 465,02	273 548,80	36 332,25	253 126,81	1 867 058,35	59 546,79
Fournisseurs, Factures non parvenues	122 389 954,70						122 389 954,70
<b>Total</b>	<b>154 248 186,60</b>	<b>4 737 711,52</b>	<b>-4 725 838,57</b>	<b>5 569 510,94</b>	<b>530 818,42</b>	<b>994 063,50</b>	<b>147 141 920,79</b>

## Conditions de règlement des clients

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

2021	CRÉANCES AU 31/12/21	DE 1 À 30 JOURS	DE 31 À 60 JOURS	DE 61 À 90 JOURS	PLUS DE 91 JOURS	NON ÉCHUES
Sites Installations Techniques	213 576,40	10 718,95	10 091,78	9 755,54	182 946,85	63,28
Commerces	2 730 342,15	160 164,42	52 682,46	36 834,88	1 998 229,52	482 430,87
Grosses Structures	7 343 963,51	158 830,52	8 593,97	1 004,44	7 169 418,79	6 115,79
Associations	4 542 734,68	720 580,79	366 888,82	205 946,74	3 219 134,28	30 184,05
Associations Clients	72 685,00	7 328,70	2 115,10	680,73	62 560,47	
<b>Total</b>	<b>14 903 301,74</b>	<b>1 057 623,38</b>	<b>440 372,13</b>	<b>254 222,33</b>	<b>12 632 289,91</b>	<b>518 793,99</b>

2020	CRÉANCES AU 31/12/20	DE 1 À 30 JOURS	DE 31 À 60 JOURS	DE 61 À 90 JOURS	PLUS DE 91 JOURS	NON ÉCHUES
Sites Installations Techniques	208 033,25	28 007,84	9 646,43	1 397,06	168 914,51	67,41
Commerces	3 671 910,98	238 848,01	163 141,28	116 325,06	2 686 300,63	467 296,00
Grosses Structures	2 901 097,93	649 572,09	521 740,81	425 643,95	1 298 065,40	6 075,68
Associations	3 503 977,44	694 733,53	247 947,29	154 657,20	2 378 154,93	28 484,49
Associations Clients	122 425,36	37 908,07	1 927,54	994,24	81 595,51	
<b>Total</b>	<b>10 407 444,96</b>	<b>1 649 069,54</b>	<b>944 403,35</b>	<b>699 017,51</b>	<b>6 613 030,98</b>	<b>501 923,58</b>

## 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

Le 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 arrêtés de l'exercice.

## Proposition de nomination d'un nouveau membre du Conseil de surveillance

Il est proposé à l'Assemblée Générale de nommer Mme Florence BARISEAU en qualité de nouveau membre du Conseil de Surveillance, pour une durée de quatre ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2026 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

## Proposition de renouvellements des membres du Conseil de surveillance

Il est proposé à l'Assemblée Générale de renouveler les membres du Conseil de surveillance dont le mandat arrive à échéance, pour une durée de 4 ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2026 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025.



# **Bilan et compte de résultat**

BILAN - ACTIF					
ACTIF	Exercice 2021				Exercice 2020
	BRUT	Amortissements et dépréciations	NET	TOTAUX PARTIELS	NET
2	3	4	5	6	7
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				<b>15 882 055,81</b>	<b>13 635 401,46</b>
Frais d'établissement					
Baux long terme et droits d'usufruit	6 994 048,51	432 479,08	6 561 569,43		4 953 817,41
Autres (1)	29 849 062,72	20 528 576,34	9 320 486,38		8 681 584,05
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				<b>4 238 882 704,11</b>	<b>3 962 027 328,40</b>
Terrains nus	103 788 125,02	4 178 077,34	99 610 047,68		121 458 758,73
Terrains aménagés, loués, bâtis	977 460 507,63		977 460 507,63		904 964 410,22
Agencements et aménagements de terrains					
Constructions locatives (sur sol propre)	4 645 590 511,56	1 636 517 633,32	3 009 072 878,24		2 809 897 366,04
Constructions locatives sur sol d'autrui	191 144 660,20	63 447 452,28	127 697 207,92		112 217 480,27
Bâtiments et installations administratifs	34 721 224,88	19 320 896,66	15 400 328,22		5 061 327,21
Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	23 319 324,60	13 677 590,18	9 641 734,42		8 427 985,93
<b>Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation</b>				<b>686 131 466,15</b>	<b>532 250 226,39</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>					
Terrains	156 958 616,67	111 733,00	156 846 883,67		118 600 279,71
Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	507 664 816,26	2 797 817,18	504 866 999,08		396 378 039,39
Avances et acomptes	24 417 583,40		24 417 583,40		17 271 907,29
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)</b>				<b>156 760 681,59</b>	<b>83 940 911,92</b>
Participations - Apports, avances	38 729 759,10	2 592,88	38 727 166,22		38 076 808,22
Créances rattachées à des participations	114 364 175,51		114 364 175,51		43 027 822,28
Titres immobilisés (droits de créances)					474 672,44
Prêts participatifs					
Prêts pour accession et aux SCCC					
Autres	3 669 339,86		3 669 339,86		2 353 975,22
Intérêts courus					7 633,76
<b>ACTIF IMMOBILISE (I)</b>	<b>6 858 671 755,92</b>	<b>1 761 014 848,26</b>	<b>5 097 656 907,66</b>	<b>5 097 656 907,66</b>	<b>4 591 853 868,17</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				<b>181 110 012,84</b>	<b>168 646 999,26</b>
Terrains à aménager	79 272 933,61	3 546 072,25	75 726 861,36		77 334 878,76
Immeubles en cours	65 095 143,60	3 360 360,10	61 734 783,50		58 005 497,16
<b>Immeubles achevés :</b>					
Disponible à la vente	42 499 672,48	2 031 773,26	40 467 899,22		29 368 169,06
Temporairement loués	2 942 119,27		2 942 119,27		3 462 793,87
Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat					273 845,68
Approvisionnements	238 349,49		238 349,49		201 814,73
Fournisseurs débiteurs	4 795 127,12		4 795 127,12	4 795 127,12	12 990 872,44
<b>CREANCES D'EXPLOITATION</b>				<b>201 119 839,26</b>	<b>172 992 906,08</b>
Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :					
Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	46 349 324,37	6 464 497,61	39 884 826,76		33 448 465,05
Créances sur acquéreurs	13 704 030,58		13 704 030,58		12 720 148,50
Clients - autres activités					
Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires					
Clients douteux ou litigieux	35 960 074,88	33 913 491,73	2 046 583,15		4 736 352,76
Produits non encore facturés	6 819 286,94		6 819 286,94		6 870 946,86
Autres	61 924 653,49		61 924 653,49		52 450 476,77
Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	76 740 458,34		76 740 458,34		62 766 516,14
<b>CREANCES DIVERSES (3)</b>				<b>183 351 273,17</b>	<b>34 041 765,97</b>
Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C					
Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	160 694 569,66		160 694 569,66		9 128 733,48
Opérations pour le compte de tiers	85 570,73		85 570,73		94 983,76
Opérations d'aménagement					
Autres	22 858 611,97	287 479,19	22 571 132,78		24 818 048,73
<b>Valeurs Mobilières de placement</b>	<b>184 758 677,26</b>	<b>797 039,05</b>	<b>183 961 638,21</b>	<b>183 961 638,21</b>	<b>148 312 934,10</b>
<b>DISPONIBILITES</b>				<b>361 211 716,21</b>	<b>554 198 062,22</b>
Valeur à l'encaissement	60 180,69		60 180,69		82 880,56
Intérêts courus à recevoir					
Banques, établissements financiers et assimilés	361 151 535,52		361 151 535,52		554 115 181,66
Caisse et régies d'avance					18,44
Charges constatées d'avance	3 368 399,01		3 368 399,01	3 368 399,01	2 176 580,21
<b>ACTIF CIRCULANT (II)</b>	<b>1 169 318 719,01</b>	<b>50 400 713,19</b>	<b>1 118 918 005,82</b>	<b>1 118 918 005,82</b>	<b>1 093 360 120,28</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices	(III) 3 924 463,43		3 924 463,43	3 924 463,43	2 503 791,79
Primes de remboursement des obligations	(IV) 6 194 477,14		6 194 477,14	6 194 477,14	5 265 693,03
Différences de conversion Actif	(V)				
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)</b>	<b>8 038 109 415,50</b>	<b>1 811 415 561,45</b>	<b>6 226 693 854,05</b>	<b>6 226 693 854,05</b>	<b>5 692 983 473,27</b>
(1) Dont droit au bail					
(2) Dont à moins d'un an			5 520 597,08		7 500 310,20
(3) Dont à plus d'un an			162 098 789,22		13 251 131,65

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT					
PASSIF	Exercice 2021		Exercice 2020		
	DETAIL	TOTAUX PARTIELS			
2	3	4	5		
<b>CAPITAL ET RESERVES</b>		<b>882 896 364,32</b>	<b>847 734 106,68</b>		
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 :					
Réserve légale	7 647 188,00		7 647 188,00		
Reserves statutaires ou contractuelles	375 240 387,27		375 240 387,27		
Autres réserves	419 624 005,28		384 461 747,64		
Report à nouveau (a)	(3 423 362,65)	(3 423 362,65)	11 685 119,26		
Résultat de l'exercice (a)	13 365 240,97	13 365 240,97	20 053 775,73		
	Montant brut	Insc.au résultat			
<b>SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT</b>	480 298 065,09	153 304 927,84	326 993 137,25	326 993 137,25	311 383 911,30
<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>					
Amortissements dérogatoires					
Provision spéciale de réévaluation					
Titres participatifs	(I)	1 219 831 379,89	1 219 831 379,89	1 190 856 912,97	
PROVISIONS			45 972 588,29	42 372 127,99	
Provisions pour risques		10 500 182,99		6 801 264,85	
Provisions pour gros entretien		2 832 779,72		2 674 362,90	
Autres provisions pour charges		32 639 625,58		32 896 500,24	
<b>PROVISIONS (II)</b>		<b>45 972 588,29</b>	<b>45 972 588,29</b>	<b>42 372 127,99</b>	
<b>DETTES FINANCIERES (1)</b>			<b>4 674 059 263,27</b>	<b>4 192 370 796,22</b>	
Participation des employeurs à l'effort de construction		129 238 740,97		132 000 730,64	
Emprunts obligataires		1 242 342 256,17		885 333 333,34	
<b>Emprunts auprès des Etablissements de Crédit</b>			<b>2 952 713 535,93</b>		
Caisse des Dépôts et Consignations		2 272 110 228,49		2 187 571 056,77	
C.G.L.L.S					
Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM					
Autres établissements de crédit		680 603 307,44		638 140 388,20	
<b>Dépôts et cautionnements reçus :</b>			<b>23 835 525,43</b>		
Dépôts de garantie des locataires		23 207 699,21		22 295 543,30	
Redevances (location-accession)		580 276,22		570 179,54	
Autres dépôts		47 550,00		46 500,00	
<b>Emprunts et dettes financières diverses :</b>			<b>325 929 204,77</b>		
Participation - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières		1 880 594,31		2 109 534,42	
Emprunts participatifs					
Avances d'organismes HLM					
Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts					
Autres emprunts et dettes assimilées		161 000 000,51		81 000 000,51	
Dettes rattachées à des participations					
Concours bancaires courants		140 056 755,50		220 028 694,74	
Intérêts courus		22 990 266,73		23 264 308,26	
Intérêts compensateurs		1 587,72		10 526,50	
<b>Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants</b>					
Droits des locataires attributaires					
Autres droits					
<b>Clients créditeurs</b>			<b>12 659 455,75</b>	<b>9 697 275,66</b>	
Locataires - Excédents d'acomptes		7 692 510,16		5 453 660,64	
Autres		4 966 945,59		4 243 615,02	
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>			<b>113 446 818,08</b>	<b>105 591 137,90</b>	
Fournisseurs		51 196 077,54		47 024 542,45	
Fournisseurs de stocks immobiliers		12 447 199,82		12 650 799,19	
Dettes fiscales, sociales et autres		49 803 540,72		45 915 796,26	
<b>DETTES DIVERSES</b>			<b>134 768 670,40</b>	<b>130 979 683,43</b>	
<b>Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :</b>					
Fournisseurs d'immobilisations		109 733 207,28		97 452 814,14	
versements restant à effectuer sur titres non libérés					
<b>Autres dettes :</b>					
Associés - Versements reçus sur augmentation de capital					
Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E		1 283 505,16		2 367 986,07	
Opérations pour le compte de tiers		93 441,04		663 271,56	
Opérations d'aménagements					
Autres		23 658 516,92		30 495 611,66	
<b>Produits constatés d'avance</b>			<b>25 955 678,37</b>	<b>21 115 539,10</b>	
Au titre de l'exploitation et autres		2 867 057,20		2 829 365,76	
Produits des ventes sur lots en cours		20 893 957,16		17 219 755,09	
Rémunération des frais de gestion PAP		2 194 664,01		1 066 418,25	
	(III)	4 960 889 885,87	4 960 889 885,87	4 459 754 432,31	
Différences de conversion Passif	(IV)				
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)</b>		<b>6 226 693 854,05</b>	<b>6 226 693 854,05</b>	<b>5 692 983 473,27</b>	
(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.					
(1) Dont à plus d'un an.		4 124 075 279,12		3 402 231 618,80	
(1) Dont à moins d'un an.		549 983 984,15		790 139 177,42	

PRODUITS 2	Exercice 2021		Exercice 2020
	DETAIL	TOTAUX PARTIELS	
	3	4	5
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION (1)</b>		<b>505 237 626,24</b>	<b>480 029 090,05</b>
<b>Produits des activités</b>		<b>434 667 932,04</b>	<b>412 823 987,91</b>
Ventes de terrains lotis	2 451 471,00		
Ventes d'immeubles bâtis	19 305 504,02		16 197 850,41
Ventes de maisons individuelles (CCMI)			
Ventes d'autres immeubles	2 523 500,00		630 346,00
Récupération des charges locatives	81 745 570,85		81 229 436,34
Autres			
<b>Loyers :</b>			
Loyers des logements non conventionnés	12 672 846,84		10 754 848,75
Loyers des logements conventionnés	273 620 932,51		268 908 012,49
Suppléments de loyers	1 188 614,80		3 010 213,14
Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	13 162 827,06		10 654 905,74
Logements en location - accession et accession invendus	1 241 537,90		1 011 284,20
Autres	17 043 937,56		12 177 755,43
<b>Prestations de services :</b>			
Rémunération des gestion ( accession et gestion de prêts)	7 616 295,67		6 195 042,08
Sociétés sous égide			
Prestations de services à personnes physiques et autres produits			
Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	176 763,80		244 960,75
Syndic de copropriété			
Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	20 458,66		22 946,29
Gestion des S.C.C.C			
Gestion des prêts			
Autres prestations de services	153 422,31		109 821,22
<b>Produits des activités annexes :</b>			
Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM			
Autres	1 744 249,06		1 676 565,07
<b>Production stockée (ou déstockage)</b>		<b>14 174 358,71</b>	<b>16 326 285,04</b>
Immeubles en cours	3 722 647,36		15 740 769,76
Immeubles achevés	10 451 711,35		585 515,28
<b>Production immobilisée</b>		<b>15 082 310,08</b>	<b>8 258 434,21</b>
Immeubles de rapport (frais financiers externes)	537 297,32		233 955,96
Autres productions immobilisées	14 545 012,76		8 024 478,25
<b>Subventions d'exploitation</b>		<b>582 401,87</b>	<b>679 432,04</b>
Primes à la construction			
Subventions d'exploitation diverses			10,00
Subventions pour travaux d'entretien	582 401,87		679 422,04
<b>Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions</b>		<b>20 849 221,84</b>	<b>25 624 949,69</b>
Provisions pour gros entretien	2 282 367,10		2 045 584,17
Dépréciations de créances	13 341 824,45		15 663 613,61
Autres reprises	5 225 030,29		7 915 751,91
<b>Transferts de charges d'exploitation</b>	<b>7 229 894,15</b>	<b>7 229 894,15</b>	<b>8 559 814,11</b>
<b>Autres produits</b>	<b>12 651 507,55</b>	<b>12 651 507,55</b>	<b>7 489 832,85</b>
<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>			<b>266 354,20</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>12 419 833,72</b>	<b>11 543 707,39</b>
<b>De participations (2)</b>		<b>409 569,44</b>	<b>89 676,25</b>
Revenus des actions	280 000,00		
Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes			
Revenus des avances , prêts participatifs et autres	129 569,44		89 676,25
<b>D'autres immobilisations financières (2)</b>		<b>115,16</b>	<b>8 153,44</b>
Prêts accession			
Autres	115,16		8 153,44
<b>D'autres créances et valeurs mobilières de placement</b>	<b>5 045 561,99</b>	<b>5 045 561,99</b>	<b>4 727 817,51</b>
<b>Autres (2)</b>	<b>5 275 957,38</b>	<b>5 275 957,38</b>	<b>4 159 948,76</b>
<b>Reprises sur dépréciations et provisions</b>	<b>1 688 629,75</b>	<b>1 688 629,75</b>	<b>2 558 111,43</b>
<b>Transfert de charges financières</b>			
<b>Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>			
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>62 376 215,68</b>	<b>80 332 818,64</b>
<b>Sur opérations de gestion</b>	<b>18 937 951,22</b>	<b>18 937 951,22</b>	<b>10 968 412,68</b>
<b>Sur opérations en capital</b>		<b>41 465 156,94</b>	<b>67 971 154,80</b>
Produits des cessions d'éléments d'actif	21 779 567,39		50 916 747,72
Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	9 456 278,62		8 732 625,69
Autres	10 229 310,93		8 321 781,39
<b>Reprises sur dépréciations et provisions</b>	<b>1 973 107,52</b>	<b>1 973 107,52</b>	<b>1 393 251,16</b>
<b>Transferts de charges exceptionnelles</b>			
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>580 033 675,64</b>	<b>580 033 675,64</b>	<b>571 905 616,08</b>
	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>580 033 675,64</b>	<b>571 905 616,08</b>
(1) Dont produits sur exercices antérieurs			
(2) Dont produits concernant les entreprises liées		129 569,44	89 676,25

