

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 00517

Numéro SIREN : 885 480 988

Nom ou dénomination : VILOGIA PREMIUM Société Anonyme Coopérative de production d'HLM à capital variable

Ce dépôt a été enregistré le 08/04/2024 sous le numéro de dépôt 7262

Annexe I - Fiche n°1

 1971 rue du 8 mai 1945
59 650 VILLENEUVE D'ASCQ
Tél : 03 59 35 55 95

Villogia
PREMIUM

Villogia Premium
Société Anonyme Coopérative de Production d'HLM
N° Siren 885 480 988 - RCS Lille Métropole

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Annexe I - Fiche n°2

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice 2022		Exercice 2021 5
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	
CAPITAUX PROPRES	10 CAPITAL ET RESERVES		2 688 834,12	2 688 834,12
	10133-1014-102 Capital (actions simples) et fonds de dotation	63 584,97		63 584,97
	10134 Capital : actions d'attribution (nouveau régime)	5 600,00		5 600,00
	1018 Capital : actions d'attribution (ancien régime)	64,00		64,00
	104 Primes d'émissions, de fusion et d'apport	2 608 316,90		2 608 316,90
	105 Ecarts de réévaluation	3 493,74		3 493,74
	106 Réserves :			
	1061 Réserve légale	7 774,51		7 774,51
	1063 Réserves statutaires ou contractuelles	0,00		0,00
	10685 Réserves sur cessions immobilières	0,00		0,00
	106851 dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
	10688 Réserves diverses	0,00		0,00
	106881 dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
	11 Report à nouveau (a)	7 099,86	7 099,86	618 553,97
	11 dont relevant du SIEG (depuis 2021)	9 674,61		
	12 Résultat de l'exercice (a)	446 079,91	446 079,91	(611 454,11)
	12 dont relevant du SIEG (depuis 2021)	(569 791,18)		(9 674,61)
		Montant brut Insc. au résultat		
	13 SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
	14 PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00	0,00
PROV.	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)	3 142 013,89	2 695 933,98
			3 142 013,89	
PROV.	15 PROVISIONS		509 325,97	465 219,97
	151 Provisions pour risques	509 325,97		465 219,97
	1572 Provisions pour gros entretien	0,00		0,00
	153-158 Autres provisions pour charges	0,00		0,00
		(II)	509 325,97	465 219,97
DETTES	DETTES FINANCIERES (1)		70 137 443,38	60 495 965,22
	162 Participation des employeurs à l'effort de construction	0,00		0,00
	163 Emprunts obligataires	0,00		0,00
	164 Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		39 828 106,31	
	1641 Caisse des Dépôts et Consignations	1 160 000,00		1 160 000,00
	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	38 668 106,31		29 245 998,00
	165 Dépôts et cautionnements reçus :		274 645,03	
	1651 Dépôts de garantie des locataires	0,00		0,00
	1654 Redevances (location-acquisition)	274 645,03		64 705,43
	1658 Autres dépôts	0,00		0,00
	Emprunts et dettes financières diverses :		30 034 692,04	
	166-1673-1674-1678 Participation - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00		0,00
	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	0,00		0,00
	17 sauf intérêts courus-18 Dettes rattachées à des participations	30 000 000,00		30 000 000,00
	519 Concours bancaires courants	8 925,01		2 576,58
	1688 (sauf 16883) -1718-1748 -1788- Intérêts courus	25 767,03		22 685,21
	5181 Intérêts compensateurs	0,00		0,00
	16883 Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00
	229 Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
	2293 Autres droits	0,00		0,00
	2291-2292 Clients créditeurs		20 623,74	25 334,80
	419 Locataires - Excédents d'acomptes	9 664,80		9 664,80
	4195 Autres	10 958,94		15 670,00
	DETTES D'EXPLOITATION		6 585 830,09	4 624 828,80
	401-4031-4081-4088 partiel Fournisseurs	1 370 532,80		1 232 911,31
	402-4032-4082-4088 partiel Fournisseurs de stocks immobiliers	2 508 176,48		1 749 742,08
	42-43-44-4675 Dettes fiscales, sociales et autres	2 707 126,81		1 642 175,41
	DETTES DIVERSES		16 398 294,33	14 308 067,30
	404-405-4084-4088 partiel Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
	269-279 Fournisseurs d'immobilisations	19 543,01		12 392,29
	versements restant à effectuer sur titres non libérés	625,00		0,00
	Autres dettes :			
	4563 Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00
	451-454-458 Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	32 957,33		0,00
	461 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers	3 905 438,64		5 959 304,77
	4615 Opérations d'aménagements	0,00		0,00
	455-457-46 (sauf 461 et 4657) Autres	12 439 530,35		8 336 390,24
REGUL.	Produits constatés d'avance		3 767 953,46	1 224 622,15
	4871-4878 Au titre de l'exploitation et autres	1 316 133,85		1 221 135,85
	4872 Produits des ventes sur lots en cours	2 451 819,61		3 486,30
	4873 Rémunération des frais de gestion PAP	0,00		0,00
		(III)	96 910 151,00	80 678 838,27
REGUL.	Différences de conversion Passif			
		(IV)	0,00	0,00
REGUL.	TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)	100 561 490,86	100 561 490,86	83 839 992,22
REGUL.	(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
	(1) Dont à plus d'un an.	39 251 585,34		30 470 703,43
	(1) Dont à moins d'un an.	30 885 858,04		30 025 261,79

Annexe I - Fiche n°3

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

CHARGES	Exercice 2022			Exercice 2021
	CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	
2	3	4	5	6
CHARGES D'EXPLOITATION (1)			23 876 473,34	23 971 165,49
CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			17 827 147,86	18 394 953,79
Achats stockés :				
Terrains		4 939 820,29	4 939 820,29	6 199 795,18
Approvisionnement	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements		0,00	0,00	0,00
Variation des stocks :				
Terrains		(734 565,40)	(734 565,40)	52 448,70
Approvisionnement	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
Frais liés à la production de stocks immobiliers		10 902 272,68	10 902 272,68	9 823 393,80
Achats non stockés de matières et fournitures	0,00	52 963,63	52 963,63	71 294,73
Services extérieurs :				
Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	0,00	0,00	0,00	0,00
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	458 165,54	9 634,42	467 799,96	130 682,79
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	0,00	0,00	0,00	0,00
Maintenance - Autres travaux	0,00	13 288,83	13 288,83	43 917,84
Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		0,00	0,00	0,00
Primes d'assurances	0,00	41 163,36	41 163,36	40 354,10
Personnel extérieur à la société	0,00	11 276,96	11 276,96	0,00
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	471 692,79	471 692,79	571 845,34
Publicité, publications, relations publiques		177 256,70	177 256,70	163 248,47
Déplacements, missions et réceptions	0,00	110 297,41	110 297,41	66 626,87
Redevances	0,00	653 109,56	653 109,56	438 054,43
Autres	0,00	720 771,09	720 771,09	793 291,54
Impôts, taxes et versements assimilés			294 147,58	290 091,05
Sur rémunérations	0,00	199 081,58	199 081,58	271 039,92
Taxes foncières	0,00	77 037,00	77 037,00	3 574,00
Autres	0,00	18 029,00	18 029,00	15 477,13
Charges de personnel			5 535 051,82	5 093 304,68
Salaires et traitements	0,00	4 034 600,29	4 034 600,29	3 738 038,58
Charges sociales	0,00	1 500 451,53	1 500 451,53	1 355 266,10
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			220 126,08	192 815,97
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
Immobilisations locatives		0,00	0,00	0,00
Autres immobilisations		140 126,08	140 126,08	192 815,97
Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00	0,00
Dépréciation des immobilisations		0,00	0,00	0,00
Dépréciation des stocks et en-cours		0,00	0,00	0,00
Dépréciation des créances		0,00	0,00	0,00
Dotations aux provisions :				
Provisions pour gros entretien		0,00	0,00	0,00
Autres provisions		80 000,00	80 000,00	0,00
Autres charges			0,00	0,00
Pertes sur créances irrécouvrables		0,00	0,00	0,00
Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	0,00	0,00	0,00
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00	0,00
CHARGES FINANCIERES			320 431,25	177 339,54
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		27 028,42	27 028,42	0,00
Charges d'intérêts (2) :				
Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		0,00	0,00	0,00
Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		0,00	0,00	0,00
Intérêts compensateurs		0,00	0,00	0,00
Intérêts de préfinancements consolidables		0,00	0,00	0,00
Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		263 402,83	263 402,83	0,00
Gestion de prêts Accession		0,00	0,00	149 154,61
Intérêts sur autres opérations		30 000,00	30 000,00	28 184,93
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00	0,00
Autres charges financières		0,00	0,00	0,00
CHARGES EXCEPTIONNELLES			214 468,80	37 280,28
Sur opérations de gestion		12 093,26	12 093,26	5 688,33
Sur opérations en capital :				
Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		97 024,01	97 024,01	5 472,00
Autres		105 351,53	105 351,53	26 119,95
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :				
Dotations aux amortissements et dépréciations		0,00	0,00	0,00
Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00	0,00
Dotations aux provisions		0,00	0,00	0,00
PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS		0,00	0,00	0,00
IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		0,00	0,00	0,00
TOTAL DES CHARGES	458 165,54	23 953 207,85	24 411 373,39	24 185 785,31
SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			446 079,91	0,00
dont relevant du SIEG (depuis 2021)			(569 791,18)	
dont relevant du Hors SIEG (depuis 2021)			1 015 871,09	
TOTAL GENERAL			24 857 453,30	24 185 785,31
(1) Dont charges sur exercices antérieurs			12 093,26	5 484,57
(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées			30 000,00	28 180,56

Annexe I - Fiche n°4

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

PRODUITS	Exercice 2022		Exercice 2021
	DETAIL	TOTAUX PARTIELS	
2	3	4	5
PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		24 567 384,19	22 566 130,37
Produits des activités		14 111 241,98	7 451 154,13
Ventes de terrains lotis	1 555 834,32		1 214 221,65
Ventes d'immeubles bâtis	5 365 887,32		725 890,15
Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00		0,00
Ventes d'autres immeubles	0,00		0,00
Récupération des charges locatives	458 165,54		130 682,79
Loyers :			
Loyers des logements non conventionnés	0,00		4 496,00
Loyers des logements conventionnés	0,00		0,00
Suppléments de loyers	0,00		0,00
Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	0,00		0,00
Logements en location - accession et accession invendus	1 048 765,28		141 327,82
Autres	34 230,26		0,00
Prestations de services :			
Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	1 533 387,65		1 575 937,62
Sociétés sous égide	0,00		0,00
Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00		0,00
Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	1 456 250,55		1 617 916,83
Syndic de copropriété	2 511 287,06		1 919 163,98
Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	147 140,00		121 271,55
Gestion des S.C.C.C	0,00		0,00
Gestion des prêts	0,00		0,00
Autres prestations de services	294		245,74
Produits des activités annexes :	0,00		
Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	0,00		0,00
Autres	0,00		0,00
Production stockée (ou déstockage)		9 978 265,03	14 847 231,57
Immeubles en cours	(5 602 311,07)		4 681 106,13
Immeubles achevés	15 580 576,10		10 166 125,44
Production immobilisée		0,00	0,00
Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00		0,00
Autres productions immobilisées	0,00		0,00
Subventions d'exploitation		89 002,00	0,00
Primes à la construction	0,00		0,00
Subventions d'exploitation diverses	0,00		0,00
Subventions pour travaux d'entretien	89 002,00		0,00
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		255 158,01	232 158,00
Provisions pour gros entretien	0,00		0,00
Dépréciations de créances	0,00		0,00
Autres reprises	255 158,01		232 158,00
Transferts de charges d'exploitation	133 717,17	133 717,17	35 586,67
	0,00		0,00
	0,00		0,00
Autres produits	0,00	0,00	0,00
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	0,00
PRODUITS FINANCIERS		263 071,71	212 747,65
De participations (2)		45 000,00	120 000,00
Revenus des actions	45 000,00		120 000,00
Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,00		0,00
Revenus des avances , prêts participatifs et autres	0,00		0,00
D'autres immobilisations financières (2)		216 916,41	68 166,64
Prêts accession	0,00		0,00
Autres	216 916,41		68 166,64
D'autres créances et valeurs mobilières de placement		0,00	0,00
Autres (2)	1 155,30	1 155,30	1 035,18
Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00	23 545,83
Transfert de charges financières	0,00	0,00	0,00
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00
PRODUITS EXCEPTIONNELS		26 997,40	795 453,18
Sur opérations de gestion	3 767,94	3 767,94	356 695,46
Sur opérations en capital		23 229,46	438 757,72
Produits des cessions d'éléments d'actif	0,00		373 330,30
Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	0,00		0,00
Autres	23 229,46		65 427,42
Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00	0,00
Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00	0,00
TOTAL DES PRODUITS	24 857 453,30	24 857 453,30	23 574 331,20
		0,00	611 454,11
		0,00	9 674,61
		0,00	601 779,50
	TOTAL GENERAL	24 857 453,30	24 185 785,31
		3 767,59	329 753,70



197, rue du 8 mai 1945
59 650 VILLENEUVE D'ASCQ
Tél. : 03 59 35 55 95

Vilogia Premium
Société Anonyme Coopérative de Production d'HLM
N° Siren 885 480 988 - RCS Lille Métropole

dont relevant du SIEG (depuis 2021)
dont relevant du Hors SIEG (depuis 2021)

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

Annexes aux comptes annuels

Avant répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022, le total de l'actif est de 100 561 490,86 € et le compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de tableau dégage un résultat bénéficiaire de 446 079,91€.