CHARGES 2	Exercice 2021			Exercice 2020
	CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	
	3	4	5	6
<b>CHARGES D'EXPLOITATION (1)</b>			<b>465 751 018,60</b>	<b>446 118 261,00</b>
<b>CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS</b>			<b>205 305 557,85</b>	<b>189 974 407,89</b>
<b>Achats stockés :</b>				
Terrains		11 151 609,77	11 151 609,77	21 018 509,32
Approvisionnements	3 785 051,25	654 092,59	4 439 143,84	6 734 538,97
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat				
<b>Variation des stocks :</b>				
Terrains		1 571 655,32	1 571 655,32	(17 076 631,36)
Approvisionnements		(36 534,76)	(36 534,76)	(24 297,51)
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat				
Frais liés à la production de stocks immobiliers		30 487 807,11	30 487 807,11	26 708 226,96
Achats non stockés de matières et fournitures	26 248 124,83	2 166 453,56	28 414 578,39	28 121 788,66
<b>Services extérieurs :</b>				
Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	23 820 149,66	5 680 176,61	29 500 326,27	29 510 514,14
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	7 015 693,41	29 536 590,47	36 552 283,88	35 152 746,85
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs		8 745 481,48	8 745 481,48	9 421 053,32
<b>Maintenance - Autres travaux</b>		<b>2 250 650,75</b>	<b>2 250 650,75</b>	<b>2 122 998,91</b>
Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		472 398,60	472 398,60	610 592,58
Primes d'assurances		3 993 597,92	3 993 597,92	3 670 610,67
Personnel extérieur à la société	653 358,19	769 356,16	1 422 714,35	983 594,96
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	1 292 816,27	10 398 747,49	11 691 563,76	10 490 771,16
Publicité, publications, relations publiques		1 102 676,71	1 102 676,71	948 271,77
Déplacements, missions et réceptions		678 644,49	678 644,49	555 389,44
Redevances		3 902 037,07	3 902 037,07	3 412 268,80
Autres	10 838 954,14	18 125 968,76	28 964 922,90	27 613 460,25
<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>		<b>42 214 572,61</b>	<b>42 214 572,61</b>	<b>39 731 736,60</b>
Sur rémunérations		5 192 330,91	5 192 330,91	5 105 783,94
Taxes foncières	1 141 302,04	24 701 142,35	25 842 444,39	24 582 575,01
Autres	9 753 987,07	11 179 797,31	10 043 377,65	10 043 377,65
<b>Charges de personnel</b>		<b>61 595 072,28</b>	<b>61 595 072,28</b>	<b>58 472 508,40</b>
Salaires et traitements		44 139 355,51	44 139 355,51	41 828 989,66
Charges sociales		17 455 716,77	17 455 716,77	16 643 518,74
<b>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions</b>		<b>150 780 427,81</b>	<b>150 780 427,81</b>	<b>148 293 290,87</b>
<b>Dotations aux amortissements et dépréciations :</b>				
Immobilisations locatives		124 837 001,14	124 837 001,14	115 844 837,03
Autres immobilisations		4 900 193,06	4 900 193,06	4 870 348,54
Charges d'exploitation à répartir		838 954,86	838 954,86	701 604,38
Dépréciation des immobilisations		1 658 790,93	1 658 790,93	6 443 100,56
Dépréciation des stocks et en-cours		106 375,47	106 375,47	2 844 750,26
Dépréciation des créances		10 685 418,69	10 685 418,69	12 901 443,62
<b>Dotations aux provisions :</b>				
Provisions pour gros entretien		2 440 783,92	2 440 783,92	1 557 876,54
Autres provisions		5 312 909,74	5 312 909,74	3 129 329,94
<b>Autres charges</b>		<b>5 811 836,25</b>	<b>5 811 836,25</b>	<b>9 646 317,24</b>
Pertes sur créances irrécouvrables		4 890 456,96	4 890 456,96	7 580 943,57
Redevances et charges diverses de gestion courante		921 379,29	921 379,29	2 065 373,67
<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>		<b>43 551,80</b>	<b>43 551,80</b>	
<b>CHARGES FINANCIERES</b>			<b>55 567 883,05</b>	<b>55 499 916,90</b>
<b>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières</b>			<b>288 484,96</b>	<b>288 484,96</b>
<b>Charges d'intérêts (2) :</b>				
Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances				
Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		35 851 171,38	35 851 171,38	40 380 250,88
Intérêts compensateurs		(8 938,78)	(8 938,78)	2 764,50
Intérêts de préfinancements consolidables		57 403,65	57 403,65	270 510,48
Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		608 218,59	608 218,59	641 482,92
Gestion de prêts Accession		184 571,89	184 571,89	188 521,60
Intérêts sur autres opérations		10 138 821,36	10 138 821,36	5 098 444,20
<b>Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>		<b>1 086,03</b>	<b>1 086,03</b>	
<b>Autres charges financières</b>		<b>8 447 063,97</b>	<b>8 447 063,97</b>	<b>8 694 096,73</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			<b>44 070 381,02</b>	<b>48 240 024,45</b>
<b>Sur opérations de gestion</b>			<b>15 799 069,25</b>	<b>7 021 117,36</b>
<b>Sur opérations en capital :</b>				
Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut			13 916 149,95	18 383 282,46
Autres			10 928 432,13	9 288 869,22
<b>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :</b>				
Dotations aux amortissements et dépréciations				
Dotations aux provisions réglementées				
Dotations aux provisions			3 426 729,69	13 546 755,41
<b>PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS</b>				
<b>IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES</b>			<b>1 279 152,00</b>	<b>1 993 638,00</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>84 549 436,86</b>	<b>482 118 997,81</b>	<b>566 668 434,67</b>	<b>551 851 840,35</b>
			<b>SOLDE CREDITEUR = BENEFICE</b>	<b>20 053 775,73</b>
			<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>571 905 616,08</b>
			(1) Dont charges sur exercices antérieurs	
			(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées	

# Annexes aux comptes annuels

Avant répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021, le total de l'actif est de 6 226 693 854,05 € et le compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de tableau dégage un résultat bénéficiaire de 13 365 240,97 €.

L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 31 décembre 2021.

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

## Note 1

### Méthodes générales de présentation et d'évaluation

#### 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 2021 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 n° 2016-07 du 4 novembre 2016 ainsi que le nouveau règlement ANC n° 2021-08 du 8 octobre 2021 modifiant le n°2015-04.

#### 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

A compter de l'exercice clos le 31 décembre 2021, la société applique le règlement ANC n° 2021-08 du 8 octobre 2021 modifiant le règlement ANC n° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social.

Ce règlement d'application obligatoire exige que les organismes d'habitations à loyer modéré présentent dans les comptes annuels les informations complémentaires suivantes :

- Au passif du bilan : le résultat, le report à nouveau et les réserves des activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG) défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation. Les organismes étant toutefois dispensés d'établir ces informations pour l'exercice précédant le premier exercice d'application, la société a rajouté une ligne « dont résultat des activités relevant du SIEG » sous le résultat de l'exercice 2021 uniquement.
- Dans l'annexe des comptes annuels : des informations relatives à l'affectation du résultat des activités relevant du SIEG. S'agissant du résultat de l'exercice précédent, cette requête ne trouve pas à s'appliquer dans l'annexe des comptes annuels 2021 dans le contexte de la dispense mentionnée ci-avant.

La mise en œuvre de ce règlement n'induit donc que des changements de présentation des comptes annuels.

La société a procédé à la ventilation de son résultat 2021 entre les activités qui relèvent du service d'intérêt économique général et les activités qui ne relèvent du service d'intérêt économique général en s'appuyant sur l'édition 2018 du Guide pratique de répartition des charges et des produits : activités SIEG et activités hors SIEG » rédigé conjointement par la Fédération des ESH, la Fédération des coopératives HLM, la Fédération des OPH et l'USH.

Ce Guide propose une approche pratique de ventilation des produits et des charges à partir de la nomenclature comptable HLM en distinguant :

- Les activités SIEG, qui sont toujours exonérées d'impôt sur les sociétés,
- Les activités hors SIEG qui, selon les cas, peuvent être soumises à l'impôt sur les sociétés ou exonérées d'impôt.

La société a retenu l'approche suivante :

- Répartition des produits entre activités SIEG et hors SIEG.

Les produits affectables directement aux activités SIEG et hors SIEG conformément au Guide l'ont été. Pour les autres, le ratio d'affectation aux activités SIEG a été utilisé.

- Affectation des charges directes aux opérations.

Lorsque les charges étaient directement imputables aux activités SIEG / Hors SIEG cette répartition a été appliquée.

- Affectation des charges communes en utilisant la clé suivante : le ratio d'affectation aux activités SIEG soit 93.55 % a été utilisé.

#### 1.4 Faits significatifs Pandémie de la COVID-19

En 2021, la pandémie de la COVID-19 a, à nouveau, eu un impact sur l'activité et l'organisation du Groupe Vilogia, heureusement de façon considérablement réduite par rapport à l'année 2020.

Le plan de continuité d'activité a, une nouvelle fois, été mis en œuvre dans les périodes de confinement, et les mesures sanitaires de protection des salariés ont été poursuivies toute l'année : l'ensemble des équipes a été mobilisé afin d'adapter les méthodes de travail en faisant preuve d'agilité, et nos coûts de fonctionnement ont été maîtrisés.

Ainsi les missions d'utilité sociale, liées au métier de bailleur, ont été maintenues sans difficulté majeure, et le niveau de recouvrement des loyers a encore été amélioré cette année avec la baisse de la vacance des logements, et une diminution des impayés.

S'agissant des métiers de constructeur et d'aménageur, le Groupe a confirmé tous ses engagements ; l'activité de maîtrise d'ouvrage a rattrapé le retard pris l'année précédente et les prévisions en termes de montant des investissements immobiliers en construction neuve, réhabilitation et gros entretien ont été atteintes.

De manière générale, l'année 2021 a confirmé la mutation du rapport des citoyens à la valeur logement : modification des modes d'habiter, de se déplacer, de travailler, évolution des préférences en matière de logements, demande accrue de logements sociaux, difficulté d'accès au logement, renchérissement de l'accès à la propriété.

Le Groupe Vilogia intègre pleinement ces évolutions dans ses réflexions et actions, notamment dans la formulation et le déploiement de Home, son plan stratégique 2020/2025.

Durant l'exercice 2021, Vilogia a poursuivi son activité de bailleur social ainsi que son développement dans plusieurs domaines :

- Acquisitions de patrimoine  
653 logements et commerces ont été acquis principalement dans les régions PACA, Gironde & Grand Est.
- Production interne et VEFA  
684 logements neufs en VEFA ont été livrés et 639 ont été produits en interne soit 1 323 nouveaux logements.

Dans le même temps une politique de réhabilitation de parc existant s'est poursuivie. Le montant de ces investissements représente **375 M€** pour l'exercice 2021.

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 2021, nous avons vendu 113 logements à l'unité.

## Constitution de SCCV

Depuis 2016, la 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.

Depuis 2019, Vilogia s'est également associé à Vilogia Premium Grand Est. La répartition du capital est inchangée : portée à hauteur de 70 % par Vilogia et 30 % par Vilogia Premium ou Vilogia Premium Grand Est.

Au cours de l'exercice 2021, aucune nouvelle SCCV a été créée. Vilogia est associée majoritaire dans 15 SCCV, au sein du Groupe, au 31 décembre 2021.

## Convention ANRU 2

Durant l'exercice, de nouvelles opérations ont été validées, par le Comité d'Engagements de l'ANRU, dans la métropole Lilloise.

Il en a été ainsi aussi en Ile de France, dans les communes d'Épinay-sous-Sénart, de Sevrans, Blanc-Mesnil et Tremblay-en-France.

Ainsi, le nombre d'opérations est porté à 126 opérations et 4 521 logements à réhabiliter ou déconstruire, 1 796 logements à reconstruire et 2 244 logements à résidentialiser.

## Note 2

# Principales méthodes d'évaluation 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.

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 **649 322,92 €** en 2021.

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

## Rachat en bloc de 150 logements dans la Métropole Aix-Marseille-Provence

Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, Vilogia est devenu propriétaire de 150 logements dans la Métropole Aix-Marseille-Provence acquis auprès de l'ESH Logirem. Ces 150 logements sont en « diffus », c'est-à-dire dispersés dans le parc privé, sur plus de 50 sites différents, à Marseille, Martigues, Aubagne et Port de Bouc.

## Prise de participation au sein de la SOCOVAR

Un accord de collaboration, intervenant dans le cadre de la Loi ELAN, a été scellé entre Vilogia et la SOCOVAR, société d'économie mixte gérant 85 logements à Varennes-sur-Seine. Il prend la forme d'une prise de participation à hauteur de 10 % du capital de la SEM, scellée autour d'un pacte d'actionnaires conclu entre Vilogia et la Ville – actionnaire majoritaire.

## 1.5 Évènements post-clôture

En février 2022, un conflit a éclaté entre la Russie et l'Ukraine. Celui-ci devrait avoir un impact limité puisque la Société n'exerce aucune activité en Russie ou Ukraine.

Cependant, ce conflit rendra toutefois probablement le contexte mondial mouvant et incertain, impactant notamment le prix des matières premières et du transport.

## 2.2 Immobilisations corporelles Terrains

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

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

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur économique réelle des terrains est inférieure à la valeur comptable. La société a estimé qu'une dépréciation de la valeur au bilan des terrains nus immobilisés, devait être comptabilisée pour un montant de **4 178 milliers d'€**.

## 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 **1 965 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 à compter du 1<sup>er</sup> 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 **2 443 226,51 €** au 31/12/2021).

## 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.

## 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 2021, les acquisitions d'immeubles collectifs déjà loués (achat en bloc à des ESH) font l'objet d'une COMO.

Le pôle innovation a également été intégré dans la COMO en 2021 en fonction du temps passé sur les projets.

Au titre de l'exercice 2021, les coûts internes de conduite d'opération et de montage d'opération représentent **8 091 858,06 €** et les intérêts de préfinancement immobilisables se sont élevés à **537 297,32 €** (compte 7222).

## Mali technique

Au titre de l'exercice 2021, le mali technique constaté est de **4 241 606,20 €**. 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).

COMPOSANTS	VALEUR BRUTE	DOTATIONS	VNC
Structure	4 633 804,73	1 485 969,02	3 147 835,71
Menuiserie	1 841 265,94	885 255,68	956 010,26
Ravalement	1 346 074,97	1 325 369,50	20 705,47
Electricité	130 831,26	52 203,78	78 627,48
Plomberie-Sanitaire	44 178,25	17 557,50	26 620,75
Chauffage Individuel	41 552,92	35 449,15	6 103,77
Étanchéité	13 456,91	11 720,88	1 736,03
Ascenseur	7 376,48	5 418,68	1 957,80
Chauffage collectif	2 461,33	623,40	1 837,93
Aménagement	512,94	341,94	171,00
<b>Total général</b>	<b>8 061 515,73</b>	<b>3 819 909,53</b>	<b>4 241 606,20</b>

## 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 **2 909 milliers d'€**.

## État des immobilisations

### TABLEAU DES MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

IMMOBILISATIONS 1	VALEUR BRUTE AU DEBUT 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 abandons de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet), et remboursement courant des prêts (5)	
3	4	5	6			
<b>INCORPORELLES</b>						
Frais d'établissement						
Baux long terme et droits d'usufruit	52 009,47					52 009,47
Autres immobilisations incorporelles	31 656 233,33	3 056 128,84	2 078 739,59			36 791 101,76
<b>Total I</b>	<b>31 708 242,80</b>	<b>3 056 128,84</b>	<b>2 078 739,59</b>			<b>36 843 111,23</b>
<b>CORPORELLES</b>						
<b>Terrains</b>						
Terrains nus	125 460 937,22	106 541 573,27		126 471 980,16	1 742 405,31	103 788 125,02
Terrains aménagés, loués, bâtis	904 964 410,22		74 383 347,59		1 887 250,18	977 460 507,63
Agencements - Aménagements de terrains						
<b>Total II</b>	<b>1 030 425 347,44</b>	<b>106 541 573,27</b>	<b>74 383 347,59</b>	<b>126 471 980,16</b>	<b>3 629 655,49</b>	<b>1 081 248 632,65</b>
<b>Constructions</b>						
Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A	3 343 300 688,61		224 686 003,00		14 502 935,05	3 553 483 756,56
[dont Additions et remplacements de composants] (1)	999 366 229,96	10,18	98 036 037,80		5 295 522,94	1 092 106 755,00
Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B	90 113 203,12		2 668 569,25		725 958,08	92 055 814,29
[dont Additions et remplacements de composants] (1)	79 979 412,66		19 202 043,65		92 610,40	99 088 845,91
Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C	23 497 438,68		11 419 091,01		195 304,30	34 721 225,39
<b>Total III [A+B+C]</b>	<b>4 536 256 973,03</b>	<b>10,18</b>	<b>356 011 744,71</b>		<b>20 812 330,77</b>	<b>4 871 456 397,15</b>
<b>Install. techniques - Matériel - Outillage</b> Total IV	<b>187 152,41</b>	<b>43 756,46</b>				<b>230 908,87</b>
<b>Divers</b>						
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	7 242 480,32	520 937,82	559 843,85			8 323 261,99
Matériel de transport	95 244,36					95 244,36
Matériel de bureau et matériel informatique	3 085 741,48	1 055 061,86	23 071,31			4 163 874,65
Mobilier	1 731 604,35	282 521,32	430 393,33			2 444 519,00
Diverses	8 061 515,73					8 061 515,73
<b>Total V</b>	<b>20 216 586,24</b>	<b>1 858 521,00</b>	<b>1 013 308,49</b>			<b>23 088 415,73</b>
<b>Immeubles en location vente, location-attribution, affectation</b> Total VI						
<b>Immobilisations corporelles en cours</b>						
Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	118 712 012,71	20 098 158,57	19 946 364,30		1 797 918,89	156 958 616,69
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
Construction et acquisition-amélioration	303 363 952,57	285 825 192,84		208 275 936,20	1 367 463,18	379 545 746,03
Additions et remplacements de composants (1)	96 750 898,50	149 626 233,00		117 193 768,51	1 064 292,80	128 119 070,19
Avances et acomptes	17 271 907,29	18 267 560,09		2 429 803,98	8 692 080,00	24 417 583,40
<b>Total VII</b>	<b>536 098 771,07</b>	<b>473 817 144,50</b>	<b>19 946 364,30</b>	<b>327 899 508,69</b>	<b>12 921 754,87</b>	<b>689 041 016,31</b>
<b>Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)</b>	<b>6 123 184 830,19</b>	<b>582 261 005,41</b>	<b>451 354 765,09</b>	<b>454 371 488,85</b>	<b>37 363 741,13</b>	<b>6 665 065 370,71</b>
<b>FINANCIERES</b>						
Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	38 533 519,10	196 240,00				38 729 759,10
Créances rattachées à des participations (2671-2674)	43 082 762,55	71 281 412,95				114 364 175,50
Titres immobilisés (droit de créance)	475 421,26				475 421,26	
Prêts participatifs						
Prêts principaux pour accession						
Prêts complémentaires pour accession						
Prêts aux S.C.C.C.						
Autres	2 353 975,22	1 321 329,71			5 965,07	3 669 339,86
Intérêts courus	7 633,75				7 633,75	
<b>Total IX</b>	<b>84 453 311,88</b>	<b>72 798 982,66</b>			<b>489 020,08</b>	<b>156 763 274,46</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)</b>	<b>6 239 346 384,87</b>	<b>658 116 116,91</b>	<b>453 433 504,68</b>	<b>454 371 488,85</b>	<b>37 852 761,21</b>	<b>6 858 671 756,40</b>

Les colonnes « Virements poste à poste » présentent un écart de 937 984,17 € € correspondant aux abandons d'opérations au 31/12/2021.