L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022.

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

Note 1 Méthodes générales de présentation

Le Président



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.

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2022 sont :

- établis conformément au plan de comptes listé au titre I de l'arrêté du 14 décembre 2022 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée ;
- présentés conformément au chapitre 2 du Titre IV de l'arrêté du 14 décembre 2022 ;
- établis selon les règles (et méthodes comptables) d'évaluation prévues par :
 - le plan comptable général (règlement de l'ANC N° 2014-03 du 5 juin 2014 et les règlements suivants de l'ANC qui sont venus le modifier ou le compléter) ;
 - le règlement de l'ANC N°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée et les règlements modificatifs ; et
 - l'avis du 8 avril 2022 accompagnant les commentaires de comptes, modifiant les avis précédents.

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 et aux avenants 95/8, 98/5 et celui du 18 décembre 2007.

1.3 Faits significatifs

Alors que l'année 2022 devait être celle de la sortie de la crise COVID, elle a été marquée par la guerre en Ukraine et ses répercussions sur l'économie mondiale.

Cela a provoqué une envolée du prix des énergies et a très fortement perturbé les circuits d'approvisionnement, générant des pénuries de matériaux et une augmentation généralisée des coûts de construction.

L'organisation mise en place en 2021 et 2022 a permis de s'adapter rapidement et de mettre en place un plan d'actions sur 4 axes prioritaires :

- Opérations en cours de chantier : maintenir l'activité et les dates de livraisons en négociant, au cas par cas, les demandes d'actualisation des entreprises et en remplaçant les entreprises défaillantes. Pour répondre d'abord aux attentes de nos clients, mais également pour sécuriser l'activité et la marge de Vilogia Premium.
- Opérations à lancer : garantir l'équilibre financier. En adaptant la conception pour tenir compte de l'évolution des coûts de construction et en reportant lesancements d'appels d'offres au dernier trimestre de l'année.

- Futures opérations : nous avons mis l'accent sur le développement foncier pour consolider l'activité future de la promotion sociale.
- Honoraires : en commercialisation comme en syndic de copropriété, un pilotage précis de l'activité a permis de sécuriser le chiffre d'affaires.

Les clients de Vilogia Premium ont également été fortement impactés par ces crises successives : allongement des délais de réalisation, augmentation des prix, des taux d'intérêts... Une attention particulière a donc été portée sur la communication et l'échange direct.

Afin de pérenniser cette démarche, et dans la dynamique du projet stratégique du Groupe, nous avons refondé les facettes du parcours client et mobilisé toutes les équipes de Vilogia Premium sur une nouvelle approche appelée : l'Expérience Client.

Du premier contact à la gestion de la copropriété sur le long terme, cette démarche va nous permettre de mieux répondre aux attentes de nos clients en affichant clairement notre ambition et nos engagements. L'Expérience Client se déploiera progressivement en 2023 sur les nouvelles opérations.

Et 2023 ?

Confirmer la tendance de 2022 en lançant 230 Ordres de Service, la commercialisation de plus de 300 logements et en poursuivant l'amélioration des performances du syndic de copropriété.

Événements post-clôture

Néant

1.4 Filiales et participations

Constitution de SCCV avec des partenaires externes

Au cours de l'exercice 2022, une SCCV a été constituée :

« 2022 Tourcoing Bradford », portée à hauteur de 30 % par Vilogia et 16,50 % par Vilogia Premium, aux côtés de Nacarat,

Également, nous vous rappelons que Vilogia Premium contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce les sociétés suivantes : SCCC Magnolias 1, Magnolias 2, Magnolias 3, Magnolias 4, Résidence de l'Octroi, Le Hameau, Les Peupliers.

Ces sociétés détiennent chacune une part dans le capital de la Société.

En 2016, la Société a décidé de s'associer à Vilogia SA d'HLM aux fins de porter des programmes en accession au sein de Sociétés Civiles de Construction Vente.

La répartition du capital est inchangée : portée à hauteur de 30 % par votre Société et 70 % par Vilogia.

Vilogia Premium est associée à Vilogia SA d'HLM dans 13 SCCV, au sein du Groupe Vilogia, au 31 décembre 2022.

Ces SCCV, portant des programmes d'accession, dont le siège social est situé au 74 rue Jean Jaurès à Villeneuve d'Ascq réalisent le résultat suivant :

- « 2016 Villeneuve Bouderiez » réalise un résultat déficitaire de 750,98 euros, au 31 décembre 2022
- « 2016 Fâches Cattolica » réalise un résultat déficitaire de 353,70 euros, au 30 septembre 2022 ;
- « 2017 Madeleine Pompidou » réalise un résultat déficitaire de 270,82 euros, au 30 septembre 2022 ;
- « 2017 Pont à Marcq Brel » réalise un résultat bénéficiaire de 30 355,94 euros, au 30 septembre 2022 ;

- « 2017 Roncq Actival » réalise un résultat déficitaire de 202,50 euros, au 30 septembre 2022 ;
- « 2019 Lomme Mitterie » (ex 2017 Lille Jacquard, changement de dénomination sociale, suite affectation à une nouvelle opération d'accession) réalise un résultat déficitaire de 202,47 euros au 30 septembre 2022.
- « 2019 HELLEMES SALENGRO » (ex 2017 Wambrechies Vent de bise) réalise un résultat déficitaire de 270,86 euros au 30 septembre 2022.
- SCCV 2019 Wattrelos St Liévin (ex 2018 Romainville Calmette) réalise un résultat déficitaire de 30,00 euros au 30 septembre 2022.
- SCCV 2018 Tremblay Farge réalise un résultat déficitaire de 135,00 euros au 30 septembre 2022.
- SCCV 2018 Baisieux Malterie réalise un résultat bénéficiaire de 189 652,81 euros au 30 septembre 2022.
- SCCV 2018 Comines Howyn réalise un résultat déficitaire de 269,07 euros au 30 septembre 2022.
- SCCV 2018 Blanc Mesnil Descartes réalise un résultat déficitaire de 269,90 euros au 30 septembre 2022.
- SCCV 2018 Ronchin Braille réalise un résultat déficitaire de 269,56 euros au 30 septembre 2022.

Par ailleurs, Vilogia Premium détient des titres dans les sociétés :

- La SCIC Vilogia Premium Auvergne-Rhône-Alpes (VPAuRA), dont le siège social est à LYON, détenue à 64,81 %, a réalisé un résultat déficitaire de 5 084,84 euros, au titre de l'exercice 2022 ;
- La SCIC Vilogia Premium Nouvelle Aquitaine (VPNA), dont le siège social est à BEGLES, détenue à 64,81 %, a réalisé un résultat déficitaire de 4 769,00 euros au titre de l'exercice 2022 ;
- La SCIC Vilogia Premium Pays-de-la-Loire (VPPL), dont le siège social est à NANTES, détenue à 64,81 %, a réalisé un résultat déficitaire de 4 755,06 euros au titre de l'exercice 2022 ;

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

8 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

INFORMATIONS FINANCIERES	SIREN	CAPITAL	RESERVES ET REPORT A NOUVEAU AVANT AFFECTATION DES RESULTATS (8)	QUOTE-PART DU CAPITAL DETENU (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 TAUX DU DERNIER EXERCICE ECOLE (5)	RESULTAT (BENEFICE NET OU PERTE DU DERNIER EXERCICE CLOS) (6)	DIVIDENDES ENCAISSES PAR LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE
					BRUTE	NETTE					
Filiales et participations (2) (6)											
- Filiales (7)											
SIC VILLOIA PREMIUM AUVERGNE RHONE ALPES	879 423 010	18 500,00	(9 245,14)	64,81	12 000,00	2 702,59	0,00		0,00	(5 084,84)	
SIC VILLOIA PREMIUM NOUVELLE AQUITAINE	880 510 830	18 500,00	(9 140,21)	64,81	12 000,00	2 975,29	0,00		0,00	(4 769,00)	
SIC VILLOIA PREMIUM PAYS DE LA LOIRE	879 504 969	18 500,00	(8 662,89)	64,81	12 000,00	3 280,70	0,00		0,00	(4 755,00)	
- Participations (8)											
SCOV (Boudier), Fiches Catholica Madeleine Pompidou		3 000,00	(115 143,10)	30,00	900,00	900,00	-825 211,00		269,84	(1 375,50)	0,00
SCOV (10)		50 000,00	20 857,92	30,00	15 825,00	15 825,00	1 002 251,52		5 314 714,20	217 687,70	45 000,00
Autres filiales ou participations (9)											
- Filiales non reprises ci-dessus					30 000,00	30 000,00					
- Participations non reprises ci-dessus											
Total (10)					82 725,00	55 698,58	2 427 462,52	0,00			45 000,00

(1) Pour chacune des filiales et des entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation, indiquer s'il y a lieu le numéro d'identification nationale (N° SIREN). Utiliser éventuellement la rubrique "Observations" en reportant la lettre de référence.
(2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle la société a un lien de participation, indiquer la dépréciation et le solde liquidé. Utiliser éventuellement la rubrique "Observations" en reportant la lettre de référence.
(3) Si le montant inscrit a été réévalué, indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique "Observations".
(4) Mentionner dans cette colonne le total des prêts et avances (moins déductions des remboursements) à la clôture de l'exercice et, dans la rubrique "Observations", les dépréciations constatées le cas échéant.
(5) Si l'agent d'exécution dans la clôture ne concorde pas avec celle de la société, le préciser dans la rubrique "Observations".
(6) Dont la valeur d'investissement exclue 1% du capital de la société détermine 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 contrôlées au 1^{er} janvier d'un exercice des titres et inférieures à 1% du capital de la société détermine des titres.
(10) Total colonne 0, égale aux comptes 261 + 209.

1.5 Changement de méthodes

Néant

Note 2

Principales Méthodes d'évaluation des postes de l'actif

2.1 Immobilisations Incorporelles

Elles sont essentiellement composées du fonds de commerce acquis auprès de Villogia SA, des logiciels de gestion des activités syndic de copropriété et accession à la propriété ainsi que celui de la comptabilité générale et de suivi des commandes.

Le fonds de commerce figure pour son prix d'acquisition. Pour tenir compte du règlement ANC n°2015-06, la société pratique un test de dépréciation une fois par an pour ce fonds non amorti et ne présentant pas de limitation dans la durée d'exploitation. Si la valeur obtenue à l'issue du test est inférieure à la valeur historique, une provision pour dépréciation est constituée.

La dépréciation, comptabilisée pour le fonds de commerce au 31/12/2017 d'un montant de 97 024,01 € correspondant aux éléments corporels inclus dans le prix de cession, a été totalement reprise en 2022 et le fonds constaté en charge exceptionnelle.

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 en interne (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 provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur économique réelle des projets est inférieure à la valeur comptable. Il n'y a pas lieu de déprécier des immobilisations incorporelles en 2022.

Immobilisations en cours

Elles représentent les frais de développements des outils informatiques qui seront déployés sur 2022.

2.2 Immobilisations corporelles

Terrains

Néant

Autres ensembles immobiliers

Néant

Travaux d'amélioration

Néant.

Autres immobilisations corporelles

Elles représentent essentiellement le mobilier et matériel de bureau, matériel informatique, matériel et outillage pour lesquels les amortissements sont pratiqués linéairement à des taux variant de 10 à 33 % selon la nature des immobilisations.

Immobilisations corporelles grevées de droits

Néant

Immobilisations en cours

Néant

2.3 Immobilisations financières

Elles sont comptabilisées à leur coût historique et représentent les titres de participations, les dépôts et cautionnement et les titres nantis.

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 comptabilisé une provision sur les titres détenus dans les 3 SCIC ; les capitaux propres devenant inférieurs à la moitié du capital social du fait des pertes constatées.

La provision enregistrée dans les comptes au 31/12/22 s'élève à 27 028,42 euros.

ETATS DES IMMOBILISATIONS

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

Annexe II Fiche n°3

IMMOBILISATIONS	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 des prêts (5)	
1	2	3	4	5	6	7 (2+3+4-5-6)
INCORPORELLES						
Frais d'établissement						0,00
Baux long terme et droits d'usufruit	934 911,16				97 024,01	837 887,15
Autres immobilisations incorporelles						0,00
Total I	934 911,16	0,00	0,00	0,00	97 024,01	837 887,15
CORPORELLES						
Terrains						
Terrains nus						0,00
Terrains aménagés, loués, bâtis						0,00
Aménagements - Aménagements de terrains						0,00
Total II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Constructions						
Constructions locatives sur sol propre hors adjoins et remplacements de composants						
Additions et remplacements de composants (1)						
Constructions locatives sur sol propre (c213 sauf 21315-2135) A						
Constructions locatives sur sol d'autrui hors adjoins et remplacements de composants						
Additions et remplacements de composants (1)						
Constructions locatives sur sol d'autrui (c214 sauf 21415-2145) B						
Bâtiments et install. administratifs (c21315-2135-21415-2145) C						
Total III (A+B+C)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Install. techniques - Matériel - Outillage						
Total IV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Divers						
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	4 479,83			883,13		3 596,70
Matériel de transport						0,00
Matériel de bureau et matériel informatique	77 432,65	12 256,42				89 689,07
Mobilier	12 679,45					12 679,45
Diverses						0,00
Total V	84 591,93	12 256,42	0,00	883,13	0,00	105 965,22
Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation	Total VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles en cours						
Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	0,00					0,00
Constructions et autres immobilisations corporelles :	0,00					0,00
- Construction et acquisition-amélioration	0,00					0,00
- Additions et remplacements de composants (1)	0,00					0,00
Avances et acomptes						0,00
Total VII	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)	84 591,93	12 256,42	0,00	883,13	0,00	105 965,22
FINANCIERES						
Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	81 900,00	825,00				82 725,00
Créances rattachées à des participations (2671-2674)	3 498 788,24	45 517,28			1 116 843,00	2 427 462,52
Titres immobilisés (droit de créance)	109 298,31					109 298,31
Prêts participatifs						0,00
Prêts principaux pour accession						0,00
Prêts complémentaires pour accession						0,00
Prêts aux S.C.C.C.						0,00
Autres						0,00
Intérêts courus						0,00
Total IX	3 689 986,55	46 342,28	0,00	0,00	1 116 843,00	2 619 485,83
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	4 719 489,64	58 598,70	0,00	883,13	1 213 867,01	3 563 338,20

(1) Ces lignes recensent les montants des travaux de réhabilitation, résidentialisation et changements de composants sur le parc existant hors travaux d'amélioration sur les acquisition réhabilitation.

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

Amortissements

Les amortissements sont de type linéaire et ont été calculés prorata temporis. En 2022, la dotation aux amortissements s'élève à **140 126,08 euros**.

METHODE D'AMORTISSEMENT	DUREE D'AMORTISSEMENT
Immobilisations incorporelles	3 à 5 ans
Matériel et Mobilier de bureau	3 à 10 ans

ETATS DES AMORTISSEMENTS

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

Annexe II Fiche n°4

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES (2)	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE
		Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
1	2	3	4	5	6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement					0,00
Baux long terme et droits d'usufruits	598 726,83	126 731,34			725 458,17
Autres postes d'immobilisations incorporelles					0,00
TOTAL I	598 726,83	126 731,34	0,00	0,00	725 458,17
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)					0,00
Constructions locatives sur sol d'autrui					0,00
Bâtiments et installations administratifs					0,00
					0,00
					0,00
TOTAL III	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Install. techniques. - Matériel - Outillage TOTAL IV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	0,00	531,30			531,30
Matériel de transport	0,00				0,00
Matériel de bureau et matériel informatique	57 666,17	11 595,48			69 261,65
Mobilier	616,78	1 267,96			1 884,74
Diverses					0,00
TOTAL V	58 282,95	13 394,74	0,00	0,00	71 677,69
Travaux sur immeubles reçus en affectation TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (3)	657 009,78	140 126,08	0,00	0,00	797 135,86

2.4 Comptes de stocks

Les stocks et en-cours en valeur brute (sans dépréciation) s'élèvent à 50 192 734.68 euros.

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

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 (COMO) qui correspond à 5 % de la masse des achats comptabilisés (foncier & travaux) pour les opérations neuves en maîtrise d'ouvrage directe et 2% pour les opérations en VEFA.

Ces frais s'élèvent à 583 156.61 euros en 2022.

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 terrains et des immeubles en cours et achevés est inférieure à la valeur comptable. La société a estimé qu'aucune dépréciation de la valeur au bilan des terrains à aménager devait être comptabilisée.

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 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
31 - TERRAINS A AMENAGER (net du 319)	2 796 868,28	4 902 773,62	0,00	0,00	105 662,58	4 081 923,84	292 802,50	3 500 369,32	703 700,06
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement	0,00							0,00	0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves	24 130 756,50	10 927 544,15		583 156,61	4 109 001,47	21 172 943,47	10 982,84	18 566 652,42	(5 564 104,08)
333 - Opération d'acquisition-réhabilitation-revente	0,00							0,00	0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (CCMI)	0,00							0,00	0,00
337 - Divers	0,00							0,00	0,00
33 - IMMEUBLES EN COURS (net du 339)	24 130 756,50	10 927 544,15	0,00	583 156,61	4 109 001,47	21 172 943,47		18 566 652,42	(5 564 104,08)
351 - Lotissements et terrains aménagés	0,00							0,00	0,00
352 - Opérations groupées, constructions neuves	995 009,24				26 263 771,72	20 163 963,82	5 492 419,15	1 602 377,98	607 368,75
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	11 582 910,78				19 098 994,84	4 128 569,68		26 523 305,95	14 940 425,16
3582 et 3587 - Autres	0,00							0,00	0,00
35 - IMMEUBLES ACHEVES (net du 359)	12 577 920,03	0,00	0,00	0,00	45 332 766,56	24 292 553,50	5 492 419,15	28 126 713,94	15 547 793,91
37 - IMMEUBLES ACQUIS PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION OU GARANTIE DE RACHAT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL (d)	39 506 344,79	16 890 317,77	0,00	583 156,61	49 547 420,61	49 547 420,61	5 775 221,65	50 192 734,68	10 687 389,89

(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.

2.5 Créances d'exploitation et autres créances diverses

- Les créances s'élèvent en valeur brute à 25 205 191,74 euros. Elles comprennent notamment des subventions à recevoir pour 484 800,00 euros, des créances locataires accession pour 367 537,72 euros, des créances acquéreurs pour 4 161 408,51 euros, des refacturations à ses filiales ainsi qu'à Vilogia SA pour 3 011 305,39 euros, ainsi que des créances auprès du Trésor Public pour 1 119 595,30 euros et des produits à recevoir pour 343 396,42 euros.

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur économique réelle de ces créances est inférieure à la valeur comptable.

- Les avances aux sociétés civiles coopératives de construction représentent en valeur brute un total de 75 576,60 euros.
- Les fonds mandants des copropriétés repris en autres créances diverses représentent en valeur brute un total de 15 437 844,84 euros.

ETAT DES CREANCES

LIBELLE	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
1	2	3	4 (2-3)
EN ACTIF IMMOBILISE			
Créances rattachées à des participations	2 427 462,52	900 211,00	1 527 251,52
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	0,00		0,00
Autres immobilisations financières	0,00		0,00
TOTAL I	2 427 462,52	900 211,00	1 527 251,52
EN ACTIF CIRCULANT			
Fournisseurs débiteurs	612 729,28	612 729,28	0,00
Clients douteux ou litigieux	0,00		0,00
Créances sur acquéreurs	4 161 408,51	1 370 308,51	2 791 100,00
Autres créances clients	2 411 302,47	2 411 302,47	0,00
Personnel et comptes rattachés	484,33	484,33	0,00
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	10 214,00	10 214,00	0,00
Etat et collectivités publiques :	1 604 395,30	1 604 395,30	0,00
Opérations particulières	0,00		0,00
Autres (1)	1 604 395,30	1 604 395,30	0,00
Groupe et associés et opération de coopération	1 650 964,48	1 053 317,48	597 647,00
Groupe	0,00		0,00
Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	75 576,60	75 576,60	0,00
Associés - comptes courants	0,00		0,00
Capital souscrit et appelé, non versé	0,00		0,00
Opérations faites en commun et en G.I.E.	1 575 387,88	977 740,88	597 647,00
Débiteurs divers :	15 366 422,65	15 366 422,65	0,00
Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00
Autres créances (1)	15 366 422,65	15 366 422,65	0,00
TOTAL II	25 817 921,02	22 429 174,02	3 388 747,00
Charges constatées d'avances	0,00		0,00
Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
TOTAL III	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I + II + III)	28 245 383,54	23 329 385,02	4 915 998,52

(1) RENVOIS

Dont	
subventions d'investissement à recevoir	0,00
subventions d'exploitation à recevoir	484 800,00
TVA	1 038 440,30

Note 3

Principales méthodes d'évaluation des postes du passif

Depuis l'exercice clos au 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.

Dans l'annexe des comptes annuels : des informations relatives à l'affectation du résultat des activités relevant du SIEG.

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

La société a procédé à la ventilation de son résultat 2022 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 78.04 % a été utilisé.

3.1 Capitaux propres

TABLEAUX DE VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

	Solde au 01/01/2022	Résultat de l'exercice	Autres mouvements	Solde au 31/12/2022
Capital social	69 249			69 249
Primes d'émission, de fusion	2 608 317			2 608 317
Ecart de réévaluation	3 494			3 494
Réserve légale	7 775			7 775
Réserves statutaires et contractuelles	0			0
Réserves réglementées	0			0
Autres réserves	0			0
Report à nouveau SIEG	0		-9 675	-9 675
Report à nouveau hors SIEG	618 554		-601 780	16 774
Résultat exercice précédent	-611 454		611 454	0
Résultat SIEG		-569 791		-569 791
Résultat exercice hors SIEG	0	1 015 871		1 015 871
Subventions d'investissement	0			0
Provisions réglementées	0			0
Total	2 695 934	446 080	0	3 142 014

3.2 Provisions

Une provision est comptabilisée pour couvrir les départs de salariés ayant fait l'objet d'un contentieux ; l'évaluation du risque, valorisé par les avocats, ainsi que les charges afférentes constituent le montant de la provision. Celle-ci se monte ainsi à 411 757 euros à la fin de l'exercice.

Une provision couvrant un litige existe à hauteur de 22 500 euros.

Une autre provision pour risques s'élève à 75 069 euros.

Cette provision sert à couvrir les risques de pertes sur les SCCC en cours de dissolution.

TABLEAUX DE VARIATIONS DES PROVISIONS

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS				
Pour litiges	390 151,00	80 000,00	35 894,00	434 257,00
Pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pensions et obligations similaires	0,00	0,00	0,00	(3) 0,00
Pour gros entretien	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges	75 068,97	0,00	0,00	(3) 75 068,97
TOTAL II	465 219,97	80 000,00	(2) 35 894,00	509 325,97
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	97 024,01	0,00	97 024,01	0,00
Corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Financières	0,00	27 028,42	0,00	27 028,42
TOTAL III	97 024,01	27 028,42	97 024,01	27 028,42
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	122 240,00	0,00	122 240,00	0,00
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles achevés	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV	122 240,00	0,00	122 240,00	0,00
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	0,00	0,00	0,00	0,00
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	0,00	0,00	0,00	0,00
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL VI (III + IV + V)	219 264,01	27 028,42	219 264,01	27 028,42
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	684 483,98	(1) 107 028,42	(1) 255 158,01	536 354,39
RENOIS				
(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	80 000,00	255 158,01	
	Financières	27 028,42	0,00	
	Exceptionnelles	0,00	0,00	
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		15 000,00	
	de provisions non utilisées (*)		20 894,00	
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail				

3.3 Dettes d'exploitation et diverses

Le montant des factures reçues à régler s'élève à 551 968,04 euros.

Le montant des retenues de garanties sur chantier s'élève à 204 346,84 euros.

Le montant des factures non parvenues au 31/12/22 s'élève à 3 141 937,41 euros.

Les dettes fiscales et sociales s'élèvent à 2 707 126,81 euros.

Les fonds mandants des copropriétés repris en autres dettes représentent en valeur brute un total de 10 893 794,24 Euros.