(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 Amortissements 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
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
<b>Pourcentage et durée moyenne</b>	<b>100,00</b>	<b>43,83</b>	<b>100,00</b>	<b>44,61</b>

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

COMPOSANTS	COLLECTIF		INDIVIDUEL	
	%	Durée	%	Durée
Equipements				
Gros CŒuvre Bâtiment	75,2	40	78,3	40
Gros CŒuvre 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
<b>Pourcentage et durée moyenne</b>	<b>100,00</b>	<b>36,06</b>	<b>100,00</b>	<b>36,50</b>

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

COMPOSANTS	COLLECTIF		INDIVIDUEL	
	%	Durée	%	Durée
Equipements				
Gros CŒuvre Bâtiment	90,20	40	91,00	40
Gros CŒuvre Toiture	4,10	40	4,10	40
Ascenseur	0,70	3	0,0	Néant
Electricité Intérieur	1,05	5	1,10	5
Electricité Parties Communes	0,25	5	0,0	Néant
Plomberie	1,15	5	0,90	5
Etanchéité	0,30	3	0,0	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
<b>Pourcentage et durée moyenne</b>	<b>100,00</b>	<b>37,97</b>	<b>100,00</b>	<b>38,26</b>

## 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 REPRIS (2)	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE
		Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
1	2	3	4	5	6
<b>INCORPORELLES</b>					
Frais d'établissement					
Baux long terme et droits d'usufruits	33 161,48	753,92			33 915,40
Autres postes d'immobilisations incorporelles	18 039 679,86	2 822 141,83			20 861 821,69
<b>Total I</b>	<b>18 072 841,34</b>	<b>2 822 895,75</b>			<b>20 895 737,09</b>
<b>CORPORELLES</b>					
Agencements - Aménagements de terrains	<b>Total II</b>				
<b>CONSTRUCTIONS</b>					
Constructions locatives (sur sol propre)	1 530 874 247,52	118 027 883,46		14 349 477,27	1 634 552 653,71
Constructions locatives sur sol d'autrui	57 875 135,51	6 147 682,92		575 366,15	63 447 452,28
Bâtiments et installations administratifs	18 436 111,47	1 036 894,66		152 109,42	19 320 896,71
<b>Total III</b>	<b>1 607 185 494,50</b>	<b>125 212 461,04</b>		<b>15 076 952,84</b>	<b>1 717 321 002,70</b>
Install. techniques. - Matériel - Outillage	<b>Total IV</b>	<b>150 404,61</b>	<b>17 039,14</b>		<b>167 443,75</b>
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	4 621 231,32	876 262,25			5 497 493,57
Matériel de transport	47 862,15	12 604,83			60 466,98
Matériel de bureau et matériel informatique	2 477 892,14	318 695,15			2 796 587,29
Mobilier	1 251 860,93	83 828,13			1 335 689,06
Diverses	3 426 501,57	393 407,96			3 819 909,53
<b>Total V</b>	<b>11 825 348,11</b>	<b>1 684 798,32</b>			<b>13 510 146,43</b>
Travaux sur immeubles reçus en affectation	<b>Total VI</b>				
<b>TOTAL GENERAL (3)</b>	<b>1 637 234 088,56</b>	<b>129 737 194,25</b>		<b>15 076 952,84</b>	<b>1 751 894 329,97</b>

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

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

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

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

### 2.4 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.

Sur l'exercice 2021, la provision comptabilisée se monte à **20 894 milliers d'€**.

- Constatation en produit exceptionnel, sur la base de la libération des logements, des subventions, relatives aux démolitions, pour perte de CAF pour **1 795 milliers d'€** au 31/12/2021.

### 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'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.

- Constatation en produit exceptionnel, sur la base des démolitions livrées, des subventions relatives aux coûts de démolition pour **2 957 milliers d'€** au 31/12/2021.

- Constatation en charges exceptionnelles des coûts de démolitions relatives aux opérations livrées pour un montant de **2 588 milliers d'€** au 31/12/2021.

- Constatation d'une reprise de provision sur coûts de démolitions pour un montant de **1 946 milliers d'€** au 31/12/2021 dont **752 milliers d'€** n'ont pas été utilisées et d'une dotation à hauteur de **2 344 milliers d'€**.

Sur cette base, la Société a repris la provision pour dépréciation des titres détenus dans Vilogia Premium Grand-Est qui se montait à **454 milliers d'€** au 31/12/2020, ainsi que la provision sur les avances de la SCCV Bouderiez à hauteur de **55 milliers d'€**.

## IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	SOLDE NET AU 01/01/21	MOUVEMENTS 2021	REPRISE PROVISION 2021	SOLDE NET AU 31/12/2021
Actions	34 076 279	186 240		34 262 519
Parts SCI SCCV	620 665			620 665
Autres titres	2 126 624		-454 118	2 580 742
Versements apports non capitalisés	1 253 240	10 000		1 263 240
<b>TOTAL</b>	<b>38 076 808</b>	<b>196 240</b>	<b>-454 118</b>	<b>38 727 166</b>
Vilogia Premium Grand Est	5 500 000			5 500 000
SCCV (15)	7 927 822	881 413	-54 940	8 864 175
Vilogia Privilège	8 600 000	11 400 000		20 000 000
Vilogia Logifim		50 000 000		50 000 000
Vilogia Premium	21 000 000	9 000 000		30 000 000
<b>TOTAL</b>	<b>43 027 822</b>	<b>71 281 413</b>	<b>-54 940</b>	<b>114 364 175</b>
<b>TOTAL</b>	<b>81 104 630</b>	<b>71 477 653</b>	<b>-509 058</b>	<b>153 091 342</b>

La majeure partie des mouvements 2021 correspondent aux avances effectuées aux filiales.

## TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

1	INFORMATIONS FINANCIÈRES									
	CAPITAL	RESERVES ET REPORT A NOUVEAU AVANT AFFECTATION DES RESULTATS (5)	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 (5)	RESULTAT (BENEFICE NET OU PERTE DU DERNIER EXERCICE CLOS) (5)	DIVIDENDES ENCAISSES PAR LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE
				BRUTE	NETTE					
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Filiales et participations (2) (6) Filiales (7)										
VILOGIA PREMIUM GRAND EST	4 490 976,00	(3 328 656,57)	1,00	3 772 175,00	3 772 175,00	5 500 000,00		3 212 079,00	658 034,48	
SCCV (3)	3 000,00	(381 204,92)	0,70	2 100,00	2 100,00	2 897 426,00		2 898 448,37	201 926,00	70 000,00
SCCV (12)	60 000,00	(14 447,94)	0,70	42 000,00	42 000,00	5 966 749,51		4 544 980,85	345 305,86	210 000,00
SASU VILOGIA PRIVILEGE	25 724 410,00	304 438,78	1,00	25 724 410,00	25 724 410,00	20 000 000,00		2 820 896,86	324 542,45	
SA TERRITOIRE 2 PERFORMANCE	37 000,00		0,50	18 500,00	18 500,00					
VILOGIA LOGIFIM	82 046 780,00	1 828 690,93		57 980,00	57 980,00	50 000 000,00		19 577 645,82	2 385 150,18	
ALLIANCE HOTELIERE	30 489,80	388 216,26	1,00	5 736 596,72	5 736 596,72	943 398,64				
Participations (8)										
SCI LILLE MARINE	1 500,00	0,00	0,50	556 565,00	556 565,00	319 841,00			0,06	
PREMIUM AUVERGNE-RHONE-ALPES	18 500,00	(3 177,52)	0,35	6 450,00	6 450,00				(6 067,02)	
PREMIUM NOUVELLE-AQUITAINE	18 500,00	(3 380,02)	0,35	6 450,00	6 450,00				(5 760,19)	
PREMIUM PAYS DE LA LOIRE	18 500,00	(3 380,02)	0,35	6 450,00	6 450,00				(5 282,83)	
GIP DE LAMBERSART	20 000,00		0,50	9 999,00	9 999,00					
VILOGIA PREMIUM	69 248,97	3 238 139,12	0,41	31 308,90	31 308,90	30 000 000,00		7 451 154,13	(611 454,11)	
SOCOVAR	383 800,00		0,10	146 740,00	146 740,00					
Autres filiales ou participations (9)										
Filiales non reprises ci-dessus										
Participations non reprises ci-dessus										
<b>TOTAL (10)</b>				<b>37 466 519,46</b>	<b>37 463 926,58</b>	<b>115 627 415,15</b>				<b>280 000,00</b>

(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) 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

## 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 **8 938 milliers d'€**.

Au titre de l'exercice 2021, les coûts internes de conduite d'opération et de montage d'opération représentent **729 697,06 €** (comptes 7133001 et 7133005) ; 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 (a)	VIREMENT DE POSTE A POSTE (b)	SORTIES DE STOCKS (c)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

<b>31 - TERRAINS A AMENAGER (net du 319)</b>	<b>80 855 860,74</b>	<b>11 838 051,69</b>			<b>5 518 231,45</b>	<b>15 019 091,33</b>	<b>3 920 118,94</b>	<b>79 272 933,61</b>	<b>(1 582 927,13)</b>
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement	181 124,34	91 383,88						272 508,22	91 383,88
332 - Opérations groupées, constructions neuves	61 226 012,93	28 716 394,32	96 766,49	592 860,80	20 832 071,15	45 892 619,36	748 850,95	64 822 635,38	3 596 622,45
333 - Opération d'acquisition-réhabilitation-revente									
334 - Constructions de maisons individuelles (CCMI)									
337 - Divers									
<b>33 - IMMEUBLES EN COURS (net du 339)</b>	<b>61 407 137,27</b>	<b>28 807 778,20</b>	<b>96 766,49</b>	<b>592 860,80</b>	<b>20 832 071,15</b>	<b>45 892 619,36</b>	<b>748 850,95</b>	<b>65 095 143,60</b>	<b>3 688 006,33</b>

351 - Lotissements et terrains aménagés	133 074,64				1 287 872,88		385 801,41	1 035 146,11	902 071,47
352 - Opérations groupées, constructions neuves	14 127 616,54	19 539,30	11 587,24		73 024 649,79	41 865 143,00	22 303 391,28	23 014 858,59	8 887 242,05
353 - Opération d'acquisition-réhabilitation-revente									
354 - Constructions de maisons individuelles (CCMI)									
357 - Autres travaux achevés									
358 - Immeubles temporairement loués									
3581 - Location accession	20 602 045,01				13 257 540,25	12 467 798,21		21 391 787,05	789 742,04
3582 et 3587 - Autres									

<b>35 - IMMEUBLES ACHEVES (net du 359)</b>	<b>34 862 736,19</b>	<b>19 539,30</b>	<b>11 587,24</b>		<b>87 570 062,92</b>	<b>54 332 941,21</b>	<b>22 689 192,69</b>	<b>45 441 791,75</b>	<b>10 579 055,56</b>
<b>37 - IMMEUBLES ACQUIS PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION OU GARANTIE DE RACHAT</b>	<b>273 845,68</b>						<b>273 845,68</b>		<b>(273 845,68)</b>

<b>TOTAL (d)</b>	<b>177 399 579,88</b>	<b>40 665 369,19</b>	<b>108 353,73</b>	<b>592 860,80</b>	<b>113 920 365,52</b>	<b>115 244 651,90</b>	<b>26 883 157,31</b>	<b>189 809 868,96</b>	<b>12 410 289,08</b>
------------------	-----------------------	----------------------	-------------------	-------------------	-----------------------	-----------------------	----------------------	-----------------------	----------------------

(a) Y compris les virements de classe 2

(b) Y compris les virements en classe 2

(c) Sorties de stocks lors de livraison à l'acquéreur (et sorties selon la méthode à l'avancement)

(d) Total colonne 5 : total colonnes 4 et 5 de la fiche 12 de l'Annexe (II).

Total colonne 4 : total des colonnes 2 et 3 de la fiche 12 de l'Annexe (II).

Total des colonnes 3 et 4 : total des comptes 601 - 604 - 605 - 607 - 608

## 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 **35 959 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).

La provision pour créances clients, y compris les créances douteuses s'élève à **40 378 milliers d'€**.

En 2021, la société a enregistré **4 891 milliers d'€** de pertes sur créances irrécouvrables.

Le siège social de Vilogia 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%

## 2.8 Autres créances

Elles correspondent principalement :

- ✓ à la TVA récupérable pour **61 862 milliers d'€**,
- ✓ aux subventions à recevoir (**76 740 milliers d'€** au 31/12/2021 – **62 767 milliers d'€** au 31/12/2020),
- ✓ à l'actif financier sur SWAPS pour **5 122 milliers d'€**,
- ✓ à divers produits à recevoir pour **12 361 milliers d'€** (voir détail tableau en 3.4) et aux créances liées au patrimoine pour **4 533 milliers d'€**.

Une provision pour dépréciation des autres créances a été comptabilisée pour **287 milliers d'€**.

Elle couvre la part irrécouvrable de subventions pour **46 milliers d'€** et la créance dossier HERNANDEZ pour **241 milliers d'€**.

	31/12/2021	31/12/2020	NOUVELLES OPÉRATIONS DE RÉAMÉNAGEMENT	EFFET P&L SOULTES	PRIMES	31/12/2021
Actifs financiers liés aux SWAPS		9 060		3 697	244	5 119
Passifs financiers liés aux SWAPS		17 177		2 604	244	14 329

## 2.9 Évaluation au prix de marché des éléments fongibles

Les titres de placement en valeur d'achat s'élevaient au 31 décembre 2021 à **181 516 milliers d'€** (avant provision pour dépréciation titres et hors intérêts courus).

## 2.10 Intégration intérêts de préfinancement en immobilisation et stock

Les intérêts de préfinancement intégrés en 2021 dans les immobilisations s'élèvent à **537 297,32 €** et dans les stocks à **108 353,73 €**.

Pour les emprunts obligataires non affectés à des opérations la répartition se fait sur l'encours moyen pondéré à fin de mois de l'investissement de l'opération avec un taux de capitalisation de 0,1262 %.

## Note 3

# Principales méthodes d'évaluation 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 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<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> de la rémunération totale perçue au cours des 12 derniers mois par année supplémentaire d'ancienneté après la 10<sup>ème</sup> 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 du 29 juillet 2015. Elle tient compte également des charges sociales à verser sur cette indemnité, d'un taux d'actualisation de 0,87 %, d'un taux annuel de progression des salaires de 1,50 % et un turn-over, limité aux seules démissions sur 3 ans, de 4,05 %.

Elle s'élève à **11 025 351 €** au 31 décembre 2021.

La provision pour médailles du travail s'élève à **601 898 €** au 31 décembre 2021.

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 0,87 % et le montant de la prime progresse de 1,50 % l'an.

Le résultat de ce calcul donne la répartition suivante par médaille au 31 décembre 2021 :

Argent	(20 ans)	77 710 €
Vermeil	(30 ans)	134 324 €
Or	(35 ans)	213 180 €
Grand or	(40 ans)	176 684 €

#### 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 2021 pour un montant de **1 178 693 €**, celle-ci se monte ainsi à **476 891 €** 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	2 674 363	2 440 784	127 464	2 154 903	2 832 780

## 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).

Les obligations réglementaires reposent sur les immeubles dont le permis de construire a été délivré antérieurement au 1<sup>er</sup> juillet 1997.

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

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

Patrimoine Vilogia 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%
<b>TOTAL</b>	<b>12 548</b>	<b>45 458</b>	<b>58 006</b>	<b>9 618</b>	<b>34 654</b>	<b>44 272</b>	<b>76,32%</b>

### ✓ 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.

Les derniers DTA ont été réalisés en 2021. Il n'y a donc plus de provision comptabilisée à ce titre au 31/12/2021.

### ✓ 2 - Travaux ciblés suite découvertes récentes

Les prévisions de travaux chiffrées à fin 2021 s'élèvent à **85 milliers d'€**.

L'ensemble de la démarche de prise en compte du risque amiante au travers de la provision s'élève au total à **85 milliers d'€** au 31 décembre 2021.

La reprise utilisée en 2021 s'élève à **159 000 €** et la reprise non utilisée à **257 000 €**.

## 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
<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>				
Amortissements dérogatoires				
Provision spéciale de réévaluation				
<b>TOTAL I</b>				
<b>PROVISIONS</b>				
Pour litiges	3 072 867,84	5 128 659,00	1 969 904,64	6 231 622,20
Pour amendes et pénalités	138 254,06	1 082 820,75	27 283,71	1 193 791,10
Pour pertes sur contrats	450 557,00		105 707,00	344 850,00
Pour pensions et obligations similaires	11 951 208,83		323 959,79 <sup>(3)</sup>	11 627 249,04
Pour gros entretien	2 674 362,90	2 440 783,92	2 282 367,10	2 832 779,72
Pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges	24 084 877,36	2 528 159,68	2 870 740,81 <sup>(3)</sup>	23 742 296,23
<b>TOTAL II</b>	<b>42 372 127,99</b>	<b>11 180 423,35</b>	<b>7 579 963,05</b> <sup>(2)</sup>	<b>45 972 588,29</b>
<b>DEPRECIATIONS</b>				
<b>IMMOBILISATIONS</b>				
Incorporelles		65 318,33		65 318,33
Corporelles	9 746 028,18	1 593 472,60	2 286 893,65	9 052 607,13
Financières	512 399,97		509 807,09	2 592,88
<b>TOTAL III</b>	<b>10 258 428,15</b>	<b>1 658 790,93</b>	<b>2 796 700,74</b>	<b>9 120 518,34</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Terrains à aménager	3 520 981,98	86 638,89	61 548,62	3 546 072,25
Immeubles en cours	3 401 640,11	19 736,58	61 016,59	3 360 360,10
Immeubles achevés	2 031 773,26			2 031 773,26
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat				
Approvisionnements				
<b>TOTAL IV</b>	<b>8 954 395,35</b>	<b>106 375,47</b>	<b>122 565,21</b>	<b>8 938 205,61</b>
<b>CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT</b>				
Locataires	41 729 324,70	10 685 418,69	12 036 754,05	40 377 989,34
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	299 227,54		299 227,54	
Autres créances	1 293 322,05		1 005 842,86	287 479,19
Valeurs mobilières de placement	805 531,80	144,97	8 637,72	797 039,05
<b>TOTAL V</b>	<b>44 127 406,09</b>	<b>10 685 563,66</b>	<b>13 350 462,17</b>	<b>41 462 507,58</b>
<b>TOTAL VI (III + IV + V)</b>	<b>63 340 229,59</b>	<b>12 450 730,06</b>	<b>16 269 728,12</b>	<b>59 521 231,53</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + II + VI)</b>	<b>105 712 357,58</b> <sup>(1)</sup>	<b>23 631 153,41</b> <sup>(1)</sup>	<b>23 849 691,17</b>	<b>105 493 819,82</b>

### RENVOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	20 204 278,75	20 849 221,84
	Financières	144,97	1 027 361,81
	Exceptionnelles	3 426 729,69	1 973 107,52
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		2 949 955,09
	de provisions non utilisées (*)		4 630 007,96
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			11 627 249,04

(\*) Exemples : reprise de provision pour litige devenue sans objet, reprise de PGE suite à cession de patrimoine, etc... (à détailler dans la partie littéraire de l'annexe)

### 3.3 Clients créditeurs

Représentent d'une part l'excédent des provisions pour charges locatives à ristourner aux locataires pour **7 693 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 à payer

POSTES	MONTANT	NATURE
Fournisseurs d'exploitation & Investissement	151 163 451	Charges à payer
Personnel	5 837 409	CET, Primes, divers et Congés Payés
Organismes sociaux	3 728 970	Charges sur charges à payer de personnel
Etat	582 730	Taxe sur les salaires, CFA, TVS
Divers	6 190 756	Swaps, Sinistres

#### Produits à recevoir

POSTES	MONTANT	NATURE
Locataires	3 179 810	
Personnel		
Organismes sociaux		
Etat	350	
Divers	9 181 647	Facturation Intra Groupe, Démolitions & Sinistres
Subventions	76 740 458	

#### Produits constatés d'avance

Dans ce compte figure, pour un montant de **20 894 milliers d'€**, le produit hors taxes des ventes sur les lots en cours non encore livrés, mais dont l'acte a été signé devant notaire, ainsi qu'un montant de **1 201 milliers d'€** concernant des subventions pour les opérations de démolitions dans le cadre de l'ANRU.