ETAT DES DETTES

DETTE	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ 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)	0,00			0,00	
Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	39 828 106,31	851 166,00	37 770 347,12	1 206 593,19	
Dépôts et cautionnement reçus	0,00	Non ventilable (3)		0,00	
Redevances location - accession	274 645,03		274 645,03	0,00	
Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	
Emprunts participatifs (1)	0,00			0,00	
Autres emprunts et dettes (1)	0,00			0,00	
Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	30 000 000,00	30 000 000,00		0,00	
Concours bancaires courants (5)	8 925,01	8 925,01		0,00	
Intérêts courus non échus	25 767,03	25 767,03		0,00	
Intérêts compensateurs	0,00			0,00	
TOTAL I dettes financières	70 137 443,38	30 885 858,04	38 044 992,16	1 206 593,19	0,00
dont emprunts remboursables in fine	68 342 603,31	30 851 166,00	37 256 831,85	234 605,46	
Droits sur immobilisations	0,00			0,00	
Versements restant à effectuer sur titres non libérés	825,00	825,00		0,00	
Fournisseurs et comptes rattachés	3 898 252,29	3 898 004,03	248,26	0,00	
Clients créditeurs	20 623,74	20 623,74		0,00	
Personnel et comptes rattachés	1 193 211,76	1 193 211,76		0,00	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	668 924,67	668 924,67		0,00	
Etats et autres collectivités publiques :	844 990,38	844 990,38	0,00	0,00	0,00
Opérations particulières	0,00			0,00	
Autres	844 990,38	844 990,38		0,00	
Groupe, associés et opérations de coopération	32 957,33	32 957,33	0,00	0,00	0,00
Groupe	0,00			0,00	
Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C	0,00			0,00	
Associés	0,00			0,00	
Membres - Opérations faites en commun et en GIE	32 957,33	32 957,33		0,00	
Créditeurs divers :	16 344 968,99	16 344 968,99	0,00	0,00	0,00
Opérations pour le compte de tiers	3 905 438,64	3 905 438,64		0,00	
Autres dettes	12 439 530,35	12 439 530,35		0,00	
TOTAL II	23 004 754,16	23 004 505,90	248,26	0,00	0,00
Produits constatés d'avance :	3 767 953,46	3 767 953,46	0,00	0,00	0,00
Sur exploitation	0,00			0,00	
Sur vente de lots en cours	2 451 819,61	2 451 819,61		0,00	
Rémunération des frais de gestion P.A.P	1 316 133,85	1 316 133,85		0,00	
Autres produits constatés d'avance	0,00			0,00	
Différences de conversion (passif)	0,00			0,00	
TOTAL III	3 767 953,46	3 767 953,46	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)	96 910 151,00	57 658 317,40	38 045 240,41	1 206 593,19	0,00

RENOIS

(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	9 422 108,31
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	0,00
(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine	0,00

ETAT DES CREANCES ET DETTES LIEES

Entités	Créances	Dettes
S.C.C.C	75 577	
SCCV BAISIEUX	1 039 330	
SCCV BLANC MESNIL	150 000	
SCCV BOUDERIEZ	802 411	
SCCV COMINES HOWYN	75 000	
SCCV FACHES CATTOLICA	33 298	
SCCV HELLEMES SALENGRO	307 822	
SCCV LOMME MITTERIE	458 161	
SCCV MADELEINE POMPIDOU	30 000	25 757
SCCV PONT A MARCQ BREL	176 084	
SCCV RONCHIN BRAILLE	194 400	
SCIC PREMIUM AUVERGNE RHONE ALPES	5 186	
VILOGIA COPROPRIETE GESTION	638 612	
VILOGIA	694 423	31 161 433
UCH		5 035

Note 4

Autres informations sur les comptes annuels

4.1 Ventilation du chiffre d'affaires

L'activité 2022 a permis de réaliser un chiffre d'affaires de 14 111 241,98 € se répartissant de la manière suivante :

Par secteurs d'activités (en euros)

Ventes d'immeubles et terrains	Syndic de Copropriété	Autres	Total
Exercice 2022			
9 083 536	2 526 287	2 501 419	14 111 242
64%	18%	18%	100%
Exercice 2021			
3 905 171	1 919 164	1 626 819	7 451 154
52%	26%	22%	100%

4.2 Equilibre d'exploitation et financier

Promotion

Le prix de revient des lots vendus s'élève quant à lui à 5 492 419.15 Euros.

Résultat financier

L'exercice se traduit par un résultat global de -57 359,54 Euros, qui se présente ainsi :

- Les produits financiers : 263 071,71 €
- Les charges financières : - 320 431,25 €

Résultat

Le résultat de l'exercice 2022 fait apparaître un bénéfice de 446 079.91 Euros. Il se décompose comme suit :

- Résultat d'exploitation : 690 910,85 €
- Résultat financier : -57 359,54 €
- Résultat exceptionnel : -187 471,40 €

4.3 Charges et produits exceptionnels

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

CHARGES :

Nature	Montant
Régularisations de comptes Fournisseurs	2 398
Régularisations paie	9 635
Régularisations sur opérations	105 166
Cessions Immobilisations	97 024
Autres (Pénalités, etc.)	245
TOTAL CHARGES	214 468

PRODUITS :

Nature	Montant
Régularisations de comptes Fournisseurs	-
Régularisations paie	3 768
Régularisation opérations	23 228
Cessions Immobilisations	-
Autres	2
TOTAL PRODUITS	26 998

4.4 Autres informations

Montant des avances et crédits alloués aux dirigeants sociaux

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

Néant.

Montant des rémunérations alloués aux organes

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

D'administration (administrateurs) : Néant

De direction : Néant

De surveillance : non applicable.

Engagements hors bilan

Depuis le transfert des salariés de Vilogia SA vers Vilogia Premium, les indemnités de fin de carrière ont été calculées et constituent un engagement hors bilan 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. »

L'engagement pour indemnités de départ en retraite est basé 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 3.20%, d'un taux annuel de progression des salaires de 3.13% et un turn-over, limité aux seules démissions sur 3 ans, de 3.80%.

Elle s'élève à 374 milliers d'euros au 31 décembre 2022.

L'engagement lié aux médailles du travail s'élève à 26 milliers d'euros au 31 décembre 2022.

Cet engagement est calculé en fonction de l'ancienneté de chaque salarié et d'un âge de départ à la retraite fixé à 63 ans. Il est actualisé au taux de 3.20% et le montant de la prime progresse de 3.13% l'an.

Engagements par signature

ARKEA BANQUE :

Avals et cautions pour une autorisation de 22 460 000,00 €. Utilisation au 31/12/2022 : 13 218 000,00 €

Garantie de rachat PSLA

Afin de sécuriser les opérations d'accession à la propriété, la société s'engage à garantir le rachat de bien pendant les 15 années suivant l'acquisition du bien.

Sous réserve du respect de conditions de forme par l'accédant, Vilogia Premium s'oblige à racheter le bien vendu dans les conditions suivantes :

- Dans les 5 ans à compter de la levée d'option, le prix de rachat est égal au prix initial de vente ;
- A compter de la 6ème année et jusqu'à la quinzième année, le prix de rachat est minoré de 1,5% par année écoulée.

IDENTITE DE LA SOCIETE MERE CONSOLIDANTE

Vilogia Premium est consolidée, au 31 décembre 2022, par mise en équivalence, par Vilogia Holding SA d'HLM, 74 rue Jean Jaurès - 59650 Villeneuve d'Ascq.

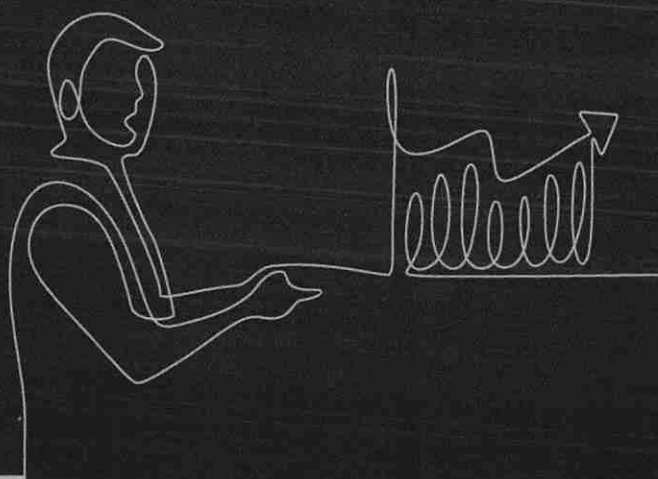


Vilogia Premium
197 rue du 8 mai 1945
59650 VILLENEUVE D'ASCQ

www.vilogia-premium.fr

Rapport Financier

Vilogia Premium 2022



GROUPE
vilogia
Bien dans ma ville

Vilogia Premium est consolidée, au 31 décembre 2022, par mise en équivalence, par Vilogia Holding SA d'HLM, 74 rue Jean Jaurès
- 59650 Villeneuve d'Ascq.

Rapport de gestion sur les opérations de l'exercice clos au 31 décembre 2022.... 5

Bilan14

Annexes aux comptes annuels19

Note 1

Méthodes générales de présentation

1.1	Conventions générales	20
1.2	Dérogations aux principes comptables généraux.....	20
1.3	Faits significatifs	20
1.4	Filiales et participations	21
1.5	Changement de méthodes	23

Note 2

Principales méthodes d'évaluation des postes de l'actif

2.1	Immobilisations incorporelles	23
2.2	Immobilisations corporelles	24
2.3	Immobilisations financières	25
2.4	Comptes de stocks	27
2.5	Créances d'exploitation et autres créances diverses	27

Note 3 Principales méthodes d'évaluation des postes du passif

3.1	Capitaux propres	30
3.2	Provisions	30
3.3	Dettes d'exploitation et diverses.....	31

Note 4 Autres informations sur les comptes annuels

4.1	Ventilation du chiffre d'affaires	33
4.2	Equilibre d'exploitation et financier	34
4.3	Charges et produits exceptionnels	34
4.4	Autres informations	35

Rapport de gestion sur les opérations de l'exercice clos au 31 décembre 2022

Mesdames, Messieurs les Associés,

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 2022, des résultats de cette activité et de ses perspectives, puis soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice. Ces comptes sont joints au présent rapport.

Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2022 sont :

- établis conformément au plan de comptes listé au titre I de l'arrêté du 14 décembre 2022 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée ;
- présentés conformément au chapitre 2 du Titre IV de l'arrêté du 14 décembre 2022 ;
- établis selon les règles (et méthodes comptables) d'évaluation prévues par :
 - le plan comptable général (règlement de l'ANC N° 2014-03 du 5 juin 2014 et les règlements suivants de l'ANC qui sont venus le modifier ou le compléter) ;
 - le règlement de l'ANC N°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée et les règlements modificatifs ; et
 - l'avis du 8 avril 2022 accompagnant les commentaires de comptes, modifiant les avis précédents.

Faits marquants et Activité de la Société

Conflit en Ukraine

Le conflit avec l'Ukraine a perduré toute l'année 2022 et se poursuit en 2023. Bien que notre activité ne soit que nationale, ce conflit a eu des répercussions sur le prix de l'énergie, et notamment l'électricité, le gaz et le pétrole.

Pratiquement, Vilogia a pu juguler cette hausse du prix de l'énergie, et par conséquent contenir le coût des charges locatives de nos clients par la signature de contrats pluri annuels qui courent jusqu'en 2024 et signés avant février 2022.

Néanmoins, l'inflation générée en partie par cette crise internationale, a eu des conséquences sur le coût de construction et de réhabilitation de nos logements (de 5 à 15% selon les composants), et également sur l'accès au crédit des accédants à la propriété.

Un projet stratégique vivant

HOME, l'habitat vivant, est le projet stratégique qui guide tous les collaborateurs du Groupe Vilogia. Impulsé lors de la cérémonie des vœux en début d'année 2022, il a alors été dévoilé par Philippe Rémignon, président du Directoire du Groupe : « Les collaborateurs du Groupe travaillent afin que Vilogia devienne à horizon 2025 un acteur majeur du logement social, un accélérateur d'utilité sociale et de transition environnementale, et qu'il couvre toutes les étapes du cycle de l'habitat. ».

90 collaborateurs volontaires s'y apportent une contribution active. Réunis en équipe pluridisciplinaire, ils nourrissent les 4 axes et les 18 chantiers de leurs compétences et leur expertise. Les thématiques sont aussi ambitieuses que diverses : rechercher un impact environnemental global, repenser le parcours client physique et digital ou encore...

Home l'habitat vivant se diffuse dans l'ensemble du Groupe. Au mois d'octobre, il était au cœur de la convention managers organisée dans l'enceinte du Decathlon Arena à Villeneuve d'Ascq.

Activité de la Société

Alors que l'année 2022 devait être celle de la sortie de la crise COVID, elle a été marquée par la guerre en Ukraine et ses répercussions sur l'économie mondiale.

Cela a provoqué une envolée du prix des énergies et a très fortement perturbé les circuits d'approvisionnement, générant des pénuries de matériaux et une augmentation généralisée des coûts de construction.

L'organisation mise en place en 2021 et 2022 a permis de s'adapter rapidement et de mettre en place un plan d'actions sur 4 axes prioritaires :

- Opérations en cours de chantier : maintenir l'activité et les dates de livraisons en négociant, au cas par cas, les demandes d'actualisation des entreprises et en remplaçant les entreprises défaillantes. Pour répondre d'abord aux attentes de nos clients, mais également pour sécuriser l'activité et la marge de Vilogia Premium.
- Opérations à lancer : garantir l'équilibre financier. En adaptant la conception pour tenir compte de l'évolution des coûts de construction et en reportant lesancements d'appels d'offres au dernier trimestre de l'année.
- Futures opérations : nous avons mis l'accent sur le développement foncier pour consolider l'activité future de la promotion sociale.
- Honoraires : en commercialisation comme en syndic de copropriété, un pilotage précis de l'activité a permis de sécuriser le chiffre d'affaires.

Les clients de Vilogia Premium ont également été fortement impactés par ces crises successives : allongement des délais de réalisation, augmentation des prix, des taux d'intérêts... Une attention particulière a donc été portée sur la communication et l'échange direct.