### Créances et dettes avec entreprises liés (en €)

ENTITÉS	CRÉANCES	DETTES
ACTION LOGEMENT NORD		96 556 438
AG VILOGIA	389 076	
ALLIANCE HOTELLIERE	948 960	
GIE LA META	1 647 203	41 251
GIE SEPTALIA	2 877 756	
GIE UCH	1 481 132	200 000
INDIVISION DUVIVIER	7 492 286	
SCCV BAISIEUX	1 739 466	
SCCV BLANC-MESNIL	352 242	
SCCV BOUDERIEZ	2 146 459	471
SCCV COMINES HOWYN	351 857	
SCCV FACHES CATHOLICA	703 261	
SCCV HELLEMES SALENGRO	553 583	253 710
SCCV LOMME MITTERIE	549 886	
SCCV MADELEINE POMPIDOU	70 000	
SCCV PONT A MARCO BREL	1 721 343	
SCCV RONCHIN BRAILLE	400 109	
SCCV RONCO ACTIVAL		
SCCV ST JULIEN LES HETRES	94	
SCCV THIONVILLE MOLIERE	279 156	72 318
SCCV TREMBLAY	74	
SCCV WATTRELOS LIEVIN	74	
SCI MARINE	319 841	
SCIC PREMIUM AUVERGNE-RHONE-ALPES	93	
SCIC PREMIUM NOUVELLE-AQUITAINE	93	
SCIC PREMIUM PAYS DE LA LOIRE	93	
VILOGIA HOLDING (logifim)	151 454 432	562 730
VILOGIA LOGIFIM	50 534 680	397 017
VILOGIA PREMIUM	31 040 912	1 504 481
VILOGIA PREMIUM GRAND EST	5 971 462	
VILOGIA PRIVILEGE	20 189 454	456 106

### 3.5 Dettes diverses

POSTES	MONTANT	NATURE
Reprises de patrimoine	588 830	
Sinistres	570 161	Dommages Ouvrages
Swaps	14 332 511	Produits financiers (voir tableau 2.8)
Divers	1 593 192	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)

CRÉANCES	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
1	2	3	4 (2-3)
<b>EN ACTIF IMMOBILISE</b>			
Créances rattachées à des participations	115 627 415,15	5 485 119,32	110 142 295,83
Prêts principaux (accession)			
Prêts complémentaires (accession)			
Prêts aux S.C.C.C.			
Autres prêts	29 877,76	29 877,76	
Autres immobilisations financières	3 639 462,10		3 639 462,10
<b>TOTAL I</b>	<b>119 296 755,01</b>	<b>5 514 997,08</b>	<b>113 781 757,93</b>
<b>EN ACTIF CIRCULANT</b>			
Fournisseurs débiteurs	4 795 127,12	4 795 127,12	
Clients douteux ou litigieux	35 960 074,88	35 960 074,88	
Créances sur acquéreurs	13 704 030,58	13 704 030,58	
Autres créances clients	53 168 611,31	53 168 611,31	
Personnel et comptes rattachés	44 737,07	44 737,07	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Etat et collectivités publiques :	138 602 399,02	83 721 056,89	54 881 342,13
Opérations particulières			
Autres (1)	138 602 399,02	83 721 056,89	54 881 342,13
Groupe et associés et opération de coopération	160 718 054,63	3 141 619,94	157 576 434,69
Groupe			
Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.			
Associés - comptes courants	23 484,97	23 484,97	
Capital souscrit et appelé, non versé			
Opérations faites en commun et en G.I.E.	160 694 569,66	3 118 134,97	157 576 434,69
Débiteurs divers :	22 938 673,47	18 416 318,94	4 522 354,53
Opérations pour le compte de tiers	85 570,73	85 570,73	
Autres créances (1)	22 853 102,74	18 330 748,21	4 522 354,53
<b>TOTAL II</b>	<b>429 931 708,08</b>	<b>212 951 576,73</b>	<b>216 980 131,35</b>
Charges constatées d'avances	3 368 399,01	1 614 851,82	1 753 547,19
Différence de conversion (actif)			
<b>TOTAL III</b>	<b>3 368 399,01</b>	<b>1 614 851,82</b>	<b>1 753 547,19</b>
<b>TOTAL GENERAL ( I + II + III )</b>	<b>552 596 862,10</b>	<b>220 081 425,63</b>	<b>332 515 436,47</b>

(1) RENVOIS

Dont	
subventions d'investissement à recevoir	72 001 368,64
subventions d'exploitation à recevoir	4 739 089,70
TVA	61 861 590,68

### ÉTAT DES DETTES CLASSÉES SELON LA DURÉE RESTANT A COURIR

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

DETTE	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CING ANS AU PLUS	A PLUS DE CING ANS	DETTE GARANTIE PAR DES SURETES REELLES
2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	129 238 740,97	9 547 053,59	27 012 778,22	92 678 909,16	
Emprunts obligataires (1)	1 242 342 256,17	116 333 333,33	707 675 589,48	418 333 333,36	
Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	2 952 713 535,93	119 726 061,17	423 379 917,46	2 409 607 557,30	149 284 604,86
Dépôts et cautionnement reçus	23 255 249,21	Non ventilable ( 3 )		23 255 249,21	
Redevances location - accession	580 276,22		580 276,22		
Participation des salariés aux résultats	0,00				
Emprunts participatifs (1)	0,00				
Autres emprunts et dettes (1)	162 880 594,82	161 281 426,11	645 081,67	954 087,04	
Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00				
Concours bancaires courants (5)	140 056 755,50	120 056 755,50	20 000 000,00		
Intérêts courus non échus	22 990 266,73	22 990 266,73			
Intérêts compensateurs	1 587,72	1 587,72			
<b>TOTAL I dettes financières</b>	<b>4 674 059 263,27</b>	<b>549 936 484,15</b>	<b>1 179 293 643,05</b>	<b>2 944 829 136,07</b>	<b>149 284 604,86</b>
dont emprunts remboursables <i>in fine</i>	1 596 325 824,62	423 389 267,52	764 403 147,80	408 533 409,30	
Droits sur immobilisations					
Versements restant à effectuer sur titres non libérés					
Fournisseurs et comptes rattachés	173 376 484,64	172 753 353,69	623 130,95		
Clients créditeurs	12 659 455,75	12 659 455,75			
Personnel et comptes rattachés	11 281 601,48	11 281 601,48			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	8 949 364,38	8 949 364,38			
<b>Etats et autres collectivités publiques :</b>	<b>29 572 574,86</b>	<b>29 572 574,86</b>			
Opérations particulières					
Autres	29 572 574,86	29 572 574,86			
<b>Groupe, associés et opérations de coopération</b>	<b>1 412 715,99</b>	<b>1 412 715,99</b>			
Groupe					
Stés Civiles Immobilières ou S.C.C.C					
Associés	129 210,83	129 210,83			
Membres - Opérations faites en commun et en GIE	1 283 505,16	1 283 505,16			
<b>Créditeurs divers :</b>	<b>23 622 747,13</b>	<b>11 446 933,04</b>	<b>4 672 245,17</b>	<b>7 503 568,92</b>	
Opérations pour le compte de tiers	93 441,04	93 441,04			
Autres dettes	23 529 306,09	11 353 492,00	4 672 245,17	7 503 568,92	
<b>TOTAL II</b>	<b>260 874 944,23</b>	<b>248 075 999,19</b>	<b>5 295 376,12</b>	<b>7 503 568,92</b>	
<b>Produits constatés d'avance :</b>	<b>25 955 678,37</b>	<b>25 955 678,37</b>			
Sur exploitation	2 867 057,20	2 867 057,20			
Sur vente de lots en cours	20 893 957,16	20 893 957,16			
Rémunération des frais de gestion P.A.P	2 194 664,01	2 194 664,01			
Autres produits constatés d'avance					
<b>Différences de conversion (passif)</b>					
<b>TOTAL III</b>	<b>25 955 678,37</b>	<b>25 955 678,37</b>			
<b>TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)</b>	<b>4 960 889 885,87</b>	<b>823 968 161,71</b>	<b>1 184 589 019,17</b>	<b>2 952 332 704,99</b>	<b>149 284 604,86</b>

RENVIS

(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	1 599 233 466,72
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	1 048 270 255,00
(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.

## 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 2021, le capital se décompose en 3 823 594 actions de 20 € de valeur nominale pour un montant total de 76 471 880 €.

#### TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Solde au 01/01/2021	Résultat de l'exercice	Autres mouvements	Solde au 31/12/2021
Capital social	76 471 880			76 471 880
Primes d'émission, de fusion	3 912 904			3 912 904
Réserve légale	7 647 188			7 647 188
Réserves statutaires et contractuelles	375 240 387			375 240 387
Réserves réglementées				
Autres réserves	384 461 748		35 162 258	419 624 005
Report à nouveau	11 685 119		-15 108 482	-3 423 363
Résultat exercice précédent	20 053 776		-20 053 776	
Résultat exercice		13 365 241		13 365 241
Subventions d'investissement	311 383 911		15 609 226	326 993 137
Provisions réglementées				
<b>TOTAL</b>	<b>1 190 856 913</b>	<b>13 365 241</b>	<b>15 609 226</b>	<b>1 219 831 380</b>

### 4.2 Dettes assorties de garanties hypothécaires (Article 24 – paragraphe 8 du Décret du 29 novembre 1983)

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

PRETEURS	CAPITAL	ENCOURS AU 31/12/2021
C.D.C	95 180 027,80	87 815 050,94
CREDIT FONCIER DE FRANCE	25 642 473,94	20 717 591,60
LA POSTE	27 347 271,56	26 312 702,13
CAISSE EPARGNE NORD FCE EUROPE	9 567 300,00	8 078 416,06
CAISSE D'EPARGNE AQUITAINE	762 000,00	554 606,58
CIC	876 983,00	552 846,06
CREDIT AGRICOLE	655 000,00	434 962,31
CREDIT AGRICOLE ÎLE-DE-FRANCE	2 778 698,00	1 674 699,14
ARKEA (ex BCME)	3 279 689,00	3 143 730,04
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>166 089 443,30</b>	<b>149 284 604,86</b>

### 4.3 Dettes assorties de garantie collectivités locales (Article 24 – paragraphe 8 du Décret du 29 novembre 1983)

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

La dette HLM est en grande partie garantie par les collectivités locales, ci-joint un tableau reprenant les principaux garants pour VILOGIA.

GARANTS COLLECTIVITES LOCALES	ENCOURS AU 31/12/2021
METROPOLE EUROPEENNE DE LILLE	853 481 015,22
METROPOLE DE BORDEAUX	122 029 098,70
METROPOLE DE LYON	121 310 261,81
METROPOLE NANTES	116 880 261,33
CAISSE GARANTIE LGT SOCIAL	65 610 852,72
VILLE DE MONTIGNY-LES-CORMEILLES	53 714 693,34
COMMUNAUTE URBAINE GRAND NANCY	45 587 744,56
VILLE DE NEUILLY-SUR-SEINE	41 542 209,39
PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIER	40 336 006,39
VILLE DE TREMBLAY-EN-FRANCE	39 969 712,21
VILLE DE BRETIGNY-SUR-ORGE	35 348 982,13
COMMUN D'AGGLO PLAINE COMMUNE	33 341 340,74
BANQUE SCALBERT DUPONT	32 397 779,86
ISSE EPARGN&PREVOY.NORD FR	30 653 310,93
METZ METROPOLE	30 101 388,67
CAISSE EPARGNE ET DE PREVOYANCE	25 793 384,09
VILLE DE GIF-SUR-YVETTE	22 468 812,26
VILLE DE PANTIN	22 429 568,51
VILLE D'OZOIR-LA-FERRIERE	22 250 391,95
VILLE DE NEUILLY-PLAISANCE	22 206 482,24
EUROMETROPOLE STRASBOURG	21 986 819,30
CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE LMCU	21 833 482,76
CAUTION SOLIDAIRE METROPOLE LYON	21 379 701,04
VILLE DE MARSEILLE	20 688 562,32
VILLE D'EPINAY-SOUS-SENART	20 591 691,35
Autre collectivités	793 037 028,74
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>2 676 970 582,56</b>

#### 4.4 Frais d'emprunts et frais des émissions obligataires

Dans le cadre de la diversification de ses sources de financements, engagée depuis plusieurs années, de nouvelles émissions obligataires ont été réalisées à hauteur de **740 M€** durant l'exercice. Ces emprunts obligataires se montent, à fin 2021, à **1 240 M€**. Les frais correspondants s'élèvent à **2 251 milliers d'€** et ont fait l'objet d'un étalement de charges sur la durée de vie de l'émission, ainsi l'année 2021 est impactée à hauteur de **809 milliers d'€**.

Pour les frais de mises en place des emprunts bancaires qui avaient fait l'objet d'une écriture en réserve en 2020, un amortissement de **30 milliers d'€** a été fait en 2021 pour amortir ces frais sur la durée de vie moyenne restante des emprunts concernés.

#### 4.5 Primes d'émissions obligataires

Les primes d'émissions de 2021 s'élèvent à un montant créditeur de **1 786 milliers d'€**. Ces primes sont également étalées sur la durée

de vie des émissions obligataires. L'impact de l'étalement des primes sur le résultat 2021 est positif de **373 milliers d'€**.

#### 4.6 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 2021 tel que précisés dans la note 2.8 de l'annexe et s'amortissent sur la durée de vie résiduelle des instruments.

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.

L'impact, en charges financières, au résultat 2021 est de **1 093 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 contractualisés et leur juste valeur au 31/12/2021 :

#### DÉTAIL DES INSTRUMENTS DE GESTION DE RISQUE DE TAUX (en €)

2021	Flux réels		Notionnel	Mtm net	Mtm actif	Mtm passif	Mtm primes périodiques
	Débit	Crédit					
<b>1/ Livret A</b>							
Swaps de couverture Livret A	3 441 268		170 000 000	-3 793 336	2 398 317	-6 191 653	
Swaps de variabilisation Livret A - Euribor		-1 485 463	45 000 000	1 152 550	1 377 699	-225 149	
Collar Livret A	412 975		50 000 000	-542 956	53 101	-596 056	
Cap Livret A	187 569		50 000 000	-986 138	142 639	-1 128 777	
<b>Total Livret A</b>	<b>4 041 812</b>	<b>-1 485 463</b>	<b>315 000 000</b>	<b>-4 169 880</b>	<b>3 971 756</b>	<b>-8 141 636</b>	
<b>2/ Euribor</b>							
Swaps de couverture Euribor	913 285	-86 501	154 399 291	-18 430 906	4 526 997	-22 957 903	
Collar Euribor	147 563		32 772 089	-77 592	-94 130	16 538	
Cap Euribor	57 676		20 869 702	-28 462		-28 462	
<b>Total Euribor</b>	<b>1 118 523</b>	<b>-86 501</b>	<b>208 041 083</b>	<b>-18 536 959</b>	<b>4 432 868</b>	<b>-22 969 827</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>5 160 336</b>	<b>-1 571 963</b>	<b>523 041 083</b>	<b>-22 706 839</b>	<b>8 404 623</b>	<b>-31 111 462</b>	

#### 4.7 Engagements financiers donnés

Néant.

#### 4.8 Engagements financiers reçus et donnés (Article 24 – paragraphe 9 du Décret du 29 novembre 1983)

COMPROMIS DE VENTES SIGNES AU 31/12/2021	NOMBRE	MONTANT ESTIMÉ EN MILLIERS D'€
Individuel	2	494
Collectif	167	30 948

#### 4.9 Montant des avances et crédits alloués aux dirigeants sociaux (Article 24 – paragraphe 17 du Décret du 29 novembre 1983)

Néant.

#### 4.10 Montant des rémunérations allouées aux organes dirigeants (Article 24 – paragraphe 18 du Décret du 29 novembre 1983)

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

#### 4.11 Ventilation de l'impôt (Article 24 – paragraphe 20 du Décret du 29 novembre 1983)

Au 31/12/2021, le montant de l'impôt enregistré dans les comptes est de **1 286 956 €** répartis comme suit :

- IS sur résultat courant ..... **1 557 228 €**
- IS sur résultat financier ..... Néant
- S sur résultat exceptionnel ..... **- 270 272 €**

Les crédits et réductions d'impôts comptabilisées représentent **7 804 €**.

#### 4.12 Ventilation du chiffre d'affaires (Article 24 – paragraphe 21 du Décret du 29 novembre 1983)

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

VENTES D'IMMEUBLES ET TERRAINS	LOYERS	CHARGES LOCATIVES FACTURÉES AUX CLIENTS	PRESTATIONS DE SERVICES ET ACTIVITÉS ANNEXES	Total
<b>Exercice 2021</b>				
<b>24 280</b>	<b>318 931</b>	<b>81 746</b>	<b>9 711</b>	<b>434 668</b>
<b>6%</b>	<b>73%</b>	<b>19%</b>	<b>2%</b>	<b>100%</b>
<b>Exercice 2020</b>				
<b>16 828</b>	<b>306 517</b>	<b>81 229</b>	<b>8 249</b>	<b>412 824</b>
<b>4%</b>	<b>74%</b>	<b>20%</b>	<b>2%</b>	<b>100%</b>

##### Par secteurs géographiques

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

#### 4.13 Charges et produits exceptionnels

##### CHARGES

NATURE	MONTANT
<b>Sur opérations de gestion</b>	
Dégrèvement d'impôt	303 818
Locataires	11 201 641
Régularisations sur Opérations	955 552
Régularisations sur factures	109 045
Pénalités et Amendes	2 223 253
Divers (solde comptes)	728 821
Frais de montage sur vente	1 374 296
<b>Sur opérations en capital</b>	
Vnc immobilisations remplacées	1 437 116
Operations abandonnées	2 038 079
Cession de Patrimoine	11 160 430
Démolition	4 770 803
Régularisations Emprunts	180 229
Cessions Immo financières	475 421
<b>Autres</b>	
Dépenses couvertes par assurances	3 661 356
Indemnités d'assurances	23 792
<b>TOTAL</b>	<b>40 643 651</b>

##### PRODUITS

NATURE	MONTANT
<b>Sur opérations de gestion</b>	
Dégrèvement d'impôt	6 486 571
Locataires	9 654 176
Régularisations sur Opérations	696 814
Régularisations sur factures	155 023
Pénalités et Amendes	1 267 046
Divers (solde comptes)	1 758 480
<b>Sur opérations en capital</b>	
Operations abandonnées	12 004
Cession de Patrimoine	21 302 897
Démolition	4 752 255
Régularisations Emprunts	128 994
Cessions Immo financières	476 670
QP des Subventions virées au résultat (Reprises de subventions)	9 250 069
QP des Subventions virées au résultat (Sorties de subventions)	206 210
<b>Autres</b>	
Indemnités d'assurances	4 255 899
<b>TOTAL</b>	<b>60 403 108</b>

#### 4.14 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	159	158	317
Maitrises	148	296	444
Employés	114	137	251
<b>TOTAL</b>	<b>421</b>	<b>591</b>	<b>1012</b>

#### 4.15 Dettes futures d'impôt

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

Au 31 décembre 2021, il n'y a plus de déficit reportable sur les exercices futurs.

Vilogia est consolidée, au 31 décembre 2021, par intégration globale par Vilogia Holding SA d'HLM, 74 rue Jean Jaurès à Villeneuve d'Ascq (59650).

#### Pour en savoir plus :

##### Sur vilogia.fr

Vous pouvez consulter :

- le Rapport d'activité 2021

- la Déclaration de Performance Extra-Financière 2021



##### Suivez-nous sur les réseaux sociaux

- @VilogiaGroupe
- blog.vilogia.fr
- vilogia

Vilogia remercie chaleureusement celles et ceux qui ont contribué à ce document, ainsi que les collaborateurs et les locataires qui ont accepté de prêter leur image pour la couverture de cet ouvrage.

Crédits Photographiques : Michèle Grassiot, Frédéric Iovino, Aurélien Mahot, Treizelux.



Groupe Vilogia  
74 rue Jean Jaurès  
59650 Villeneuve d'Ascq



**PROCES-VERBAL  
DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
DU 19 MAI 2022**

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

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

Chaque actionnaire a été convoqué par lettre en date du 3 mai 2022.

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

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

Mme Emilie POISSONNIE représentant le Cabinet ERNST & YOUNG AUDIT, Commissaire aux comptes, régulièrement convoqué, est présente.

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

M. Philippe REMIGNON représentant Vilogia Holding 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 2021 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 3 823 327 actions (trois millions huit cent vingt-trois mille trois cent vingt-sept 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 2021 ;
- ✓ Examen et approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 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 ;
- ✓ Nomination de membre du Conseil de surveillance ;
- ✓ Renouvellements de membres du Conseil de Surveillance ;
- ✓ Pouvoirs.

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

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

### **Première résolution**

---

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Directoire, du rapport sur le Gouvernement d'entreprise du Conseil de surveillance, ainsi que du rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 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 13 365 240,97 euros, dont 1 313 338,44 euros au titre de l'activité hors SIEG, de la manière suivante :

- Dotation à la réserve pour plus-values sur cession d'actifs pour 8 875 649,51 euros, dont – 1 146 083,33 euros provenant de l'activité hors SIEG,
- Le solde, soit 4 489 591,46 euros au compte report à nouveau, dont 2 459 421,77 euros provenant de l'activité hors SIEG.

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 décide de nommer Mme Florence BARISEAU en qualité de nouveau membre du Conseil de Surveillance, pour une durée de quatre ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2026 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

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

## Cinquième résolution

---

L'assemblée générale ordinaire, constatant que le mandat de Membre du Conseil de surveillance de M. Jean-Pierre GUILLON, est arrivé à son terme, décide de le renouveler pour une nouvelle période de quatre années, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2026 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

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

## Sixième résolution

---

L'assemblée générale ordinaire, constatant que le mandat de Membre du Conseil de surveillance de M. Gérard MEAUXSOONE, est arrivé à son terme, décide de le renouveler pour une nouvelle période de quatre années, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2026 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

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

### **Septième résolution**

---

L'assemblée générale ordinaire, constatant que le mandat de Membre du Conseil de surveillance du CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA SEINE SAINT DENIS, est arrivé à son terme, décide de le renouveler pour une nouvelle période de quatre années, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2026 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

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

### **Huitième résolution**

---

L'assemblée générale ordinaire, constatant que le mandat de Membre du Conseil de surveillance de la METROPOLE EUROPEENNE DE LILLE, est arrivé à son terme, décide de le renouveler pour une nouvelle période de quatre années, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2026 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

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

### **Neuvième résolution**

---

L'assemblée générale ordinaire, constatant que le mandat de Membre du Conseil de surveillance de ACTION LOGEMENT IMMOBILIER, est arrivé à son terme, décide de le renouveler pour une nouvelle période de quatre années, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2026 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

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

### **Dixième résolution**

---

L'assemblée générale ordinaire, constatant que le mandat de Membre du Conseil de surveillance de COMPAGNIE METROPOLITAINE D'INVESTISSEMENT, est arrivé à son terme, décide de le renouveler pour une nouvelle période de quatre années, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2026 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

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

### **Onzième résolution**

---

L'assemblée générale ordinaire, constatant que le mandat de Membre du Conseil de surveillance de ADESTIA, est arrivé à son terme, décide de le renouveler pour une nouvelle période de quatre années, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2026 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

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

### **Douzième résolution**

---

L'assemblée générale ordinaire, constatant que le mandat de Membre du Conseil de surveillance de M. Paul DAMESTOY, est arrivé à son terme, décide de le renouveler pour une nouvelle période de quatre années, soit

jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2026 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

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

#### **Treizième résolution**

---

L'assemblée générale ordinaire, constatant que le mandat de Membre du Conseil de surveillance de Mme Sylvie COURSIERES, est arrivé à son terme, décide de le renouveler pour une nouvelle période de quatre années, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2026 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

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

#### **Quatorzième résolution**

---

L'assemblée générale ordinaire, constatant que le mandat de Membre du Conseil de surveillance de M. Hervé COISNE, est arrivé à son terme, décide de le renouveler pour une nouvelle période de quatre années, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2026 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

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

#### **Quinzième résolution**

---

L'assemblée générale ordinaire, constatant que le mandat de Membre du Conseil de surveillance de Mme Cécile LEJEUNE, est arrivé à son terme, décide de le renouveler pour une nouvelle période de quatre années, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2026 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

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

#### **Seizième résolution**

---

L'assemblée générale ordinaire, constatant que le mandat de Membre du Conseil de surveillance de Mme Valérie BLEUZE, est arrivé à son terme, décide de le renouveler pour une nouvelle période de quatre années, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2026 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

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

#### **Dix-septième résolution**

---

L'assemblée générale ordinaire prend acte que le mandat de Membre du Conseil de surveillance de UIT NORD, arrivant à échéance lors de cette assemblée générale, n'est pas renouvelé.

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

## Dix-huitième 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 du Directoire,

Philippe REMIGNON

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'PR', written over the printed name of the President of the Board of Directors.



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

Exercice clos le 31 décembre 2021

**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 2021

### 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 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

#### Fondement de l'opinion

##### ■ Référentiel d'audit

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

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

##### ■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

## Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 1.3 « Changement de méthodes » de l'annexe des comptes annuels qui expose le changement de méthode comptable relatif à la première application du Règlement ANC 2021-08.

## Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

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

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

### ■ Règles et principes comptables

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, tels que décrits dans les notes 1.1 « Conventions générales » et 1.2 « Dérogations aux principes comptables généraux » de l'annexe aux comptes annuels, nous avons apprécié la correcte application des principes comptables et des dispositions particulières prévues par l'instruction comptable applicables aux sociétés anonymes d'H.L.M., au titre de l'établissement des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

### ■ Estimations comptables

Les modalités de constitution des provisions pour gros entretien, d'un montant de K€ 2 833, et de la provision pour indemnités de départ à la retraite, d'un montant de K€ 11 025, sont détaillées dans la note 3.2 « Provisions » de l'annexe aux comptes annuels. Dans le cadre de notre appréciation des estimations retenues par votre société 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 2021.

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 aux comptes annuels. Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues par votre société 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 2021.

## Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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

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

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-6 du Code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

### ■ Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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

### ■ Autres informations

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le directoire.

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement

s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

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

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

Lille, le 4 mai 2022

Le Commissaire aux Comptes  
ERNST & YOUNG Audit



Emilie Poissonnié

## BILAN ET COMPTE DE RESULTAT

ACTIF	Exercice 2021			TOTAUX PARTIELS	Exercice 2020
	BRUT	Amortissements et dépréciations	NET		
2	3	4	5	6	7
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				<b>15 882 055,81</b>	<b>13 635 401,46</b>
Frais d'établissement					
Baux long terme et droits d'usufruit	6 994 048,51	432 479,08	6 561 569,43		4 953 817,41
Autres (1)	29 849 062,72	20 528 576,34	9 320 486,38		8 681 584,05
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				<b>4 238 882 704,11</b>	<b>3 962 027 328,40</b>
Terrains nus	103 788 125,02	4 178 077,34	99 610 047,68		121 458 758,73
Terrains aménagés, loués, bâtis	977 460 507,63		977 460 507,63		904 964 410,22
Agencements et aménagements de terrains					
Constructions locatives (sur sol propre)	4 645 590 511,56	1 636 517 633,32	3 009 072 878,24		2 809 897 366,04
Constructions locatives sur sol d'autrui	191 144 660,20	63 447 452,28	127 697 207,92		112 217 480,27
Bâtiments et installations administratifs	34 721 224,88	19 320 896,66	15 400 328,22		5 061 327,21
Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	23 319 324,60	13 677 590,18	9 641 734,42		8 427 985,93
<b>Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation</b>					
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>				<b>686 131 466,15</b>	<b>532 250 226,39</b>
Terrains	156 958 616,67	111 733,00	156 846 883,67		118 600 279,71
Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	507 664 816,26	2 797 817,18	504 866 999,08		396 378 039,39
Avances et acomptes	24 417 583,40		24 417 583,40		17 271 907,29
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)</b>				<b>156 760 681,59</b>	<b>83 940 911,92</b>
Participations - Apports, avances	38 729 759,10	2 592,88	38 727 166,22		38 076 808,22
Créances rattachées à des participations	114 364 175,51		114 364 175,51		43 027 822,28
Titres immobilisés (droits de créances)					474 672,44
Prêts participatifs					
Prêts pour accession et aux SCCC					
Autres	3 669 339,86		3 669 339,86		2 353 975,22
Intérêts courus					7 633,76
<b>ACTIF IMMOBILISE (I)</b>	<b>6 858 671 755,92</b>	<b>1 761 014 848,26</b>	<b>5 097 656 907,66</b>	<b>5 097 656 907,66</b>	<b>4 591 853 868,17</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				<b>181 110 012,84</b>	<b>168 646 999,26</b>
Terrains à aménager	79 272 933,61	3 546 072,25	75 726 861,36		77 334 878,76
Immeubles en cours	65 095 143,60	3 360 360,10	61 734 783,50		58 005 497,16
<b>Immeubles achevés :</b>					
Disponible à la vente	42 499 672,48	2 031 773,26	40 467 899,22		29 368 169,06
Temporairement loués	2 942 119,27		2 942 119,27		3 462 793,87
Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat					273 845,68
Approvisionnements	238 349,49		238 349,49		201 814,73
<b>Fournisseurs débiteurs</b>	<b>4 795 127,12</b>		<b>4 795 127,12</b>	<b>4 795 127,12</b>	<b>12 990 872,44</b>
<b>CREANCES D'EXPLOITATION</b>				<b>201 119 839,26</b>	<b>172 992 906,08</b>
<b>Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :</b>					
Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	46 349 324,37	6 464 497,61	39 884 826,76		33 448 465,05
Créances sur acquéreurs	13 704 030,58		13 704 030,58		12 720 148,50
Clients - autres activités					
Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires					
Clients douteux ou litigieux	35 960 074,88	33 913 491,73	2 046 583,15		4 736 352,76
Produits non encore facturés	6 819 286,94		6 819 286,94		6 870 946,86
Autres	61 924 653,49		61 924 653,49		52 450 476,77
Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	76 740 458,34		76 740 458,34		62 766 516,14
<b>CREANCES DIVERSES (3)</b>				<b>183 351 273,17</b>	<b>34 041 765,97</b>
Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C					
Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	160 694 569,66		160 694 569,66		9 128 733,48
Opérations pour le compte de tiers	85 570,73		85 570,73		94 983,76
Opérations d'aménagement					
Autres	22 858 611,97	287 479,19	22 571 132,78		24 818 048,73
<b>Valeurs Mobilières de placement</b>	<b>184 758 677,26</b>	<b>797 039,05</b>	<b>183 961 638,21</b>	<b>183 961 638,21</b>	<b>148 312 934,10</b>
<b>DISPONIBILITES</b>				<b>361 211 716,21</b>	<b>554 198 062,22</b>
Valeur à l'encaissement	60 180,69		60 180,69		82 880,56
Intérêts courus à recevoir					
Banques, établissements financiers et assimilés	361 151 535,52		361 151 535,52		554 115 181,66
Caisse et régies d'avance					
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>3 368 399,01</b>		<b>3 368 399,01</b>	<b>3 368 399,01</b>	<b>2 176 580,21</b>
<b>ACTIF CIRCULANT (II)</b>	<b>1 169 318 719,01</b>	<b>50 400 713,19</b>	<b>1 118 918 005,82</b>	<b>1 118 918 005,82</b>	<b>1 093 360 120,28</b>
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)</b>	<b>3 924 463,43</b>		<b>3 924 463,43</b>	<b>3 924 463,43</b>	<b>2 503 791,79</b>
<b>Primes de remboursement des obligations (IV)</b>	<b>6 194 477,14</b>		<b>6 194 477,14</b>	<b>6 194 477,14</b>	<b>5 265 693,03</b>
<b>Différences de conversion Actif (V)</b>					
<b>TOTAL GENERAL ( I + II + III + IV + V )</b>	<b>8 038 109 415,50</b>	<b>1 811 415 561,45</b>	<b>6 226 693 854,05</b>	<b>6 226 693 854,05</b>	<b>5 692 983 473,27</b>
	(1) Dont droit au bail				
	(2) Dont à moins d'un an		5 520 597,08		7 500 310,20
	(3) Dont à plus d'un an		162 098 789,22		13 251 131,65

PASSIF	Exercice 2021		Exercice 2020
	DETAIL	TOTAUX PARTIELS	
	3	4	
<b>2</b>			<b>5</b>
<b>CAPITAL ET RESERVES</b>		<b>882 896 364,32</b>	<b>847 734 106,68</b>
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
<b>Ecarts de réévaluation</b>			
<b>Réserves :</b>			
Réserve légale	7 647 188,00		7 647 188,00
Réserves statutaires ou contractuelles	375 240 387,27		375 240 387,27
Excédents d'exploitation affectés à l'investissement			
<i>Dont activités relevant du SIEG</i>			
Réserves sur cessions immobilières	418 532 386,73		383 370 129,09
<i>Dont activités relevant du SIEG</i>			
Autres réserves	1 091 618,55		1 091 618,55
<i>Dont activités relevant du SIEG</i>			
<b>Report à nouveau (a)</b>	(3 423 362,65)	<b>(3 423 362,65)</b>	<b>11 685 119,26</b>
<i>Dont activités relevant du SIEG</i>			
<b>Résultat de l'exercice (a)</b>	13 365 240,97	<b>13 365 240,97</b>	<b>20 053 775,73</b>
<i>Dont activités relevant du SIEG</i>	12 051 902,53		
	<b>Montant brut</b>	<b>Insc.au résultat</b>	
<b>SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT</b>	480 298 065,09	153 304 927,84	<b>311 383 911,30</b>
		326 993 137,25	<b>326 993 137,25</b>
<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>			
Amortissements dérogatoires			
Provision spéciale de réévaluation			
<b>Titres participatifs</b>			
	<b>(I)</b>	<b>1 219 831 379,89</b>	<b>1 190 856 912,97</b>
<b>PROVISIONS</b>		<b>45 972 588,29</b>	<b>42 372 127,99</b>
Provisions pour risques	10 500 182,99		6 801 264,85
Autres provisions pour charges	32 639 625,58		32 896 500,24
	<b>(II)</b>	<b>45 972 588,29</b>	<b>42 372 127,99</b>
<b>DETTES FINANCIERES (1)</b>		<b>4 674 059 263,27</b>	<b>4 192 370 796,22</b>
Participation des employeurs à l'effort de construction	129 238 740,97		132 000 730,64
Emprunts obligataires	1 242 342 256,17		885 333 333,34
<b>Emprunts auprès des Etablissements de Crédit</b>		<b>2 952 713 535,93</b>	
Caisse des Dépôts et Consignations	2 272 110 228,49		2 187 571 056,77
C. G. L. L. S			
Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM			
Autres établissements de crédit	680 603 307,44		638 140 388,20
<b>Dépôts et cautionnements reçus :</b>		<b>23 835 525,43</b>	
Dépôts de garantie des locataires	23 207 699,21		22 295 543,30
Redevances (location-accession)	580 276,22		570 179,54
Autres dépôts	47 550,00		46 500,00
<b>Emprunts et dettes financières diverses :</b>		<b>325 929 204,77</b>	
Participation - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	1 880 594,31		2 109 534,42
Emprunts participatifs			
Avances d'organismes HLM			
Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts			
Autres emprunts et dettes assimilées	161 000 000,51		81 000 000,51
Dettes rattachées à des participations			
Concours bancaires courants	140 056 755,50		220 028 694,74
Intérêts courus	22 990 266,73		23 264 308,26
Intérêts compensateurs	1 587,72		10 526,50
<b>Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants</b>			
Droits des locataires attributaires			
Autres droits			
<b>Clients créditeurs</b>		<b>12 659 455,75</b>	<b>9 697 275,66</b>
Locataires - Excédents d'acomptes	7 692 510,16		5 453 660,64
Autres	4 966 945,59		4 243 615,02
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		<b>113 446 818,08</b>	<b>105 591 137,90</b>
Fournisseurs	51 196 077,54		47 024 542,45
Fournisseurs de stocks immobiliers	12 447 199,82		12 650 799,19
Dettes fiscales, sociales et autres	49 803 540,72		45 915 796,26
<b>DETTES DIVERSES</b>		<b>134 768 670,40</b>	<b>130 979 683,43</b>
<b>Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :</b>			
Fournisseurs d'immobilisations	109 733 207,28		97 452 814,14
versements restant à effectuer sur titres non libérés			
<b>Autres dettes :</b>			
Associés - Versements reçus sur augmentation de capital			
Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G. I. E	1 283 505,16		2 367 986,07
Opérations pour le compte de tiers	93 441,04		663 271,56
Opérations d'aménagements			
Autres	23 658 516,92		30 495 611,66
<b>Produits constatés d'avance</b>		<b>25 955 678,37</b>	<b>21 115 539,10</b>
Au titre de l'exploitation et autres	2 867 057,20		2 829 365,76
Produits des ventes sur lots en cours	20 893 957,16		17 219 755,09
Rémunération des frais de gestion PAP	2 194 664,01		1 066 418,25
	<b>(III)</b>	<b>4 960 889 885,87</b>	<b>4 459 754 432,31</b>
<b>Différences de conversion Passif</b>	<b>(IV)</b>		
	<b>TOTAL GENERAL ( I+II+III+IV )</b>	<b>6 226 693 854,05</b>	<b>5 692 983 473,27</b>
(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
(1) Dont à plus d'un an.	4 124 075 279,12		3 402 231 618,80
(1) Dont à moins d'un an.	549 983 984,15		790 139 177,42