Afin de pérenniser cette démarche, et dans la dynamique du projet stratégique du Groupe, nous avons refondé les facettes du parcours client et mobilisé toutes les équipes de Vilogia Premium sur une nouvelle approche appelée : l'Expérience Client. Du premier contact à la gestion de la copropriété sur le long terme, cette démarche va nous permettre de mieux répondre aux attentes de nos clients en affichant clairement notre ambition et nos engagements. L'Expérience Client se déploiera progressivement en 2023 sur les nouvelles opérations.

Et 2023 ?

Confirmer la tendance de 2022 en lançant 230 Ordres de Service, la commercialisation de plus de 300 logements et en poursuivant l'amélioration des performances du syndic de copropriété.

Activité accession

Au cours de l'exercice 2022, Vilogia Premium a procédé à la vente de 9 lots libres (3 à Loos et 6 à Comines) pour un chiffre d'affaires de 1.2 M€, à 23 levées d'options de logements PSLA pour un chiffre d'affaires de 3.8 M€, à la vente de 9 logements pour un chiffre d'affaires de 1.5 M€, ainsi qu'à la vente d'une maison Boulevard de la République à Lille pour un chiffre d'affaires de 350 K€, soit un chiffre d'affaires global de 6.9 M€.

La Société a lancé, en 2022, l'ordre de service (OS) de 22 logements et 6 lots libres dans les villes suivantes :

Ville	Nombre
LOOS	6 lots libres
HELLEMMES	22 logements

Ainsi que la signature d'acte authentique pour l'achat en VEFA de 31 logements dans les villes suivantes :

Ville	Nombre
VILLIERS SUR MARNE	10
CROIX	9
LOMME	12

Par ailleurs, la Société a livré en 2022, 181 logements et 23 lots libres, comme suit :

Ville	Nombre
WAMBRECHIES	34 logements
RONCQ	44 logements
HALLUIN	28 logements
VILLIERS	20 logements
LOMME	21 logements
BAISIEUX	24 logements
ESCAUT	10 logements
COMINES	17 lots libres
LOOS	6 lots libres

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 ; la cotisation comptabilisée en 2022 s'est élevée à 324,80 euros.

Activité de syndic de copropriétés

Au cours de l'exercice 2022, Vilogia Premium a réalisé un chiffre d'affaires de 2 480 K€, contre 1 920 K€ en 2021.

Activité de commercialisation

Au cours de l'année 2022, Vilogia Premium a continué son activité commerciale pour le Groupe. A ce titre, elle a réalisé un chiffre d'affaires de 911 K€, contre 711 K€ en 2021 pour la vente de logements neufs, 114 K€ pour la prestation de montage préalable à la vente dans l'ancien, contre 202 K€ en 2021, 1 281 K€ pour la vente de logements anciens, contre 1 277 K€ en 2021.

Activité de gestion de PSLA

Au cours de l'année 2022, la Société a quittancé pour 1 083 K€ de loyers PSLA et 147 K€ de produits de gestion PSLA.

Activité de gestion des SCCC

7 SCCC ont été dissoutes en novembre 2008 : « Magnolias 1 », « Magnolias 2 », « Magnolias 3 », « Magnolias 4 », « Résidence de l'Octroi », « Les Peupliers » et « Le Hameau ». Elles sont en cours de liquidation puisque l'ensemble de leurs coopérateurs ont achevé le remboursement de leur logement. Les SCCC sont encore propriétaires de parcelles de terrains et voiries (en cours de rétrocession à la MEL). Il n'est pas encore possible de les liquider.

Perspectives de la Société

Il est prévu au budget 2023 pour Vilogia Premium de lancer la construction de 230 logements, dont 173 en son nom propre, et 14 logements *via* la création de SCCV, 23 en partenariat avec un promoteur et 20 en assistance à maîtrise d'ouvrage pour Vilogia SA. L'objectif de livraison de logements est de 151, dont 116 en nom propre, et 35 sous SCCV.

Evénements post-clôture

Néant.

Filiales et participations

Constitution de SCCV avec des partenaires externes

Au cours de l'exercice 2022, une SCCV a été constituée :

« 2022 Tourcoing Bradford », portée à hauteur de 30 % par Vilogia et 16,50 % par Vilogia Premium, aux côtés de Nacarat.

Poursuite de l'activité au travers de SCCV avec Vilogia SA d'HLM

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

La répartition du capital est inchangée : portée à hauteur de 30 % par la Société et 70 % par Vilogia.

Au cours de l'exercice 2022, aucune nouvelle SCCV n'a été créée.

Vilogia Premium est associée à Vilogia SA d'HLM dans 13 SCCV, au sein du Groupe Vilogia, au 31 décembre 2022.

Ces 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 Premium est associée à hauteur de 30 %, réalisent le résultat suivant :

TABLEAU DE RESULTATS DES SCCV

SCCV	Résultat (en €)
SCCV 2016 Fâches Cattolica	-353,70
SCCV 2016 Villeneuve Bouderiez	750,98
SCCV 2017 Madeleine Pompidou	-270,82
SCCV 2017 Pont à Marcq Brel	30 355,94
SCCV 2017 Roncq Actival	-202,50
SCCV 2018 Baisieux Malterie	189 652,81
SCCV 2018 Blanc Mesnil Descartes	-269,90
SCCV 2018 Comines Howyn	-269,07
SCCV 2018 Ronchin Braille	-269,56
SCCV 2018 Tremblay Farge	-135,00
SCCV 2019 Hellemmes Salengro	-270,86
SCCV 2019 Wattrelos St Liévin	-30,00
SCCV 2019 Lomme Mitterie	-202,47

- La SCIC Vilogia Premium Auvergne-Rhône-Alpes (VPAuRA), détenue à 64,81 %, a réalisé un résultat déficitaire de 5.084,84 euros, au titre de l'exercice 2022 ;
- La SCIC Vilogia Premium Nouvelle-Aquitaine (VPNA), détenue à 64,81 %, a réalisé un résultat déficitaire de 4 769,00 euros au titre de l'exercice 2022.
- La SCIC Vilogia Premium Pays de la Loire (VPPL), détenue à 64,81 %, a réalisé un résultat déficitaire de 4.755,06 euros au titre de l'exercice 2022.
- La SCCV 2022 Tourcoing Bradford, détenue à 16,50 %. Cette société, dont le siège social est à LILLE, immatriculée en novembre 2022, et dont le 1er exercice s'est clôturé au 31 décembre 2022, réalise un résultat nul.

Nous vous rappelons que Vilogia Premium contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce les sociétés suivantes : SCCC Magnolias 1, Magnolias 2, Magnolias 3, Magnolias 4, Résidence de l'Octroi, Le Hameau, Les Peupliers.
Ces sociétés détiennent chacune une part dans le capital de la Société.

Variation du capital social

Au cours de l'exercice 2022, Vilogia Premium n'a procédé à aucun remboursement d'associés.

Au 31 décembre 2022, le capital social de la Société s'élève à 69 248,97 euros.

Evolution de la situation financière

Il est rappelé que les coopératives sont imposées à l'impôt sur les sociétés depuis le 1er janvier 2006. La rédaction des articles 207-1-4, 207-1-6 du CGI et de l'instruction fiscale 471-1-6 du 25 janvier 2006 soumettent à l'impôt sur les sociétés les bénéfices des opérations qui ne sont pas réalisées au titre du service d'intérêt général. Au titre de l'exercice 2022, la Société n'a pas acquitté d'impôt sur les sociétés.

Informations relatives au capital social

L'application littérale de l'article L. 233-13 du Code de commerce ne permet pas de communiquer des informations fiables sur la géographie du capital social ; c'est la raison pour laquelle nous vous indiquons l'identité des actionnaires possédant une part significative du capital social, en prenant en compte le rapport entre le capital social détenu et le capital social total :

- Vilogia plus de 41 %
- Action Logement Immobilier plus de 20 %
- Compagnie Métropolitaine d'Investissement plus de 19 %

Résultat de l'exercice

Les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2022 se traduisent par un bénéfice de 446 079,91 euros, contre une perte de 611 454,11 euros au titre de l'exercice précédent.

Affectation du résultat

Nous vous proposons d'affecter ce résultat de 446 079,91 €, dont 1 015 871,09 € concerne l'activité hors SIEG, au compte report à nouveau.

Après cette affectation, le compte report à nouveau présentera un solde positif de 453 179,77 euros, dont un solde négatif de 579 465,79 euros au titre du report à nouveau SIEG depuis le 31/12/2021.

Les comptes joints vous donnent les détails sur la composition de ce résultat.

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 RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	2018	2019	2020	2021	2022
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires	10 703 248,58	6 985 150,70	7 795 468,00	7 320 471,34	13 653 076,44
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	(294 563,71)	(1 562 014,89)	(1 235 841,08)	(674 341,97)	438 076,40
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	(384 310,38)	(2 441 330,39)	(1 363 961,90)	(611 454,11)	446 079,91
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	47,62	50,60	54,08	57,83	79,64
Montant de la masse salariale de l'exercice	2 834 717,60	3 076 657,52	2 742 135,65	3 738 038,58	4 034 600,29
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	1 366 780,09	1 175 557,51	1 174 818,94	1 494 523,47	1 516 143,63

Conditions de paiement des fournisseurs

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

Les tableaux ci-dessous reprennent la balance âgée des comptes fournisseurs, pour les années 2021 et 2022 :

2022	Dettes au 31/12/2022	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	61 568,64	6747,1	4169,46	758,4	9	248,26	49 636,42
Fournisseurs stocks immobiliers	434 313,95	25 164,94	-12 372,96	10 902,00	-2 271,40	0,00	412 891,37
Retenue de Garantie sur fournisseurs	204 346,84	9 055,78	28 052,31	19 248,58	137 789,17	0,00	10 201,00
Fournisseurs, Factures non parvenues	3 141 937,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 141 937,41
Total	3 842 166,84	40 967,82	19 848,81	30 908,98	135 526,77	248,26	3 614 666,20

2021	Dettes au 31/12/2021	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	20 412,84	0	0	0	248,26	0	20 164,58
Fournisseurs stocks immobiliers	974 435,94	31 434,43	-2 220,00			6 502,24	938 719,27
Retenue de Garantie sur fournisseurs	121 352,93	7 833,64	6 947,31	10 255,40	6 887,60	86 805,14	2 623,84
Fournisseurs, Factures non parvenues	1 870 851,72						1 870 851,72
Total	2 987 053,43	39 268,07	4 727,31	10 255,40	7 135,86	93 307,38	2 832 359,41

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.225-38 et suivants du Code de Commerce.

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

Renouvellement de mandats d'administrateurs

Il est proposé à l'Assemblée Générale de renouveler les mandats d'administrateur, arrivant à échéance, de Compagnie Métropolitaine Investissement, Action Logement Immobilier, MM. Henri DELIGNÉ, Gérard MEAUXSOONE, Philippe DELATTRE et Daniel LEMAY pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2026, qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes

Il est proposé à l'Assemblée Générale après avoir constaté que les mandats des Commissaires aux comptes titulaire et suppléant sont arrivés à expiration, décide de renouveler, dans les conditions de l'article L.823-1 du Code de commerce modifié, le Commissaire aux comptes actuellement titulaire, en qualité de Commissaire aux comptes unique, et ayant fait l'offre jugée la plus intéressante, conformément aux dispositions du Code de la Commande Publique, à savoir ERNST & YOUNG AUDIT, SAS, dont le siège social se situe 1-2 place des Saisons – 92400 Courbevoie-Paris La Défense 1, pour une période de six années, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire 2029 devant statuer sur les comptes de l'exercice 2028.

Le mandat du Commissaire aux Comptes suppléant AUDITEX arrivant à expiration à l'occasion de l'Assemblée Générale Ordinaire 2023, n'est pas proposé au renouvellement.