CHARGES	Exercice 2021			Exercice 2020
	CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	
2	3	4	5	6
<b>CHARGES D'EXPLOITATION (1)</b>			<b>465 751 018,60</b>	<b>446 118 261,00</b>
<b>CONSUMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS</b>			<b>205 305 557,85</b>	<b>189 974 407,89</b>
<b>Achats stockés :</b>				
Terrains		<b>11 151 609,77</b>	11 151 609,77	21 018 509,32
Approvisionnements	3 785 051,25	654 092,59	4 439 143,84	6 734 538,97
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat				
<b>Variation des stocks :</b>				
Terrains		1 571 655,32	1 571 655,32	(17 076 631,36)
Approvisionnements		(36 534,76)	(36 534,76)	(24 297,51)
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat				
Frais liés à la production de stocks immobiliers		30 487 807,11	30 487 807,11	26 708 226,96
Achats non stockés de matières et fournitures	26 248 124,83	2 166 453,56	28 414 578,39	28 121 788,66
<b>Services extérieurs :</b>				
Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	23 820 149,66	5 680 176,61	29 500 326,27	29 510 514,14
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers localitifs	7 015 693,41	29 536 590,47	36 552 283,88	35 152 746,85
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers localitifs		8 745 481,48	8 745 481,48	9 421 053,32
Maintenance - Autres travaux		2 250 650,75	2 250 650,75	2 122 998,91
Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		472 398,60	472 398,60	610 592,58
Primes d'assurances		3 993 597,92	3 993 597,92	3 670 610,67
Personnel extérieur à la société	653 358,19	769 356,16	1 422 714,35	983 594,96
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	1 292 816,27	10 398 747,49	11 691 563,76	10 490 771,16
Publicité, publications, relations publiques		1 102 676,71	1 102 676,71	948 271,77
Déplacements, missions et réceptions		678 644,49	678 644,49	555 389,44
Redevances		3 902 037,07	3 902 037,07	3 412 268,80
Autres	10 838 954,14	18 125 968,76	28 964 922,90	27 613 460,25
<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>			<b>42 214 572,61</b>	<b>39 731 736,60</b>
Sur rémunérations		5 192 330,91	5 192 330,91	5 105 783,94
Taxes foncières	1 141 302,04	24 701 142,35	25 842 444,39	24 582 575,01
Autres	9 753 987,07	1 425 810,24	11 179 797,31	10 043 377,65
<b>Charges de personnel</b>			<b>61 595 072,28</b>	<b>58 472 508,40</b>
Salaires et traitements		44 139 355,51	44 139 355,51	41 828 989,66
Charges sociales		17 455 716,77	17 455 716,77	16 643 518,74
<b>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions</b>			<b>150 780 427,81</b>	<b>148 293 290,87</b>
<b>Dotations aux amortissements et dépréciations :</b>				
Immobilisations locatives		124 837 001,14	124 837 001,14	115 844 837,03
Autres immobilisations		4 900 193,06	4 900 193,06	4 870 348,54
Charges d'exploitation à répartir		838 954,86	838 954,86	701 604,38
Dépréciation des immobilisations		1 658 790,93	1 658 790,93	6 443 100,56
Dépréciation des stocks et en-cours		106 375,47	106 375,47	2 844 750,26
Dépréciation des créances		10 685 418,69	10 685 418,69	12 901 443,62
<b>Dotations aux provisions :</b>				
Provisions pour gros entretien		2 440 783,92	2 440 783,92	1 557 876,54
Autres provisions		5 312 909,74	5 312 909,74	3 129 329,94
<b>Autres charges</b>			<b>5 811 836,25</b>	<b>9 646 317,24</b>
Pertes sur créances irrécouvrables		4 890 456,96	4 890 456,96	7 580 943,57
Redevances et charges diverses de gestion courante		921 379,29	921 379,29	2 065 373,67
<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>		43 551,80	<b>43 551,80</b>	
<b>CHARGES FINANCIERES</b>			<b>55 567 883,05</b>	<b>55 499 916,90</b>
<b>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières</b>		288 484,96	288 484,96	223 845,59
<b>Charges d'intérêts (2) :</b>				
Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances				
Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		35 851 171,38	35 851 171,38	40 380 250,88
Intérêts compensateurs		(8 938,78)	(8 938,78)	2 764,50
Intérêts de préfinancements consolidables		57 403,65	57 403,65	270 510,48
Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		608 218,59	608 218,59	641 482,92
Gestion de prêts Accession		184 571,89	184 571,89	188 521,60
Intérêts sur autres opérations		10 138 821,36	10 138 821,36	5 098 444,20
<b>Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>		1 086,03	1 086,03	
<b>Autres charges financières</b>		8 447 063,97	8 447 063,97	8 694 096,73
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			<b>44 070 381,02</b>	<b>48 240 024,45</b>
<b>Sur opérations de gestion</b>		15 799 069,25	15 799 069,25	7 021 117,36
<b>Sur opérations en capital :</b>				
Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		13 916 149,95	13 916 149,95	18 383 282,46
Autres		10 928 432,13	10 928 432,13	9 288 869,22
<b>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :</b>				
Dotations aux amortissements et dépréciations				
Dotations aux provisions réglementées				
Dotations aux provisions		3 426 729,69	3 426 729,69	13 546 755,41
<b>PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS</b>				
<b>IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES</b>		1 279 152,00	1 279 152,00	1 993 638,00
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>84 549 436,86</b>	<b>482 118 997,81</b>	<b>566 668 434,67</b>	<b>551 851 840,35</b>
SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			<b>13 365 240,97</b>	<b>20 053 775,73</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>580 033 675,64</b>	<b>571 905 616,08</b>
(1) Dont charges sur exercices antérieurs				
(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées				

## **ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS**

Avant répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021, le total de l'actif est de 6 226 693 854,05 euros et le compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de tableau dégage un résultat bénéficiaire de 13 365 240,97 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021.

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 2021 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 n°2016-07 du 4 novembre 2016 ainsi que le nouveau règlement ANC n°2021-08 du 8 octobre 2021 modifiant le n°2015-04.

#### **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**

A compter de l'exercice clos le 31 décembre 2021, la société applique le règlement ANC n°2021-08 du 8 octobre 2021 modifiant le règlement ANC n°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social.

Ce règlement d'application obligatoire exige que les organismes d'habitations à loyer modéré présentent dans les comptes annuels les informations complémentaires suivantes :

Au passif du bilan : le résultat, le report à nouveau et les réserves des activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG) défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation. Les organismes étant toutefois dispensés d'établir ces informations pour l'exercice précédant le premier exercice d'application, la société a rajouté une ligne « dont résultat des activités relevant du SIEG » sous le résultat de l'exercice 2021 uniquement.

Dans l'annexe des comptes annuels : des informations relatives à l'affectation du résultat des activités relevant du SIEG. S'agissant du résultat de l'exercice précédent, cette requête ne trouve pas à s'appliquer dans l'annexe des comptes annuels 2021 dans le contexte de la dispense mentionnée ci-avant.

La mise en œuvre de ce règlement n'induit donc que des changements de présentation des comptes annuels.

La société a procédé à la ventilation de son résultat 2021 entre les activités qui relèvent du service d'intérêt économique général et les activités qui ne relèvent du service d'intérêt économique général en s'appuyant sur l'édition 2018 du Guide pratique de répartition des charges et des produits : activités SIEG et activités hors SIEG » rédigé conjointement par la Fédération des ESH, la Fédération des coopératives HLM, la Fédération des OPH et l'USH.

Ce Guide propose une approche pratique de ventilation des produits et des charges à partir de la nomenclature comptable HLM en distinguant :

Les activités SIEG, qui sont toujours exonérées d'impôt sur les sociétés,

Les activités hors SIEG qui, selon les cas, peuvent être soumises à l'impôt sur les sociétés ou exonérées d'impôt.

La société a retenu l'approche suivante :

- Répartition des produits entre activités SIEG et hors SIEG. Les produits affectables directement aux activités SIEG et hors SIEG conformément au Guide l'ont été. Pour les autres le ratio d'affectation aux activités SIEG a été utilisé.
- Affectation des charges directes aux opérations. Lorsque les charges étaient directement imputables aux activités SIEG / Hors SIEG cette répartition a été appliquée.
- Affectation des charges communes en utilisant la clé suivante : le ratio d'affectation aux activités SIEG soit 93.55 % a été utilisé.

## **1.4 FAITS SIGNIFICATIFS**

### ***Pandémie de la COVID-19***

En 2021, la pandémie de la COVID-19 a, à nouveau, eu un impact sur l'activité et l'organisation du Groupe Vilogia, heureusement de façon considérablement réduite par rapport à l'année 2020.

Le plan de continuité d'activité a, une nouvelle fois, été mis en œuvre dans les périodes de confinement, et les mesures sanitaires de protection des salariés ont été poursuivies toute l'année : l'ensemble des équipes a été mobilisé afin d'adapter les méthodes de travail en faisant preuve d'agilité, et nos coûts de fonctionnement ont été maîtrisés.

Ainsi les missions d'utilité sociale, liées au métier de bailleur, ont été maintenues sans difficulté majeure, et le niveau de recouvrement des loyers a encore été amélioré cette année avec la baisse de la vacance des logements, et une diminution des impayés.

S'agissant des métiers de constructeur et d'aménageur, le Groupe a confirmé tous ses engagements ; l'activité de maîtrise d'ouvrage a rattrapé le retard pris l'année précédente et les prévisions en termes de montant des investissements immobiliers en construction neuve, réhabilitation et gros entretien ont été atteintes.

De manière générale, l'année 2021 a confirmé la mutation du rapport des citoyens à la valeur logement : modification des modes d'habiter, de se déplacer, de travailler, évolution des préférences en matière de logements, demande accrue de logements sociaux, difficulté d'accès au logement, renchérissement de l'accès à la propriété.

Le Groupe Vilogia intègre pleinement ces évolutions dans ses réflexions et actions, notamment dans la formulation et le déploiement de Home, son plan stratégique 2020/2025.

Durant l'exercice 2021, Vilogia a poursuivi son activité de bailleur social ainsi que son développement dans plusieurs domaines :

- Acquisitions de patrimoine  
653 logements et commerces ont été acquis principalement dans les régions PACA, Gironde & Grand Est ;
- Production interne et VEFA  
684 logements neufs en VEFA ont été livrés et 639 ont été produits en interne soit 1 323 nouveaux logements.

Dans le même temps une politique de réhabilitation de parc existant s'est poursuivie.  
Le montant de ces investissements représente 375 M€ pour l'exercice 2021.

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 2021, nous avons vendu 113 logements à l'unité.

### ***Constitution de SCCV***

Depuis 2016, la 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.

Depuis 2019, Vilogia s'est également associé à Vilogia Premium Grand Est. La répartition du capital est inchangée : portée à hauteur de 70 % par Vilogia et 30 % par Vilogia Premium ou Vilogia Premium Grand Est.

Au cours de l'exercice 2021, aucune nouvelle SCCV a été créée.

Vilogia est associée majoritaire dans 15 SCCV, au sein du Groupe, au 31 décembre 2021.

### ***Convention ANRU 2***

Durant l'exercice, de nouvelles opérations ont été validées, par le Comité d'Engagements de l'ANRU, dans la métropole Lilloise.

Il en a été ainsi aussi en Ile de France, dans les communes d'Epinais-sous-Sénart, de Sevran, Blanc-Mesnil et Tremblay-en-France.

Ainsi, le nombre d'opérations est porté à 126 opérations et 4 521 logements à réhabiliter ou déconstruire, 1 796 logements à reconstruire et 2 244 logements à résidentialiser.

### ***Rachat en bloc de 150 logements dans la Métropole Aix-Marseille-Provence***

Au 1er janvier 2021, Vilogia est devenu propriétaire de 150 logements dans la Métropole Aix-Marseille-Provence acquis auprès de l'ESH Logirem. Ces 150 logements sont en « diffus », c'est-à-dire dispersés dans le parc privé, sur plus de 50 sites différents, à Marseille, Martigues, Aubagne et Port de Bouc.

## ***Prise de participation au sein de la SOCOVAR***

Un accord de collaboration, intervenant dans le cadre de la Loi ELAN, a été scellé entre Vilogia et la SOCOVAR, société d'économie mixte gérant 85 logements à Varennes-sur-Seine. Il prend la forme d'une prise de participation à hauteur de 10% du capital de la SEM, scellée autour d'un pacte d'actionnaires conclu entre Vilogia et la Ville – actionnaire majoritaire.

### **1.5 EVENEMENTS POST CLOTURE**

En février 2022, un conflit a éclaté entre la Russie et l'Ukraine. Celui-ci devrait avoir un impact limité puisque la Société n'exerce aucune activité en Russie ou Ukraine.

Cependant, ce conflit rendra toutefois probablement le contexte mondial mouvant et incertain, impactant notamment le prix des matières premières et du transport.

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

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

Les immobilisations sont évaluées à leur cout d'acquisition.

### **2.1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES**

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

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

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

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

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

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

Une production immobilisée a été comptabilisée au titre de ces projets à hauteur de 649 322,92 euros en 2021.

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

## **2.2 IMMOBILISATIONS CORPORELLES**

### ➤ **TERRAINS**

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

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

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur économique réelle des terrains est inférieure à la valeur comptable. La société a estimé qu'une dépréciation de la valeur au bilan des terrains nus immobilisés, devait être comptabilisée pour un montant de 4 178 milliers d'€.

### ➤ **IMMEUBLES DE RAPPORT ET BATIMENTS ADMINISTRATIFS**

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

Les constructions ont fait l'objet de dépréciation à hauteur de 1 965 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 à compter du 1<sup>er</sup> 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 2 443 226,51 euros au 31/12/2021).

### ➤ **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 2 909 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 2021, les acquisitions d'immeubles collectifs déjà loués (achat en bloc à des ESH) font l'objet d'une COMO.

Le pôle innovation a également été intégré dans la COMO en 2021 en fonction du temps passé sur les projets.

Types d'opérations	Taux de COMO correspondant
Opérations de constructions Neuves et de Réhabilitation	3.02% hors MEL et 0.45% MEL
Opérations de Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)	2%
Achats en bloc à des ESH	0.14%
Innovation	Temps passé

Au titre de l'exercice 2021, les coûts internes de conduite d'opération et de montage d'opération représentent 8 091 858,06 euros et les intérêts de préfinancement immobilisables se sont élevés à 537 297,32 euros (compte 7222).

➤ **MALI TECHNIQUE**

Au titre de l'exercice 2021, le mali technique constaté est de 4 241 606,20 euros.

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).

Composants	Valeur Brute	Dotations	VNC
Structure	4 633 804,73	1 485 969,02	3 147 835,71
Menuiserie	1 841 265,94	885 255,68	956 010,26
Ravalement	1 346 074,97	1 325 369,50	20 705,47
Electricité	130 831,26	52 203,78	78 627,48
Plomberie-Sanitaire	44 178,25	17 557,50	26 620,75
Chauffage Individuel	41 552,92	35 449,15	6 103,77
Etanchéité	13 456,91	11 720,88	1 736,03
Ascenseur	7 376,48	5 418,68	1 957,80
Chauffage collectif	2 461,33	623,40	1 837,93
Aménagement	512,94	341,94	171,00
<b>Total général</b>	<b>8 061 515,73</b>	<b>3 819 909,53</b>	<b>4 241 606,20</b>

**ETAT DES IMMOBILISATIONS**

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

	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE
		Acquisitions, Créations, Apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements de poste à poste abandon de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet), et remboursement courant de prêts (5)	
	2	3	4	5	6	7 (2 + 3 - 4 - 5 - 6)
<b>INCORPORELLES</b>						
Frais d'établissement						
Baux long terme et droits d'usufruit	59 000,47					59 000,47
Autres immobilisations incorporelles	31 656 233,33	3 056 128,84	2 078 739,59			36 791 101,76
<b>Total I</b>	<b>31 708 242,80</b>	<b>3 056 128,84</b>	<b>2 078 739,59</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>36 843 111,23</b>
<b>CORPORELLES</b>						
<b>Terrains</b>						
Terrains nus	126 460 937,22	106 541 573,27		126 471 980,16	1 742 405,31	103 788 125,02
Terrains aménagés, loués, bâtis	904 964 410,22		74 383 347,59		1 887 250,18	977 460 507,63
Agencements - Aménagements de terrains	0,00					0,00
<b>Total II</b>	<b>1 030 425 347,44</b>	<b>106 541 573,27</b>	<b>74 383 347,59</b>	<b>126 471 980,16</b>	<b>3 629 655,49</b>	<b>1 081 248 832,66</b>
<b>Constructions</b>						
Constructions locales sur soi propre (c213 sauf 21315-2135) A	3 343 300 688,61	0,00	224 686 003,00	0,00	14 602 935,05	3 663 483 756,66
Additions et remplacements de composants (1)	290 355 239,24	10,16	29 035 037,80	0,00	5 095 612,24	1 092 106 755,00
Constructions locales sur soi d'autrui (c214 sauf 21415-2145) B	90 113 203,12	0,00	2 666 669,26	0,00	766 968,08	92 056 914,29
Additions et remplacements de composants (1)	70 273 412,55	0,00	12 202 043,55	0,00	22 510,40	99 088 845,91
Bâtiments et instal. administratifs (c21315-2135-21415-2145) C	23 497 438,68		11 419 091,01		195 304,30	34 721 225,39
<b>Total III [A+B+C]</b>	<b>4 536 256 973,00</b>	<b>10,16</b>	<b>356 011 744,71</b>	<b>0,00</b>	<b>20 812 330,77</b>	<b>4 871 456 397,15</b>
Instal. technique - Matériel - Outillage	107 152,41	40 736,46	0,00	0,00	0,00	230 206,87
<b>Divers</b>						
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 219)	7 242 480,32	520 937,82	559 843,85			8 323 261,99
Matériel de transport	96 244,36					26 244,36
Matériel de bureau et matériel informatique	3 085 741,48	1 055 061,86	23 071,31			4 163 874,65
Mobilier	1 731 604,35	282 521,32	430 393,33			2 444 519,00
Diverses	8 061 515,73					8 061 515,73
<b>Total V</b>	<b>20 210 580,24</b>	<b>1 858 621,00</b>	<b>1 019 308,49</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>23 088 416,73</b>
Immobilisations en location-vente, location-attribution, affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Immobilisations corporelles en cours</b>						
Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	116 712 012,71	20 088 155,57	19 946 364,30		1 797 918,89	156 958 616,69
Constructions et autres immobilisations corporelles :						0,00
- Construction et acquisition-amélioration	303 363 952,57	285 825 192,84		208 276 936,20	1 367 463,18	379 545 746,03
- Additions et remplacements de composants (1)	96 750 898,50	149 636 231,00		117 193 768,51	1 064 292,80	128 119 070,19
Avances et acomptes	17 271 907,29	18 267 566,09		2 429 803,98	8 692 080,00	24 417 583,40
<b>Total VII</b>	<b>536 088 771,07</b>	<b>473 817 144,50</b>	<b>19 946 364,30</b>	<b>327 899 508,69</b>	<b>12 921 754,87</b>	<b>689 041 016,31</b>
<b>Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)</b>	<b>6 123 184 830,19</b>	<b>582 261 005,41</b>	<b>451 354 765,09</b>	<b>454 371 488,85</b>	<b>37 363 741,13</b>	<b>6 665 065 370,71</b>
<b>FINANCIERES</b>						
Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	38 533 519,10	196 240,00				38 729 759,10
Créances rattachées à des participations (2671-2674)	43 082 762,55	71 281 412,95				114 364 175,50
Titres immobilisés (droit de créance)	475 421,26				475 421,26	0,00
Prêts participatifs						0,00
Prêts principaux pour accession						0,00
Prêts complémentaires pour accession						0,00
Prêts aux C.C.C.C.						0,00
Autres	2 353 975,22	1 321 325,71			5 965,07	3 669 339,96
Intérêts courus	7 633,75				7 633,75	0,00
<b>Total IX</b>	<b>84 453 311,88</b>	<b>72 798 982,66</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>489 020,08</b>	<b>156 763 274,46</b>
<b>TOTAL GENERAL (I+VIII+IX) (2)</b>	<b>6 239 346 384,87</b>	<b>658 116 116,91</b>	<b>452 433 504,68</b>	<b>454 371 488,85</b>	<b>37 852 761,21</b>	<b>6 859 671 756,40</b>

Les colonnes « Virements poste à poste » présentent un écart de 937 984,17 € correspondant aux abandons d'opérations au 31/12/2021.