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

Le Conseil d'administration

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

Le Président




Bilan et compte de résultat

BILAN

ACTIF	Exercice 2022			Exercice 2021	
	BRUT	Amortissements et dépréciations	NET	TOTAUX PARTIELS	NET
2	3	4	5	6	7
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				112 428,98	239 160,32
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00		0,00
Autres (1)	837 887,15	725 458,17	112 428,98		239 160,32
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				34 287,55	36 308,98
Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00
Terrains aménagés, loués, bâtis	0,00	0,00	0,00		0,00
Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
Constructions locatives (sur sol propre)	0,00	0,00	0,00		0,00
Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00		0,00
Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00	0,00		0,00
Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	105 965,24	71 677,69	34 287,55		36 308,98
Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				0,00	0,00
Terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	0,00	0,00	0,00		0,00
Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				2 592 457,41	3 689 986,55
Participations - Apports, avances	82 725,00	27 028,42	55 696,58		81 800,00
Créances rattachées à des participations	2 427 462,52	0,00	2 427 462,52		3 498 788,24
Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
Autres	109 298,31	0,00	109 298,31		109 298,31
Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
ACTIF IMMOBILISE	3 563 338,22	824 164,28	2 739 173,94	2 739 173,94	3 965 456,85
STOCKS ET EN-COURS				60 192 734,68	39 383 104,79
Terrains à aménager	3 500 368,32	0,00	3 500 368,32		2 674 428,26
Immeubles en cours	18 566 652,42	0,00	18 566 652,42		24 130 756,50
Immeubles achevés :			0,00		
Disponible à la vente	1 602 377,99	0,00	1 602 377,99		995 009,24
Temporairement loués	26 523 335,95	0,00	26 523 335,95		11 582 910,79
Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
Fournisseurs débiteurs	612 729,28	0,00	612 729,28	612 729,28	959 063,68
CREANCES D'EXPLOITATION				8 167 804,61	4 422 892,95
Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			0,00		
Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	367 537,72	0,00	367 537,72		240 594,71
Créances sur acquéreurs	4 161 408,51	0,00	4 161 408,51		0,00
Clients - autres activités	566 506,89	0,00	566 506,89		325 420,82
Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
Clients douteux ou litigieux	0,00	0,00	0,00		0,00
Produits non encore facturés	1 477 257,86	0,00	1 477 257,86		723 950,43
Autres	1 130 293,63	0,00	1 130 293,63		2 179 679,14
Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	484 800,00	0,00	484 800,00		953 247,85
CREANCES DIVERSES (3)				17 017 387,13	15 954 741,99
Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	75 576,60	0,00	75 576,60		75 576,60
Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	1 575 387,88	0,00	1 575 387,88		1 872 395,66
Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
Opérations d'aménagement	0,00	0,00	0,00		0,00
Autres	15 366 422,65	0,00	15 366 422,65		14 006 769,73
Valeurs Mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DISPONIBILITES				21 811 661,22	19 154 732,96
Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
Banques, établissements financiers et assimilés	21 811 661,22		21 811 661,22		19 154 732,96
Caisse et régies d'avance	0,00		0,00		0,00
Charges constatées d'avance	0,00		0,00	0,00	0,00
ACTIF CIRCULANT	97 822 316,92	0,00	97 822 316,92	97 822 316,92	79 874 636,37
Charges à répartir sur plusieurs exercices	0,00		0,00	0,00	0,00
Primes de remboursement des obligations	0,00		0,00	0,00	0,00
Différences de conversion Actif	0,00		0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V.)	101 385 655,14	824 164,28	100 561 490,86	100 561 490,86	83 839 992,22
COPIE CERTIFIÉE CONFORME			(1) Dont droit au bail		
			(2) Dont à moins d'un an	900 211,09	1 823 936,72
			(3) Dont à plus d'un an	597 647,00	685 053,38

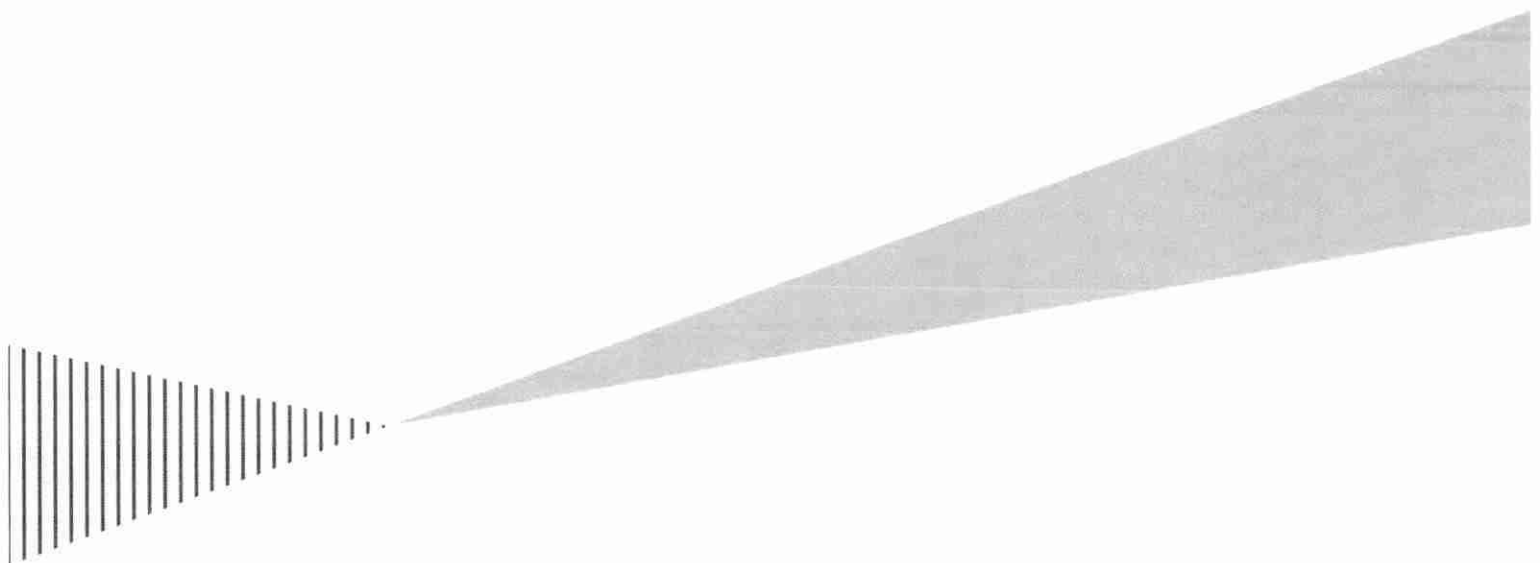
PASSIF	Exercice 2022		Exercice 2021
	DETAIL	TOTAUX PARTIELS	
	3	4	
CAPITAL ET RESERVES		2 688 834,12	2 688 834,12
Capital (actions simples) et fonds de dotation	63 584.97		63 584.97
Capital : actions d'attribution (nouveau régime)	5 600.00		5 600.00
Capital : actions d'attribution (ancien régime)	64.00		64.00
Primes d'émissions, de fusion et d'apport	2 608 316.90		2 608 316.90
Ecart de réévaluation	3 493.74		3 493.74
Réserves :			
Résèrve légale	7 774.51		7 774.51
Résèrves statutaires ou contractuelles	0.00		0.00
Résèrves sur cèssions immobilières	0.00		0.00
dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
Résèrves diverses	0.00		0.00
dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
Report à nouveau (a)	7 099.86	7 099.86	618 553.97
dont relevant du SIEG (depuis 2021)	9 674.61		
Résultat de l'exercice (a)	446 079.91	446 079.91	(611 454,11)
dont relevant du SIEG (depuis 2021)	(569 791.18)		(9 674,61)
	Montant brut	Inscrit au résultat	
	0.00	0.00	
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	0.00	0.00	0.00
PROVISIONS REGLEMENTEES		0.00	0.00
Amortissements dérogatoires	0.00		0.00
Provision spéciale de réévaluation	0.00		0.00
Titres participatifs	0.00	0.00	0.00
(I)	3 142 013,89	3 142 013,89	2 695 933,98
PROVISIONS		509 325,97	465 219,97
Provisions pour risques	509 325.97		465 219.97
Provisions pour gros entretien	0.00		0.00
Autres provisions pour charges	0.00		0.00
(II)	509 325,97	509 325,97	465 219,97
DETTES FINANCIERES (1)		70 137 443,38	60 495 965,22
Participation des employeurs à l'effort de construction	0.00		0.00
Emprunts obligataires	0.00		0.00
Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		39 828 106,31	
Caisse des Dépôts et Consignations	1 160 000.00		1 160 000.00
C.G.L.L.S	0.00		0.00
Prêts de l'excasse des prêts HLM	0.00		0.00
Autres établissements de crédit	38 668 106.31		29 245 998.00
Dépôts et cautionnements reçus :		274 645,03	
Dépôts de garantie des locataires	0.00		0.00
Redevances (location-accession)	274 645.03		64 705.43
Autres dépôts	0.00		0.00
Emprunts et dettes financières diverses :		30 034 692,04	
Participation - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0.00		0.00
Emprunts participatifs	0.00		0.00
Avances d'organismes HLM	0.00		0.00
Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts	0.00		0.00
Autres emprunts et dettes assimilées	0.00		0.00
Dettes rattachées à des participations	30 000 000.00		30 000 000.00
Concours bancaires courants	8 925.01		2 576.58
Intérêts courus	25 767.03		22 685.21
Intérêts compensateurs	0.00		0.00
Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0.00	0.00
Droits des locataires attributaires	0.00		0.00
Autres droits	0.00		0.00
Clients créditeurs		20 623,74	25 334,80
Locataires - Excédents d'acomptes	9 664.80		9 664.80
Autres	10 958.94		15 670.00
DETTES D'EXPLOITATION		6 585 836,08	4 624 828,80
Fournisseurs	1 370 532.80		1 232 911.31
Fournisseurs de stocks immobiliers	2 508 176.48		1 749 742.08
Dettes fiscales, sociales et autres	2 707 126.81		1 642 175.41
DETTES DIVERSES		16 398 294,33	14 308 087,30
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
Fournisseurs d'immobilisations	19 543.01		12 392.29
versements restant à effectuer sur titres non libérés	825.00		0.00
Autres dettes :			
Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0.00		0.00
Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	32 957.33		0.00
Opérations pour le compte de tiers	3 905 438.64		5 959 304.77
Opérations d'aménagements	0.00		0.00
Autres	12 439 530.35		8 336 390.24
Produits constatés d'avance		3 767 953,46	1 224 622,15
Au titre de l'exploitation et autres	1 316 133.85		1 221 135.85
Produits des ventes sur lots en cours	2 451 819.61		3 486.30
Rémunération des frais de gestion PAP	0.00		0.00
(III)	96 910 151,00	96 910 151,00	80 678 838,27
Différences de conversion Passif	(IV)	0.00	0.00
	TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)	100 561 490,86	83 839 992,22
(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
(1) Dont à plus d'un an.	39 251 585,34		30 470 703,43
(1) Dont à moins d'un an.	30 885 858,04		30 025 281,79

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

CHARGES 2	Exercice 2022			Exercice 2021
	CHARGES RECUPERABLES 3	CHARGES NON RECUPERABLES 4	TOTAUX PARTIELS 5	6
CHARGES D'EXPLOITATION (1)			23 876 473,34	23 971 165,49
CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			17 827 147,86	18 394 953,79
Achats stockés :				
Terrains		4 939 820,29	4 939 820,29	6 199 795,18
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnement		0,00	0,00	0,00
Variation des stocks :				
Terrains		(734 565,40)	(734 565,40)	52 448,70
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
Frais liés à la production de stocks immobiliers		10 902 272,68	10 902 272,68	9 823 393,80
Achats non stockés de matières et fournitures	0,00	52 963,63	52 963,63	71 294,73
Services extérieurs :				
Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	0,00	0,00	0,00	0,00
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	458 165,54	9 634,42	467 799,96	130 682,79
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	0,00	0,00	0,00	0,00
Maintenance - Autres travaux	0,00	13 288,83	13 288,83	43 917,84
Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		0,00	0,00	0,00
Primes d'assurances	0,00	41 163,36	41 163,36	40 354,10
Personnel extérieur à la société	0,00	11 276,96	11 276,96	0,00
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	471 692,79	471 692,79	571 845,34
Publicité, publications, relations publiques		177 256,70	177 256,70	163 248,47
Déplacements, missions et réceptions	0,00	110 297,41	110 297,41	66 626,87
Redevances	0,00	653 109,56	653 109,56	438 054,43
Autres	0,00	720 771,09	720 771,09	793 291,54
Impôts, taxes et versements assimilés			294 147,58	290 091,05
Sur rémunérations	0,00	199 081,58	199 081,58	271 039,92
Taxes foncières	0,00	77 037,00	77 037,00	3 574,00
Autres	0,00	18 029,00	18 029,00	15 477,13
Charges de personnel			5 535 051,82	5 093 304,68
Salaires et traitements	0,00	4 034 600,29	4 034 600,29	3 738 038,58
Charges sociales	0,00	1 500 451,53	1 500 451,53	1 355 266,10
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			220 126,08	192 815,97
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
Immobilisations locatives		0,00	0,00	0,00
Autres immobilisations		140 126,08	140 126,08	192 815,97
Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00	0,00
Dépréciation des immobilisations		0,00	0,00	0,00
Dépréciation des stocks et en-cours		0,00	0,00	0,00
Dépréciation des créances		0,00	0,00	0,00
Dotations aux provisions :				
Provisions pour gros entretien		0,00	0,00	0,00
Autres provisions		80 000,00	80 000,00	0,00
Autres charges			0,00	0,00
Pertes sur créances irrécouvrables		0,00	0,00	0,00
Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	0,00	0,00	0,00
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00	0,00
CHARGES FINANCIERES			320 431,25	177 339,54
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		27 028,42	27 028,42	0,00
Charges d'intérêts (2) :				
Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		0,00	0,00	0,00
Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		0,00	0,00	0,00
Intérêts compensateurs		0,00	0,00	0,00
Intérêts de préfinancements consolidables		0,00	0,00	0,00
Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		263 402,83	263 402,83	0,00
Gestion de prêts Accession		0,00	0,00	149 154,61
Intérêts sur autres opérations		30 000,00	30 000,00	28 184,93
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00	0,00
Autres charges financières		0,00	0,00	0,00
CHARGES EXCEPTIONNELLES			214 468,80	37 280,28
Sur opérations de gestion		12 093,26	12 093,26	5 688,33
Sur opérations en capital :				
Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		97 024,01	97 024,01	5 472,00
Autres		105 351,53	105 351,53	26 119,95
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :				
Dotations aux amortissements et dépréciations		0,00	0,00	0,00
Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00	0,00
Dotations aux provisions		0,00	0,00	0,00
PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS		0,00	0,00	0,00
IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		0,00	0,00	0,00
TOTAL DES CHARGES	458 165,54	23 953 207,85	24 411 373,39	24 185 785,31
SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			446 079,91	0,00
dont relevant du SIEG (depuis 2021)			(569 791,18)	
dont relevant du Hors SIEG (depuis 2021)			1 015 871,09	
TOTAL GENERAL			24 857 453,30	24 185 785,31
(1) Dont charges sur exercices antérieurs			12 093,26	5 484,57
(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées			30 000,00	28 180,56

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

PRODUITS	Exercice 2022		Exercice 2021
	DETAIL	TOTAUX PARTIELS	
2	3	4	5
PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		24 567 384,19	22 566 130,37
Produits des activités		14 111 241,98	7 451 154,13
Ventes de terrains lotis	1 555 834,32		1 214 221,65
Ventes d'immeubles bâtis	5 365 887,32		725 890,15
Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00		0,00
Ventes d'autres immeubles	0,00		0,00
Récupération des charges locatives	458 165,54		130 682,79
Loyers :			
Loyers des logements non conventionnés	0,00		4 496,00
Loyers des logements conventionnés	0,00		0,00
Suppléments de loyers	0,00		0,00
Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	0,00		0,00
Logements en location - accession et accession invendus	1 048 765,28		141 327,82
Autres	34 230,26		0,00
Prestations de services :			
Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	1 533 387,65		1 575 937,62
Sociétés sous égide	0,00		0,00
Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00		0,00
Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	1 456 250,55		1 617 916,83
Syndic de copropriété	2 511 287,06		1 919 163,98
Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	147 140,00		121 271,55
Gestion des S.C.C.C	0,00		0,00
Gestion des prêts	0,00		0,00
Autres prestations de services	294		245,74
Produits des activités annexes :			
Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	0,00		0,00
Autres	0,00		0,00
Production stockée (ou déstockage)		9 978 265,03	14 847 231,67
Immeubles en cours	(5 602 311,07)		4 681 106,13
Immeubles achevés	15 580 576,10		10 166 125,44
Production immobilisée		0,00	0,00
Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00		0,00
Autres productions immobilisées	0,00		0,00
Subventions d'exploitation		89 002,00	0,00
Primes à la construction	0,00		0,00
Subventions d'exploitation diverses	0,00		0,00
Subventions pour travaux d'entretien	89 002,00		0,00
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		255 158,01	232 158,00
Provisions pour gros entretien	0,00		0,00
Dépréciations de créances	0,00		0,00
Autres reprises	255 158,01		232 158,00
Transferts de charges d'exploitation	133 717,17	133 717,17	35 586,67
	0,00		0,00
	0,00		0,00
Autres produits	0,00	0,00	0,00
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	0,00
PRODUITS FINANCIERS		263 071,71	212 747,65
De participations (2)		45 000,00	120 000,00
Revenus des actions	45 000,00		120 000,00
Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,00		0,00
Revenus des avances, prêts participatifs et autres	0,00		0,00
D'autres immobilisations financières (2)		216 916,41	68 166,64
Prêts accession	0,00		0,00
Autres	216 916,41		68 166,64
D'autres créances et valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00
Autres (2)	1 155,30	1 155,30	1 035,18
Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00	23 545,83
Transfert de charges financières	0,00	0,00	0,00
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00
PRODUITS EXCEPTIONNELS		26 997,40	795 453,18
Sur opérations de gestion	3 767,94	3 767,94	356 695,46
Sur opérations en capital		23 229,46	438 757,72
Produits des cessions d'éléments d'actif	0,00		373 330,30
Subventions d'investissements versées au résultat de l'exercice	0,00		0,00
Autres	23 229,46		65 427,42
Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00	0,00
Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00	0,00
TOTAL DES PRODUITS	24 857 453,30	24 857 453,30	23 574 331,20
		0,00	611 454,11
dont relevant du SIEG (depuis 2021)		0,00	9 674,61
dont relevant du Hors SIEG (depuis 2021)			601 779,50
TOTAL GENERAL		24 857 453,30	24 185 785,31
(1) Dont produits sur exercices antérieurs		3 767,59	329 753,70
(2) Dont produits concernant les entreprises liées			



Vilogia Premium

Exercice clos le 31 décembre 2022

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

ERNST & YOUNG Audit



Vilogia Premium

Exercice clos le 31 décembre 2022

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

A l'Assemblée Générale de la société Vilogia Premium,

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 Premium relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

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

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 des comptes annuels, nous avons examiné la correcte application des principes comptables et des dispositions particulières prévues par l'instruction comptable applicable aux sociétés d'H.L.M., au titre de l'établissement des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

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

■ Autres informations

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ▶ il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ▶ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;



- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Lille, le 9 mai 2023

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG Audit

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

Le Président

Emilie Poissonnié

BILAN

ACTIF	Exercice 2022				Exercice 2021
	BRUT	Amortissements et dépréciations	NET	TOTAUX PARTIELS	NET
2	3	4	5	6	7
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				112 428,98	239 160,32
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00		0,00
Autres (1)	837 887,15	725 458,17	112 428,98		239 160,32
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				34 287,55	36 308,98
Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00
Terrains aménagés, loués, bâtis	0,00	0,00	0,00		0,00
Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
Constructions locatives (sur sol propre)	0,00	0,00	0,00		0,00
Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00		0,00
Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00	0,00		0,00
Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	105 965,24	71 677,69	34 287,55		36 308,98
Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				0,00	0,00
Terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	0,00	0,00	0,00		0,00
Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				2 592 457,41	3 689 986,55
Participations - Apports, avances	82 725,00	27 028,42	55 696,58		81 900,00
Créances rattachées à des participations	2 427 462,52	0,00	2 427 462,52		3 498 788,24
Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
Autres	109 298,31	0,00	109 298,31		109 298,31
Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
ACTIF IMMOBILISE	3 563 338,22	824 164,28	2 739 173,94	2 739 173,94	3 965 455,65
STOCKS ET EN-COURS				50 192 734,68	39 383 104,79
Terrains à aménager	3 500 368,32	0,00	3 500 368,32		2 674 428,26
Immeubles en cours	18 566 652,42	0,00	18 566 652,42		24 130 756,50
Immeubles achevés :			0,00		
Disponible à la vente	1 602 377,99	0,00	1 602 377,99		995 009,24
Temporairement loués	26 523 335,95	0,00	26 523 335,95		11 582 910,79
Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
Fournisseurs débiteurs	612 729,28	0,00	612 729,28	612 729,28	959 063,68
CREANCES D'EXPLOITATION				8 187 804,61	4 422 892,95
Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			0,00		
Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	367 537,72	0,00	367 537,72		240 594,71
Créances sur acquéreurs	4 161 408,51	0,00	4 161 408,51		0,00
Clients - autres activités	566 506,89	0,00	566 506,89		325 420,82
Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
Clients douteux ou litigieux	0,00	0,00	0,00		0,00
Produits non encore facturés	1 477 257,86	0,00	1 477 257,86		723 950,43
Autres	1 130 293,63	0,00	1 130 293,63		2 179 679,14
Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	484 800,00	0,00	484 800,00		953 247,85
CREANCES DIVERSES (3)				17 017 387,13	15 954 741,99
Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	75 576,60	0,00	75 576,60		75 576,60
Groupe, Associés-opérat, faites en commun et G.I.E.	1 575 387,88	0,00	1 575 387,88		1 872 395,66
Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
Opérations d'aménagement	0,00	0,00	0,00		0,00
Autres	15 366 422,65	0,00	15 366 422,65		14 006 769,73
Valeurs Mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DISPONIBILITES				21 811 661,22	19 154 732,96
Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
Banques, établissements financiers et assimilés	21 811 661,22		21 811 661,22		19 154 732,96
Caisse et régies d'avance	0,00		0,00		0,00
Charges constatées d'avance	0,00		0,00	0,00	0,00
ACTIF CIRCULANT	97 822 316,92	0,00	97 822 316,92	97 822 316,92	79 874 636,37
Charges à répartir sur plusieurs exercices	0,00		0,00	0,00	0,00
Primes de remboursement des obligations	0,00		0,00	0,00	0,00
Différences de conversion Actif	0,00		0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	101 385 655,14	824 164,28	100 561 490,86	100 561 490,86	83 839 992,22
(1) Dont droit au bail					
(2) Dont à moins d'un an			990 211,00		1 823 936,72
(3) Dont à plus d'un an			597 647,00		685 053,39

PASSIF 2	Exercice 2022		Exercice 2021 5
	DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	
CAPITAL ET RESERVES		2 688 834,12	2 688 834,12
Capital (actions simples) et fonds de dotation	63 584,97		63 584,97
Capital : actions d'attribution (nouveau régime)	5 600,00		5 600,00
Capital : actions d'attribution (ancien régime)	64,00		64,00
Primes d'émissions, de fusion et d'apport	2 608 316,90		2 608 316,90
Ecart de réévaluation	3 493,74		3 493,74
Réserves :			
Réserve légale	7 774,51		7 774,51
Réserves statutaires ou contractuelles	0,00		0,00
Réserves sur cessions immobilières	0,00		0,00
dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
Réserves diverses	0,00		0,00
dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
Report à nouveau (a)	7 099,86	7 099,86	618 553,97
dont relevant du SIEG (depuis 2021)	9 674,61		
Résultat de l'exercice (a)	446 079,91	446 079,91	(611 454,11)
dont relevant du SIEG (depuis 2021)	(569 791,18)		(9 674,61)
	Montant brut	Insc. au résultat	
	0,00	0,00	
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		0,00	0,00
PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00	0,00
Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00
Titres participatifs	0,00	0,00	0,00
(I)	3 142 013,89	3 142 013,89	2 696 933,98
PROVISIONS		509 325,97	466 219,97
Provisions pour risques	509 325,97		466 219,97
Provisions pour gros entretien	0,00		0,00
Autres provisions pour charges	0,00		0,00
PROVISIONS	(II)	509 325,97	466 219,97
DETTES FINANCIERES (1)		70 137 443,38	60 495 965,22
Participation des employeurs à l'effort de construction	0,00		0,00
Emprunts obligataires	0,00		0,00
Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		39 828 106,31	
Caisse des Dépôts et Consignations	1 160 000,00		1 160 000,00
C.G.L.L.S	0,00		0,00
Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00		0,00
Autres établissements de crédit	38 668 106,31		29 245 998,00
Dépôts et cautionnements reçus :		274 645,03	
Dépôts de garantie des locataires	0,00		0,00
Redevances (location-accession)	274 645,03		64 705,43
Autres dépôts	0,00		0,00
Emprunts et dettes financières diverses :		30 034 692,04	
Participation - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00		0,00
Emprunts participatifs	0,00		0,00
Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts	0,00		0,00
Autres emprunts et dettes assimilées	0,00		0,00
Dettes rattachées à des participations	30 000 000,00		30 000 000,00
Concours bancaires courants	8 925,01		2 576,58
Intérêts courus	25 767,03		22 685,21
Intérêts compensateurs	0,00		0,00
Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00
Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
Autres droits	0,00		0,00
Clients crédateurs		20 623,74	25 334,80
Locataires - Excédents d'acomptes	9 664,80		9 664,80
Autres	10 958,94		15 670,00
DETTES D'EXPLOITATION		6 586 836,09	4 624 828,80
Fournisseurs	1 370 532,80		1 232 911,31
Fournisseurs de stocks immobiliers	2 508 176,48		1 749 742,08
Dettes fiscales, sociales et autres	2 707 126,81		1 642 175,41
DETTES DIVERSES		16 398 294,33	14 308 087,30
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
Fournisseurs d'immobilisations	19 543,01		12 392,29
versements restant à effectuer sur titres non libérés	825,00		0,00
Autres dettes :			
Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00
Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	32 957,33		0,00
Opérations pour le compte de tiers	3 905 438,64		5 959 304,77
Opérations d'aménagements	0,00		0,00
Autres	12 439 530,35		8 336 390,24
Produits constatés d'avance		3 767 953,46	1 224 622,15
Au titre de l'exploitation et autres	1 316 133,85		1 221 135,85
Produits des ventes sur lots en cours	2 451 819,61		3 486,30
Rémunération des frais de gestion PAP	0,00		0,00
(III)	96 910 151,00	96 910 151,00	80 678 838,27
Différences de conversion Passif	(IV)	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)	100 561 490,86	100 561 490,86	83 839 992,22
(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
(1) Dont à plus d'un an.	39 251 585,34		30 470 703,43
(1) Dont à moins d'un an.	30 885 658,04		30 025 261,79