- (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	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
<b>Pourcentage et durée moyenne</b>	<b>100</b>	<b>43,83</b>	<b>100</b>	<b>44,61</b>

## 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	0,0	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
<b>Pourcentage et durée moyenne</b>	<b>100</b>	<b>36,06</b>	<b>100</b>	<b>36,50</b>

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

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

## **ETAT DES AMORTISSEMENTS**

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

	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)		
	2	3	4	5	6
<b>INCORPORELLES</b>					
Frais d'établissement					
Baux long terme et droits d'usufruits	33 161,48	753,92			33 915,40
Autres postes d'immobilisations incorporelles	18 039 679,86	2 822 141,83			20 861 821,69
	<b>18 072 841,34</b>	<b>2 822 895,75</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>20 895 737,09</b>
<b>CORPORELLES</b>					
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>CONSTRUCTIONS</b>					
Constructions locatives (sur sol propre)	1 530 874 247,52	118 027 983,46		14 349 477,27	1 634 552 653,71
Constructions locatives sur sol d'autrui	57 875 135,51	6 147 682,92		575 366,15	63 447 452,28
Bâtiments et installations administratifs	18 436 111,47	1 036 894,66		152 109,42	19 320 896,71
	<b>1 607 185 494,50</b>	<b>125 212 461,04</b>	<b>0,00</b>	<b>15 076 952,84</b>	<b>1 717 321 002,70</b>
Install. techniques - Matériel - Outillage	150 404,61	17 039,14	0,00	0,00	167 443,75
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	4 621 231,32	876 262,25			5 497 493,57
Matériel de transport	47 862,15	12 604,83			60 466,98
Matériel de bureau et matériel informatique	2 477 892,14	318 895,15			2 796 587,29
Mobilier	1 251 860,93	83 828,13			1 335 689,06
Diverses	3 426 501,57	393 407,96			3 819 909,53
	<b>11 825 348,11</b>	<b>1 684 798,32</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>13 510 146,43</b>
Travaux sur immeubles reçus en affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL GENERAL (3)</b>	<b>1 637 234 088,56</b>	<b>129 737 194,25</b>	<b>0,00</b>	<b>15 076 952,84</b>	<b>1 751 894 329,97</b>

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

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

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

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

## **2.4 DEMOLITIONS PROGRAMMEES**

Pour les immobilisations dont la démolition est programmée 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.

Sur l'exercice 2021, la provision comptabilisée se monte à 20 894 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 1 795 milliers d'€ au 31/12/2021.
- b) Constatation en produit exceptionnel, sur la base des démolitions livrées, des subventions relatives aux coûts de démolition pour 2 957 milliers d'€ au 31/12/2021.
- c) Constatation en charges exceptionnelles des coûts de démolitions relatives aux opérations livrées pour un montant de 2 588 milliers d'€ au 31/12/2021.
- d) Constatation d'une reprise de provision sur coûts de démolitions pour un montant de 1 946 milliers d'€ au 31/12/2021 dont 752 milliers d'€ n'ont pas été utilisées et d'une dotation à hauteur de 2 344 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 repris la provision pour dépréciation des titres détenus dans Vilogia Premium Grand-Est qui se montait à 454 milliers d'€ au 31/12/2020, ainsi que la provision sur les avances de la SCCV Bouderiez à hauteur de 55 milliers d'€.

	Solde net au 01/01/2021	Mouvements 2021	Reprise provision 2021	Solde net au 31/12/2021
Actions	34 076 279	186 240		34 262 519
Parts Sci Sccv	620 665			620 665
Autres titres	2 126 624		-454 118	2 580 742
Versements apports non capitalisés	1 253 240	10 000		1 263 240
<b>TOTAL</b>	<b>38 076 808</b>	<b>196 240</b>	<b>-454 118</b>	<b>38 727 166</b>
Vilogia Premium Grand Est	5 500 000			5 500 000
Sccv (15)	7 927 822	881 413	-54 940	8 864 175
Vilogia Privileges	8 600 000	11 400 000		20 000 000
Vilogia Logifim	0	50 000 000		50 000 000
Vilogia Premium	21 000 000	9 000 000		30 000 000
<b>TOTAL</b>	<b>43 027 822</b>	<b>71 281 413</b>	<b>-54 940</b>	<b>114 364 175</b>
<b>TOTAL</b>	<b>81 104 630</b>	<b>71 477 653</b>	<b>-509 058</b>	<b>153 091 342</b>

La majeure partie des mouvements 2021 correspondent aux avances effectuées aux filiales

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

INFORMATIONS FINANCIERES  FILIALES ET PARTICIPATIONS (1)	SIREN 2	CAPITAL 3	RESERVES ET REPORT A NOUVEAU AVANT AFFECTATION DES RESULTATS (5) 4	QUOTE-PART DU CAPITAL DETENUE (en %) 5	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS (3)		PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR LA SOCIETE ET NON ENCORE REMBOURSES (4) 8	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES PAR LA SOCIETE 9	CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE ECOULE (5) 10	RESULTAT (BENEFICE NET OU PERTE DU DERNIER EXERCICE CLOS) (5) 11	DIVIDENDES ENCAISSES PAR LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE 12
					BRUTE 6	NETTE 7					
Filiales et participations (2) (6) :											
- Filiales (7)											
VILOGIA PREMIUM GRAND EST		4 490 975,00	(3 328 656,57)	1,06	3 772 175,00	3 772 175,00	5 500 000,00		3 212 079,00	858 034,48	0,00
SCCV (3)		3 000,00	(381 204,82)	0,76	2 100,00	2 100,00	2 897 426,00		2 898 448,37	207 926,00	70 000,00
SCCV (12)		60 000,00	(14 447,34)	0,70	42 000,00	42 000,00	5 966 749,51		4 544 980,85	345 305,86	210 000,00
SASU VILOGIA PRIVILEGE		25 724 410,00	304 438,78	1,06	25 724 410,00	25 724 410,00	20 000 000,00		2 820 906,86	324 542,45	0,00
SA TERRITOIRE 2 PERFORMANCE		37 000,00	0,00	0,50	18 500,00	18 500,00	0,00		0,00	0,00	0,00
VILOGIA LOGIFIM		82 046 780,00	1 828 690,83	0,96	57 980,00	57 980,00	50 000 000,00		19 577 645,82	2 385 150,18	0,00
ALLIANCE HOTELIERE		30 489,80	388 216,26	1,00	5 736 596,72	5 736 596,72	943 398,64				0,00
- Participations (8)											
SCI LILLE MARINE		1 500,00	0,00	0,56	558 585,00	558 585,00	319 841,00		0,00	0,00	0,00
PREMIUM AUVERGNE RHONE ALPES		18 500,00	(3 177,52)	0,35	8 450,00	8 450,00	0,00		0,00	(6 067,02)	0,00
PREMIUM NOUVELLE AQUITAINE		18 500,00	(3 390,02)	0,35	8 450,00	8 450,00	0,00		0,00	(5 760,19)	0,00
PREMIUM PAYS DE LA LOIRE		18 500,00	(3 390,02)	0,35	8 450,00	8 450,00	0,00		0,00	(5 282,83)	0,00
GIP DE LAMBERSART		20 000,00		0,50	9 999,00	9 999,00	0,00				0,00
VILOGIA PREMIUM		69 248,97	3 239 139,12	0,41	31 306,90	31 306,90	30 000 000,00		7 451 154,13	(811 454,11)	0,00
SOCOVAR		363 800,00		1,10	145 740,00	145 740,00	0,00				
Autres filiales ou participations (9)											
- Filiales non reprises ci-dessus											
- Participations non reprises ci-dessus											
<b>Total (10)</b>					<b>1 348 794,84</b>	<b>1 348 231,96</b>	<b>115 627 415,15</b>	<b>0,00</b>			<b>280 000,00</b>

## 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 8 938 milliers d'€.

Au titre de l'exercice 2021, les coûts internes de conduite d'opération et de montage d'opération représentent 729 697,06 euros (comptes 7133001 et 7133005) ; ce sont les coûts réels constatés des dépenses des opérations pilotées par les équipes.

Annexe IV.3 Fiche n°1

### MOUVEMENTS DES COMPTES DE STOCKS

AU COURS DE L'EXERCICE  
(sauf compte 32)

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 COÛTS EXTERNES	FRAIS FINANCIERS	COÛTS INTERNES	VIREMENT DE POSTE A POSTE (a)	VIREMENT DE POSTE A POSTE (b)	SORTIES DE STOCKS (c)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>31 - TERRAINS A AMENAGER (net du 319)</b>	<b>80 855 860,74</b>	<b>11 838 051,69</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5 518 231,45</b>	<b>15 019 091,33</b>	<b>3 920 118,94</b>	<b>79 272 933,61</b>	<b>(1 582 927,13)</b>
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement	181 124,34	91 383,88						272 508,22	91 383,88
332 - Opérations groupées, constructions neuves	61 226 012,93	28 716 394,32	96 766,49	592 860,80	20 832 071,15	45 892 619,36	748 850,95	64 822 635,38	3 596 622,45
333 - Opération d'acquisition-réhabilitation-revente	0,00							0,00	0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (CCMI)	0,00							0,00	0,00
337 - Divers	0,00							0,00	0,00
<b>33 - IMMEUBLES EN COURS (net du 339)</b>	<b>61 407 137,27</b>	<b>28 807 778,20</b>	<b>96 766,49</b>	<b>592 860,80</b>	<b>20 832 071,15</b>	<b>45 892 619,36</b>		<b>65 095 143,60</b>	<b>3 688 006,33</b>
351 - Lotissements et terrains aménagés	133 074,64				1 287 872,88		385 801,41	1 035 146,11	902 071,47
352 - Opérations groupées, constructions neuves	14 127 616,54	19 539,30	11 587,24		73 024 649,79	41 865 143,00	22 303 391,28	23 014 858,59	8 887 242,05
353 - Opération d'acquisition-réhabilitation-revente	0,00							0,00	0,00
354 - Constructions de maisons individuelles (CCMI)	0,00							0,00	0,00
357 - Autres travaux achevés	0,00							0,00	0,00
358 - Immeubles temporairement loués									
3581 - Location accession	20 602 045,01				13 257 540,25	12 467 798,21		21 391 787,05	789 742,04
3582 et 3587 - Autres	0,00							0,00	0,00
<b>35 - IMMEUBLES ACHEVES (net du 359)</b>	<b>34 862 736,19</b>	<b>19 539,30</b>	<b>11 587,24</b>	<b>0,00</b>	<b>87 570 062,92</b>	<b>54 332 941,21</b>	<b>22 689 192,69</b>	<b>45 441 791,75</b>	<b>10 579 055,56</b>
<b>37 - IMMEUBLES ACQUIS PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION OU GARANTIE DE RACHAT</b>	<b>273 845,68</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>273 845,68</b>	<b>0,00</b>	<b>(273 845,68)</b>
<b>TOTAL (d)</b>	<b>177 399 579,88</b>	<b>40 665 369,19</b>	<b>108 353,73</b>	<b>592 860,80</b>	<b>113 920 365,52</b>	<b>115 244 651,90</b>	<b>26 883 157,31</b>	<b>189 809 868,96</b>	<b>12 410 289,08</b>

(a) Y compris les virements de classe 2.

(b) Y compris les virements en classe 2.

(c) Sorties de stocks lors de livraison à l'acquéreur (et sorties selon la méthode à l'avancement).

(d) Total colonne 5 : total colonnes 4 et 5 de la fiche 12 de l'Annexe (II).

Total colonne 4 : total des colonnes 2 et 3 de la fiche 12 de l'Annexe (II).

Total des colonnes 3 et 4 : total des comptes 601 - 604 - 605 - 607 - 608.

## **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 35 959 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).

La provision pour créances clients, y compris les créances douteuses s'élève à **40 378** milliers d'€.

En 2021, la société a enregistré **4 891** milliers d'€ de pertes sur créances irrécouvrables.

Le siège social de Vilogia 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%

## **2.8 AUTRES CREANCES**

Elles correspondent principalement :

- ✓ à la TVA récupérable pour 61 862 milliers d'€
- ✓ aux subventions à recevoir (76 740 milliers d'€ au 31/12/2021 – 62 767 milliers d'€ au 31/12/2020),
- ✓ à l'actif financier sur SWAPS pour 5 122 milliers d'€,
- ✓ à divers produits à recevoir pour 12 361 milliers d'€ (voir détail tableau en 3.4) et aux créances liées au patrimoine pour 4 533 milliers d'€.

Une provision pour dépréciation des autres créances a été comptabilisée pour 287 milliers d'euros.

Elle couvre la part irrécouvrable de subventions pour 46 milliers d'euros et la créance dossier HERNANDEZ pour 241 milliers d'euros

<b>31/12/2021</b>	31/12/2020	Nouvelles opérations de réaménagement	Effet P&L soultes	primes	31/12/2021
Actifs financiers liés aux SWAPS	9 060		3 697	244	5 119
Passifs financiers liés aux SWAPS	17 177		2 604	244	14 329

## **2.9 EVALUATION AU PRIX DE MARCHÉ DES ÉLÉMENTS FONGIBLES**

Les titres de placement en valeur d'achat s'élevaient au 31 décembre 2021 à 181 516 milliers d'€ (avant provision pour dépréciation titres et hors intérêts courus).

## **2.10 INTÉGRATION DES INTÉRÊTS DE PREFINANCEMENT EN IMMOBILISATION ET STOCK**

Les intérêts de préfinancement intégrés en 2021 dans les immobilisations s'élevaient à 537 297,32 euros et dans les stocks à 108 353,73 euros.

Pour les emprunts obligataires non affectés à des opérations la répartition se fait sur l'encours moyen pondéré à fin de mois de l'investissement de l'opération avec un taux de capitalisation de 0.1262 %.

## **NOTE 3 : PRINCIPALES MÉTHODES D'ÉVALUATION 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 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 :

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

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

La provision pour indemnités de départ en retraite est basée sur un départ à 63 ans à l'initiative du salarié. Elle est calculée, selon la méthode prospective, en fonction de l'âge du salarié, de son ancienneté, des modalités de calcul prévues dans l'Accord d'adaptation Vilogia du 29 juillet 2015. Elle tient compte également des charges sociales à verser sur cette indemnité, d'un taux d'actualisation de 0.87 %, d'un taux annuel de progression des salaires de 1.50 % et un turn-over, limité aux seules démissions sur 3 ans, de 4.05 %.

Elle s'élève à 11 025 351 euros au 31 décembre 2021.

La provision pour médailles du travail s'élève à 601 898 euros au 31 décembre 2021.

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 0.87 % et le montant de la prime progresse de 1.50 % l'an.

Le résultat de ce calcul donne la répartition suivante par médaille au 31 décembre 2021 :

Argent	(20 ans)	77 710 €
Vermeil	(30 ans)	134 324 €
Or	(35 ans)	213 180 €
Grand or	(40 ans)	176 684 €

➤ **PROVISIONS POUR LITIGES PRUD'HOMAI**

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 2021 pour un montant de 1 178 693 euros, celle-ci se monte ainsi à 476 891 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	2 674 363	2 440 784	127 464	2 154 903	2 832 780

➤ **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).

Les obligations réglementaires reposent sur les immeubles dont le permis de construire a été délivré antérieurement au 1<sup>er</sup> juillet 1997.

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

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

Patrimoine Vilogia 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%
<b>Total</b>	<b>12 548</b>	<b>45 458</b>	<b>58 006</b>	<b>9 618</b>	<b>34 654</b>	<b>44 272</b>	<b>76,32%</b>

✓ **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.

Les derniers DTA ont été réalisés en 2021. Il n'y a donc plus de provision comptabilisée à ce titre au 31/12/2021.

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

Les prévisions de travaux chiffrées à fin 2021 s'élèvent à 85 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 85 milliers d'€ au 31 décembre 2021.

La reprise utilisée en 2021 s'élève à 159 000 euros et la reprise non utilisée à 257 000 euros.

## **ETAT DES PROVISIONS**

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRIS DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>				
Amortissements dérogatoires				
Provision spéciale de réévaluation				
<b>TOTAL I</b>				
<b>PROVISIONS</b>				
Pour litiges	3 072 867,84	5 128 659,00	1 969 904,64	6 231 622,20
Pour amendes et pénalités	138 254,06	1 082 820,75	27 283,71	1 193 791,10
Pour pertes sur contrats	450 557,00		105 707,00	344 850,00
Pour pensions et obligations similaires	11 951 208,83		323 959,79	11 627 249,04
Pour gros entretien	2 674 362,90	2 440 783,92	2 282 367,10	2 832 779,72
Pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges	24 084 877,36	2 528 159,68	2 870 740,81	23 742 296,23
<b>TOTAL II</b>	<b>42 372 127,99</b>	<b>11 180 423,35</b>	<b>7 579 963,05</b>	<b>45 972 588,29</b>
<b>DEPRECIATIONS</b>				
<b>IMMOBILISATIONS</b>				
Incorporelles		65 318,33		65 318,33
Corporelles	9 746 028,18	1 593 472,60	2 286 893,65	9 052 607,13
Financières	512 399,97		509 807,09	2 592,88
<b>TOTAL III</b>	<b>10 258 428,15</b>	<b>1 658 790,93</b>	<b>2 796 700,74</b>	<b>9 120 518,34</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Terrains à aménager	3 520 981,98	86 638,89	61 548,62	3 546 072,25
Immeubles en cours	3 401 640,11	19 736,58	61 016,59	3 360 360,10
Immeubles achevés	2 031 773,26			2 031 773,26
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat				
Approvisionnements				
<b>TOTAL IV</b>	<b>8 954 395,35</b>	<b>106 375,47</b>	<b>122 565,21</b>	<b>8 938 205,61</b>
<b>CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT</b>				
Locataires	41 729 324,70	10 685 418,69	12 036 754,05	40 377 989,34
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	299 227,54		299 227,54	
Autres créances	1 293 322,05		1 005 842,86	287 479,19
Valeurs mobilières de placement	805 531,80	144,97	8 637,72	797 039,05
<b>TOTAL V</b>	<b>44 127 406,09</b>	<b>10 685 563,66</b>	<b>13 350 462,17</b>	<b>41 462 507,58</b>
<b>TOTAL VI (III + IV + V)</b>	<b>63 340 229,59</b>	<b>12 450 730,06</b>	<b>16 269 728,12</b>	<b>59 521 231,53</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + II + VI)</b>	<b>105 712 357,58</b>	<b>23 631 153,41</b>	<b>23 849 691,17</b>	<b>105 493 819,82</b>

### **RENVOIS**

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	20 204 278,75	20 849 221,84
	Financières	144,97	1 027 361,81
	Exceptionnelles	3 426 729,69	1 973 107,52
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		2 949 955,09
	de provisions non utilisées (*)		4 630 007,96
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			11 627 249,04

### **3.3 CLIENTS CREDITEURS**

Représentent d'une part l'excédent des provisions pour charges locatives à ristourner aux locataires pour 7 693 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	151 163 451	Charges à payer
Personnel	5 837 409	CET, Primes, divers et Congés Payés
Organismes sociaux	3 728 970	Charges sur charges à payer de personnel
Etat	582 730	Taxe sur les salaires, CFA, TVS
Divers	6 190 756	Swaps, Sinistres

➤ **PRODUITS A RECEVOIR**

Postes	Montant	Nature
Locataires	3 179 810	
Personnel	0	
Organismes sociaux	0	
Etat	350	
Divers	9 181 647	Facturation Intra Groupe, Démolitions & Sinistres
Subventions	76 740 458	

➤ **PRODUITS CONSTATES D'AVANCE**

Dans ce compte figure, pour un montant de 20 894 milliers d'€, le produit hors taxes des ventes sur les lots en cours non encore livrés, mais dont l'acte a été signé devant notaire, ainsi qu'un montant de 1 201 milliers d'€ concernant des subventions pour les opérations de démolitions dans le cadre de l'ANRU.

➤ **CREANCES ET DETTES AVEC ENTREPRISES LIEES (en €)**

Entités	Créances	Dettes
ACTION LOGEMENT NORD		96 556 438
AG VILOGIA	389 076	
ALLIANCE HOTELIERE	948 960	
GIE LA META	1 647 203	41 251
GIE SEPTALIA	2 877 756	
GIE UCH	1 481 132	200 000
INDIVISION DUVIVIER	7 492 286	
SCCV BAISIEUX	1 739 466	
SCCV BLANC MESNIL	352 242	
SCCV BOUDERIEZ	2 146 459	471
SCCV COMINES HOWYN	351 857	
SCCV FACHES CATHOLICA	703 261	
SCCV HELLEMMES SALENGRO	553 583	253 710
SCCV LOMME MITTERIE	549 886	
SCCV MADELEINE POMPIDOU	70 000	
SCCV PONT A MARCQ BREL	1 721 343	
SCCV RONCHIN BRAILLE	400 109	
SCCV RONCQ ACTIVAL		
SCCV ST JULIEN LES HETRES	94	
SCCV THIONVILLE MOLIERE	279 156	72 318
SCCV TREMBLAY	74	
SCCV WATTRELOS LIEVIN	74	
SCI MARINE	319 841	
SCIC PREMIUM AUVERGNE RHONE ALPES	93	
SCIC PREMIUM NOUVELLE AQUITAINE	93	
SCIC PREMIUM PAYS DE LA LOIRE	93	
VILOGIA HOLDING (logifim)	151 454 432	562 730
VILOGIA LOGIFIM	50 534 680	397 017
VILOGIA PREMIUM	31 040 912	1 504 481
VILOGIA PREMIUM GRAND EST	5 971 462	
VILOGIA PRIVILEGE	20 189 454	456 106

**3.5 DETTES DIVERSES**

Postes	Montant	Nature
Reprises de patrimoine	588 830	
Sinistres	570 161	Dommages Ouvrages
Swaps	14 332 511	Produits financiers (voir tableau 2.8)
Divers	1 593 192	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)***

CREANCES	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
1	2	3	4 (2-3)
<b>EN ACTIF IMMOBILISE</b>			
Créances rattachées à des participations	115 627 415,15	5 485 119,32	110 142 295,83
Prêts principaux (accession)	0,00		0,00
Prêts complémentaires (accession)	0,00		0,00
Prêts aux S.C.C.C.	0,00		0,00
Autres prêts	29 877,76	29 877,76	0,00
Autres immobilisations financières	3 639 462,10	0,00	3 639 462,10
<b>TOTAL I</b>	<b>119 296 755,01</b>	<b>5 514 997,08</b>	<b>113 781 757,93</b>
<b>EN ACTIF CIRCULANT</b>			
Fournisseurs débiteurs	4 795 127,12	4 795 127,12	0,00
Clients douteux ou litigieux	35 960 074,88	35 960 074,88	0,00
Créances sur acquéreurs	13 704 030,58	13 704 030,58	0,00
Autres créances clients	53 168 611,31	53 168 611,31	0,00
Personnel et comptes rattachés	44 737,07	44 737,07	0,00
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0,00		0,00
Etat et collectivités publiques :	138 602 399,02	83 721 056,89	54 881 342,13
Opérations particulières	0,00		0,00
Autres (1)	138 602 399,02	83 721 056,89	54 881 342,13
Groupe et associés et opération de coopération	160 718 054,63	3 141 619,94	157 576 434,69
Groupe	0,00		0,00
Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	0,00		0,00
Associés - comptes courants	23 484,97	23 484,97	0,00
Capital souscrit et appelé, non versé	0,00		0,00
Opérations faites en commun et en G.I.E.	160 694 569,66	3 118 134,97	157 576 434,69
Débiteurs divers :	22 938 673,47	18 416 318,94	4 522 354,53
Opérations pour le compte de tiers	85 570,73	85 570,73	0,00
Autres créances (1)	22 853 102,74	18 330 748,21	4 522 354,53
<b>TOTAL II</b>	<b>429 931 708,08</b>	<b>212 951 576,73</b>	<b>216 980 131,35</b>
Charges constatées d'avances	3 368 399,01	1 614 851,82	1 753 547,19
Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
<b>TOTAL III</b>	<b>3 368 399,01</b>	<b>1 614 851,82</b>	<b>1 753 547,19</b>
<b>TOTAL GENERAL ( I + II + III )</b>	<b>552 596 862,10</b>	<b>220 081 425,63</b>	<b>332 515 436,47</b>

<b>(1) Renvois</b>	
Dont	
subventions d'investissement à recevoir	72 001 368,64
subventions d'exploitation à recevoir	4 739 089,70
TVA	61 861 590,68

DETTES 2	MONTANT NET AU BILAN 3	A UN AN AU PLUS 4	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS 5	A PLUS DE CINQ ANS 6 (3-4-5)	DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES 7
Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	129 238 740,97	9 547 053,59	27 012 778,22	92 678 909,16	
Emprunts obligataires (1)	1 242 342 256,17	116 333 333,33	707 675 589,48	418 333 333,36	
Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	2 952 713 535,93	119 726 061,17	423 379 917,46	2 409 607 557,30	149 284 604,86
Dépôts et cautionnement reçus	23 255 249,21	<b>Non ventilable ( 3 )</b>		23 255 249,21	
Redevances location - accession	580 276,22		580 276,22	0,00	
Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	
Emprunts participatifs (1)	0,00			0,00	
Autres emprunts et dettes (1)	162 880 594,82	161 281 426,11	645 081,67	954 087,04	
Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00			0,00	
Concours bancaires courants (5)	140 056 755,50	120 056 755,50	20 000 000,00	0,00	
Intérêts courus non échus	22 990 266,73	22 990 266,73		0,00	
Intérêts compensateurs	1 587,72	1 587,72		0,00	
<b>TOTAL I dettes financières</b>	<b>4 674 059 263,27</b>	<b>549 936 484,15</b>	<b>1 179 293 643,05</b>	<b>2 944 829 136,07</b>	<b>149 284 604,86</b>
dont emprunts remboursables in fine	1 596 325 824,62	423 389 267,52	764 403 147,80	408 533 409,30	
Droits sur immobilisations	0,00			0,00	
Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00			0,00	
Fournisseurs et comptes rattachés	173 376 484,64	172 753 353,69	623 130,95	(0,00)	
Clients créditeurs	12 659 455,75	12 659 455,75		0,00	
Personnel et comptes rattachés	11 281 601,48	11 281 601,48		0,00	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	8 949 364,38	8 949 364,38		0,00	
<b>Etats et autres collectivités publiques :</b>	<b>29 572 574,86</b>	<b>29 572 574,86</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Opérations particulières	0,00			0,00	
Autres	29 572 574,86	29 572 574,86		0,00	
<b>Groupe, associés et opérations de coopération</b>	<b>1 412 715,99</b>	<b>1 412 715,99</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Groupe	0,00			0,00	
Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C	0,00			0,00	
Associés	129 210,83	129 210,83		0,00	
Membres - Opérations faites en commun et en GIE	1 283 505,16	1 283 505,16		0,00	
<b>Créditeurs divers :</b>	<b>23 622 747,13</b>	<b>11 446 933,04</b>	<b>4 672 245,17</b>	<b>7 503 568,92</b>	<b>0,00</b>
Opérations pour le compte de tiers	93 441,04	93 441,04		0,00	
Autres dettes	23 529 306,09	11 353 492,00	4 672 245,17	7 503 568,92	
<b>TOTAL II</b>	<b>260 874 944,23</b>	<b>248 075 999,19</b>	<b>5 295 376,12</b>	<b>7 503 568,92</b>	<b>0,00</b>
<b>Produits constatés d'avance :</b>	<b>25 955 678,37</b>	<b>25 955 678,37</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Sur exploitation	2 867 057,20	2 867 057,20		0,00	
Sur vente de lots en cours	20 893 957,16	20 893 957,16		0,00	
Rémunération des frais de gestion P.A.P	2 194 664,01	2 194 664,01		0,00	
Autres produits constatés d'avance	0,00			0,00	
<b>Différences de conversion (passif)</b>	<b>0,00</b>			<b>0,00</b>	
<b>TOTAL III</b>	<b>25 955 678,37</b>	<b>25 955 678,37</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)</b>	<b>4 960 889 885,87</b>	<b>823 968 161,71</b>	<b>1 184 589 019,17</b>	<b>2 952 332 704,99</b>	<b>149 284 604,86</b>

RENOIS	
(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	1 599 233 466,72
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	1 048 270 255,00
(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.

## 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 2021, le capital se décompose en 3 823 594 actions de 20 € de valeur nominale pour un montant total de 76 471 880 €.

➤ **TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES**

	Solde au 01/01/2021	Résultat de l'exercice	Autres mouvements	Solde au 31/12/2021
Capital social	76 471 880			76 471 880
Primes d'émission, de fusion	3 912 904			3 912 904
Réserve légale	7 647 188			7 647 188
Réserves statutaires et contractuelles	375 240 387			375 240 387
Réserves réglementées	0			0
Autres réserves	384 461 748		35 162 258	419 624 005
Report à nouveau	11 685 119		-15 108 482	-3 423 363
Résultat exercice précédent	20 053 776		-20 053 776	0
Résultat exercice	0	13 365 241		13 365 241
Subventions d'investissement	311 383 911		15 609 226	326 993 137
Provisions réglementées	0			0
<b>Total</b>	<b>1 190 856 913</b>	<b>13 365 241</b>	<b>15 609 226</b>	<b>1 219 831 380</b>

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

	CAPITAL	ENCOURS AU 31/12/2021
TOTAL1 : Prêteur = 0001, C.D.C C.G.L.S	95 180 027,80	87 815 050,94
TOTAL1 : Prêteur = 0003, CREDIT FONCIER DE FRANCE	25 642 473,94	20 717 591,60
TOTAL1 : Prêteur = 0016, LA POSTE	27 347 271,56	26 312 702,13
TOTAL1 : Prêteur = 0021, CAISSE EPARGNE NORD FCE EUROPE	9 567 300,00	8 078 416,06
TOTAL1 : Prêteur = 0040, CAISSE D'EPARGNE AQUITAINE POI	762 000,00	554 606,58
TOTAL1 : Prêteur = 0126, CIC	876 983,00	552 846,06
TOTAL1 : Prêteur = 0127, CREDIT AGRICOLE	655 000,00	434 962,31
TOTAL1 : Prêteur = 0128, CREDIT AGRICOLE ILE DE FRANCE	2 778 698,00	1 674 699,14
TOTAL1 : Prêteur = 0196, ARKEA (ex BCME)	3 279 689,00	3 143 730,04
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>166 089 443,30</b>	<b>149 284 604,86</b>

#### **4.3 DETTES ASSORTIES DE GARANTIE COLLECTIVITES LOCALES(Article 24 – paragraphe 8 du Décret du 29 novembre 1983)**

La dette HLM est en grande partie garantie par les collectivités locales, ci-joint un tableau reprenant les principaux garants pour VILOGIA

<b>GARANTS COLLECTIVITES LOCALES</b>	<b>Montant € encours de dette 31/12/2021</b>
METROPOLE EUROPEENNE DE LILLE	853 481 015,22
METROPOLE DE BORDEAUX	122 029 098,70
METROPOLE DE LYON	121 310 261,81
METROPOLE NANTES	116 880 261,33
CAISSE GARANTIE LGT SOCIAL	65 610 852,72
VILLE DE MONTIGNY LES CORMEILL	53 714 693,34
COMMUNAUTE URBAINE GRAND NANCY	45 587 744,56
VILLE DE NEUILLY SUR SEINE	41 542 209,39
PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIER	40 336 006,39
VILLE DE TREMBLAY EN FRANCE	39 969 712,21
VILLE DE BRETIGNY SUR ORGE	35 348 982,13
COMMUN D'AGGLO PLAINE COMMUNE	33 341 340,74
BANQUE SCALBERT DUPONT	32 397 779,86
ISSE EPARGN&PREVOY.NORD FR	30 653 310,93
METZ METROPOLE	30 101 388,67
CAISSE EPARGNE ET DE PREVOYANC	25 793 384,09
VILLE DE GIF SUR YVETTE	22 468 812,26
VILLE DE PANTIN	22 429 568,51
VILLE D'OZOIR LA FERRIERE	22 250 391,95
VILLE DE NEUILLY PLAISANCE	22 206 482,24
EUROMETROPOLE STRASBOURG	21 986 819,30
CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE LMCU	21 833 482,76
CAUTION SOLIDAIRE METROPOLE LY	21 379 701,04
VILLE DE MARSEILLE	20 688 562,32
VILLE D'EPINAY SOUS SENART	20 591 691,35
Autre collectivités	793 037 028,74
<b>Total dette garanties Collectivités locales</b>	<b>2 676 970 582,56</b>

#### **4.4 FRAIS D'EMPRUNTS ET FRAIS DES EMISSIONS OBLIGATAIRES**

Dans le cadre de la diversification de ses sources de financements, engagée depuis plusieurs années, de nouvelles émissions obligataires ont été réalisées à hauteur de 740 M€ durant l'exercice. Ces emprunts obligataires se montent, à fin 2021, à 1 240 M€.

Les frais correspondants s'élèvent à 2 251 milliers d'€ et ont fait l'objet d'un étalement de charges sur la durée de vie de l'émission, ainsi l'année 2021 est impactée à hauteur de 809 milliers d'€.

Pour les frais de mises en place des emprunts bancaires qui avaient fait l'objet d'une écriture en réserve en 2020, un amortissement de 30 milliers d'€ a été fait en 2021 pour amortir ces frais sur la durée de vie moyenne restante des emprunts concernés.

#### **4.5 PRIMES DES EMISSIONS OBLIGATAIRES**

Les primes d'émissions de 2021 s'élèvent à un montant créditeur de 1 786 milliers d'€. Ces primes sont également étalées sur la durée de vie des émissions obligataires. L'impact de l'étalement des primes sur le résultat 2021 est positif de 373 milliers d'€.

#### **4.6 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 2021 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 2021 est de 1 093 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 contractualisés et leur juste valeur au 31/12/2021 :

<b>Etat récapitulatif par catégorie d'instruments financiers dérivés au 31/12/2021</b>								
<b>Détail des instruments de gestion de risque de taux</b>								
En euros								
		<b>2021</b>						
		Flux réels		Notionnel	Mtm net	Mtm actif	Mtm passif	Mtm primes périodiques
		Débit	Crédit					
<b>1/ Livret A</b>								
Swaps de couverture Livret A	3 441 268	0	170 000 000	-3 793 336	2 398 317	-6 191 653		
Swaps de variabilisation Livret A - Euribor	0	-1 485 463	45 000 000	1 152 550	1 377 699	-225 149		
Collar Livret A	412 975	0	50 000 000	-542 956	53 101	-596 056		
Cap Livret A	187 569	0	50 000 000	-986 138	142 639	-1 128 777	0	
<b>Total Livret A</b>	<b>4 041 812</b>	<b>-1 485 463</b>	<b>315 000 000</b>	<b>-4 169 880</b>	<b>3 971 756</b>	<b>-8 141 636</b>	<b>0</b>	
<b>2/ Euribor</b>								
Swaps de couverture Euribor	913 285	-86 501	154 399 291	-18 430 906	4 526 997	-22 957 903		
Collar Euribor	147 563	0	32 772 089	-77 592	-94 130	16 538		
Cap Euribor	57 676	0	20 869 702	-28 462	0	-28 462	0	
<b>Total Euribor</b>	<b>1 118 523</b>	<b>-86 501</b>	<b>208 041 083</b>	<b>-18 536 959</b>	<b>4 432 868</b>	<b>-22 969 827</b>	<b>0</b>	
<b>Total</b>	<b>5 160 336</b>	<b>-1 571 963</b>	<b>523 041 083</b>	<b>-22 706 839</b>	<b>8 404 623</b>	<b>-31 111 462</b>	<b>0</b>	

#### **4.7 ENGAGEMENTS FINANCIERS DONNES**

Néant

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

<b>COMPROMIS DE VENTES SIGNES AU 31/12/2021</b>	<b>Nombre</b>	<b>Montant estimé en milliers d'€</b>
Individuel	2	494
Collectif	167	30 948

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

Néant.

#### **4.10 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.

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

Au 31/12/2021, le montant de l'impôt enregistré dans les comptes est de 1 286 956 euros répartis comme suit :

- IS sur résultat courant 1 557 228 euros
- IS sur résultat financier Néant
- IS sur résultat exceptionnel - 270 272 euros

Les crédits et réductions d'impôts comptabilisées représentent 7 804 euros.

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

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

<b>Ventes d'immeubles et terrains</b>	<b>Loyers</b>	<b>Charges locatives facturées aux clients</b>	<b>Trésorerie prestations de services et activités annexes</b>	<b>Total</b>
<b>Exercice 2021</b>				
24 280	318 931	81 746	9 711	434 668
6%	73%	19%	2%	100%
<b>Exercice 2020</b>				
16 828	306 517	81 229	8 249	412 824
4%	74%	20%	2%	100%

##### ➤ **PAR SECTEURS GEOGRAPHIQUES**

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

#### 4.13 CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

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

Charges :

Nature	Montant
<b>Sur opérations de gestion</b>	
Dégrèvement d'impôt	303 818
Locataires	11 201 641
Régularisations sur Opérations	955 552
Régularisations sur factures	109 045
Pénalités et Amendes	2 223 253
Divers (solde comptes)	728 821
Frais Montage sur Vente	1 374 296
<b>Sur opérations en capital</b>	
VNC IMMOBILISATIONS REPLACEE	1 437 116
Operations abandonnées	2 038 079
Cession de Patrimoine	11 160 430
Démolition	4 770 803
Régularisations Emprunts	180 229
Cessions Immo financières	475 421
<b>Autres</b>	
Dépenses couvertes par assurances	3 661 356
Indemnités d'assurances	23 792

**TOTAL 40 643 651**

Produits :

Nature	Montant
<b>Sur opérations de gestion</b>	
Dégrèvement d'impôt	6 486 571
Locataires	9 654 176
Régularisations sur Opérations	696 814
Régularisations sur factures	155 023
Pénalités et Amendes	1 267 046
Divers (solde comptes)	1 758 480
<b>Sur opérations en capital</b>	
Operations abandonnées	12 004
Cession de patrimoine	21 302 897
Démolition	4 752 255
Régularisations Emprunts	128 994
Cessions Immo financières	476 670
QP des Subventions virées au résultat (Reprises de subventions)	9 250 069
QP des Subventions virées au résultat (Sorties de subventions)	206 210
<b>Autres</b>	
Indemnités d'assurances	4 255 899

**TOTAL 60 403 108**

#### **4.14 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	159	158	317
Maitrises	148	296	444
Employés	114	137	251
Total	421	591	1012

#### **4.15 DETTES FUTURES D’IMPOT (Article 24-paragraphe 24 du Décret du 29 novembre 1983).**

Au 31 décembre 2021, il n’y a plus de déficit reportable sur les exercices futurs.

#### **IDENTITE DE LA SOCIETE MERE CONSOLIDANTE**

Vilogia est consolidée, au 31 décembre 2021, par intégration globale par Vilogia Holding SA d’HLM, 74 rue Jean Jaurès à Villeneuve d’Ascq (59650).



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

[www.villogia.fr](http://www.villogia.fr)