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

CHARGES	Exercice 2022			Exercice 2021
	CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	
2	3	4	5	6
CHARGES D'EXPLOITATION (1)			23 876 473,34	23 971 165,49
CONSUMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			17 827 147,86	18 394 953,79
Achats stockés :				
Terrains		4 939 820,29	4 939 820,29	6 199 795,18
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements		0,00	0,00	0,00
Variation des stocks :				
Terrains		(734 565,40)	(734 565,40)	52 448,70
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
Frais liés à la production de stocks immobiliers		10 902 272,68	10 902 272,68	9 823 393,80
Achats non stockés de matières et fournitures	0,00	52 963,63	52 963,63	71 294,73
Services extérieurs :				
Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	0,00	0,00	0,00	0,00
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	458 165,54	9 634,42	467 799,96	130 682,79
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	0,00	0,00	0,00	0,00
Maintenance - Autres travaux	0,00	13 288,83	13 288,83	43 917,84
Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		0,00	0,00	0,00
Primes d'assurances	0,00	41 163,36	41 163,36	40 354,10
Personnel extérieur à la société	0,00	11 276,96	11 276,96	0,00
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	471 692,79	471 692,79	571 845,34
Publicité, publications, relations publiques		177 256,70	177 256,70	163 248,47
Déplacements, missions et réceptions	0,00	110 297,41	110 297,41	66 626,87
Redevances	0,00	653 109,56	653 109,56	438 054,43
Autres	0,00	720 771,09	720 771,09	793 291,54
Impôts, taxes et versements assimilés			294 147,58	290 091,05
Sur rémunérations	0,00	199 081,58	199 081,58	271 039,92
Taxes foncières	0,00	77 037,00	77 037,00	3 574,00
Autres	0,00	18 029,00	18 029,00	15 477,13
Charges de personnel			5 635 051,82	5 093 304,68
Salaires et traitements	0,00	4 034 600,29	4 034 600,29	3 738 038,58
Charges sociales	0,00	1 500 451,53	1 500 451,53	1 355 266,10
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			220 126,08	192 815,97
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
Immobilisations locatives		0,00	0,00	0,00
Autres immobilisations		140 126,08	140 126,08	192 815,97
Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00	0,00
Dépréciation des immobilisations		0,00	0,00	0,00
Dépréciation des stocks et en-cours		0,00	0,00	0,00
Dépréciation des créances		0,00	0,00	0,00
Dotations aux provisions :				
Provisions pour gros entretien		0,00	0,00	0,00
Autres provisions		80 000,00	80 000,00	0,00
Autres charges			0,00	0,00
Pertes sur créances irrécouvrables		0,00	0,00	0,00
Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	0,00	0,00	0,00
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00	0,00
CHARGES FINANCIERES			320 431,25	177 339,54
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		27 028,42	27 028,42	0,00
Charges d'intérêts (2) :				
Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		0,00	0,00	0,00
Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		0,00	0,00	0,00
Intérêts compensateurs		0,00	0,00	0,00
Intérêts de préfinancements consolidables		0,00	0,00	0,00
Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		263 402,83	263 402,83	0,00
Gestion de prêts - Accession		0,00	0,00	149 154,61
Intérêts sur autres opérations		30 000,00	30 000,00	28 184,93
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00	0,00
Autres charges financières		0,00	0,00	0,00
CHARGES EXCEPTIONNELLES			214 468,80	37 280,28
Sur opérations de gestion		12 093,26	12 093,26	5 688,33
Sur opérations en capital :				
Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		97 024,01	97 024,01	5 472,00
Autres		105 351,53	105 351,53	26 119,95
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :				
Dotations aux amortissements et dépréciations		0,00	0,00	0,00
Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00	0,00
Dotations aux provisions		0,00	0,00	0,00
PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS		0,00	0,00	0,00
IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		0,00	0,00	0,00
TOTAL DES CHARGES	458 165,54	23 953 207,85	24 411 373,39	24 185 785,31
SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			446 079,91	0,00
dont relevant du SIEG (depuis 2021)			(569 791,18)	
dont relevant du Hors SIEG (depuis 2021)			1 015 871,09	
TOTAL GENERAL			24 857 453,30	24 185 785,31
(1) Dont charges sur exercices antérieurs			12 093,26	5 484,57
(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées			30 000,00	28 180,56

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

PRODUITS	Exercice 2022		Exercice 2021
	DETAIL	TOTAUX PARTIELS	
2	3	4	5
PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		24 567 384,19	22 566 130,37
Produits des activités		14 111 241,98	7 451 154,13
Ventes de terrains lotis	1 555 834,32		1 214 221,65
Ventes d'immeubles bâtis	5 365 887,32		725 890,15
Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00		0,00
Ventes d'autres immeubles	0,00		0,00
Récupération des charges locatives	458 165,54		130 682,79
Loyers :			
Loyers des logements non conventionnés	0,00		4 496,00
Loyers des logements conventionnés	0,00		0,00
Suppléments de loyers	0,00		0,00
Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	0,00		0,00
Logements en location - accession et accession invendus	1 048 765,28		141 327,82
Autres	34 230,26		0,00
Prestations de services :			
Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	1 533 387,65		1 575 937,62
Sociétés sous égide	0,00		0,00
Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00		0,00
Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	1 456 250,55		1 617 916,83
Syndic de copropriété	2 511 287,06		1 919 163,98
Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	147 140,00		121 271,55
Gestion des S.C.C.C	0,00		0,00
Gestion des prêts	0,00		0,00
Autres prestations de services	294		245,74
Produits des activités annexes :			
Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	0,00		0,00
Autres	0,00		0,00
Production stockée (ou déstockage)		9 978 265,03	14 847 231,57
Immeubles en cours	(5 602 311,07)		4 681 106,13
Immeubles achevés	15 580 576,10		10 166 125,44
Production immobilisée		0,00	0,00
Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00		0,00
Autres productions immobilisées	0,00		0,00
Subventions d'exploitation		89 002,00	0,00
Primes à la construction	0,00		0,00
Subventions d'exploitation diverses	0,00		0,00
Subventions pour travaux d'entretien	89 002,00		0,00
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		255 168,01	232 158,00
Provisions pour gros entretien	0,00		0,00
Dépréciations de créances	0,00		0,00
Autres reprises	255 168,01		232 158,00
Transferts de charges d'exploitation	133 717,17	133 717,17	35 586,67
	0,00		0,00
	0,00		0,00
Autres produits	0,00	0,00	0,00
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	0,00
PRODUITS FINANCIERS		263 071,71	212 747,66
De participations (2)		45 000,00	120 000,00
Revenus des actions	45 000,00		120 000,00
Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,00		0,00
Revenus des avances , prêts participatifs et autres	0,00		0,00
D'autres immobilisations financières (2)		216 916,41	68 166,64
Prêts accession	0,00		0,00
Autres	216 916,41		68 166,64
D'autres créances et valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00
Autres (2)	1 155,30	1 155,30	1 035,18
Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00	23 545,83
Transfert de charges financières	0,00	0,00	0,00
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00
PRODUITS EXCEPTIONNELS		26 997,40	795 453,18
Sur opérations de gestion	3 767,94	3 767,94	356 695,46
Sur opérations en capital		23 229,46	438 757,72
Produits des cessions d'éléments d'actif	0,00		373 330,30
Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	0,00		0,00
Autres	23 229,46		65 427,42
Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00	0,00
Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00	0,00
TOTAL DES PRODUITS	24 857 453,30	24 857 453,30	23 574 331,20
		0,00	611 454,11
dont relevant du SIEG (depuis 2021)		0,00	9 674,61
dont relevant du Hors SIEG (depuis 2021)			601 779,50
TOTAL GENERAL		24 857 453,30	24 185 785,31
(1) Dont produits sur exercices antérieurs		3 767,59	329 753,70
(2) Dont produits concernant les entreprises liées			

Annexes aux comptes annuels

Avant répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022, le total de l'actif est de 100 561 490,86 € et le compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de tableau dégage un résultat bénéficiaire de 446 079,91€.

L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022.

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

Note 1 Méthodes générales de présentation

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.

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2022 sont :

- établis conformément au plan de comptes listé au titre I de l'arrêté du 14 décembre 2022 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée ;
- présentés conformément au chapitre 2 du Titre IV de l'arrêté du 14 décembre 2022 ;
- établis selon les règles (et méthodes comptables) d'évaluation prévues par :
 - le plan comptable général (règlement de l'ANC N° 2014-03 du 5 juin 2014 et les règlements suivants de l'ANC qui sont venus le modifier ou le compléter) ;

- le règlement de l'ANC N°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée et les règlements modificatifs ; et
- l'avis du 8 avril 2022 accompagnant les commentaires de comptes, modifiant les avis précédents.

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 et aux avenants 95/8, 98/5 et celui du 18 décembre 2007.

1.3 FAITS SIGNIFICATIFS

Alors que l'année 2022 devait être celle de la sortie de la crise COVID, elle a été marquée par la guerre en Ukraine et ses répercussions sur l'économie mondiale.

Cela a provoqué une envolée du prix des énergies et a très fortement perturbé les circuits d'approvisionnement, générant des pénuries de matériaux et une augmentation généralisée des coûts de construction.

L'organisation mise en place en 2021 et 2022 a permis de s'adapter rapidement et de mettre en place un plan d'actions sur 4 axes prioritaires :

- Opérations en cours de chantier : maintenir l'activité et les dates de livraisons en négociant, au cas par cas, les demandes d'actualisation des entreprises et en remplaçant les entreprises défaillantes. Pour répondre d'abord aux attentes de nos clients, mais également pour sécuriser l'activité et la marge de Vilogia Premium.
- Opérations à lancer : garantir l'équilibre financier. En adaptant la conception pour tenir compte de l'évolution des coûts de construction et en reportant les lancements d'appels d'offres au dernier trimestre de l'année.
- Futures opérations : nous avons mis l'accent sur le développement foncier pour consolider l'activité future de la promotion sociale.
- Honoraires : en commercialisation comme en syndic de copropriété, un pilotage précis de l'activité a permis de sécuriser le chiffre d'affaires.

Les clients de Vilogia Premium ont également été fortement impactés par ces crises successives : allongement des délais de réalisation, augmentation des prix, des taux d'intérêts... Une attention particulière a donc été portée sur la communication et l'échange direct.

Afin de pérenniser cette démarche, et dans la dynamique du projet stratégique du Groupe, nous avons refondé les facettes du parcours client et mobilisé toutes les équipes de Vilogia Premium sur une nouvelle approche appelée : l'Expérience Client.

Du premier contact à la gestion de la copropriété sur le long terme, cette démarche va nous permettre de mieux répondre aux attentes de nos clients en affichant clairement notre ambition et nos engagements. L'Expérience Client se déploiera progressivement en 2023 sur les nouvelles opérations.

Et 2023 ?

Confirmer la tendance de 2022 en lançant 230 Ordres de Service, la commercialisation de plus de 300 logements et en poursuivant l'amélioration des performances du syndic de copropriété.

Evénements post-clôture

Néant

1.4 FILIALES ET PARTICIPATIONS

Constitution de SCCV avec des partenaires externes

Au cours de l'exercice 2022, une SCCV a été constituée :

« 2022 Tourcoing Bradford », portée à hauteur de 30 % par Vilogia et 16,50 % par Vilogia Premium, aux côtés de Nacarat,

Également, nous vous rappelons que Vilogia Premium contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce les sociétés suivantes : SCCC Magnolias 1, Magnolias 2, Magnolias 3, Magnolias 4, Résidence de l'Octroi, Le Hameau, Les Peupliers.

Ces sociétés détiennent chacune une part dans le capital de la Société.

En 2016, la Société a décidé de s'associer à Vilogia SA d'HLM aux fins de porter des programmes en accession au sein de Sociétés Civiles de Construction Vente.

La répartition du capital est inchangée : portée à hauteur de 30 % par votre Société et 70 % par Vilogia.

Vilogia Premium est associée à Vilogia SA d'HLM dans 13 SCCV, au sein du Groupe Vilogia, au 31 décembre 2022.

Ces SCCV, portant des programmes d'accession, dont le siège social est situé au 74 rue Jean Jaurès à Villeneuve d'Ascq réalisent le résultat suivant :

- « 2016 Villeneuve Bouderiez » réalise un résultat déficitaire de 750,98 euros, au 31 décembre 2022
- « 2016 Fâches Cattolica » réalise un résultat déficitaire de 353,70 euros, au 30 septembre 2022 ;
- « 2017 Madeleine Pompidou » réalise un résultat déficitaire de 270,82 euros, au 30 septembre 2022 ;
- « 2017 Pont à Marcq Brel » réalise un résultat bénéficiaire de 30 355,94 euros, au 30 septembre 2022 ;
- « 2017 Roncq Actival » réalise un résultat déficitaire de 202,50 euros, au 30 septembre 2022 ;
- « 2019 Lomme Mitterie » (ex 2017 Lille Jacquard, changement de dénomination sociale, suite affectation à une nouvelle opération d'accession) réalise un résultat déficitaire de 202,47 euros au 30 septembre 2022.
- « 2019 HELLEMMES SALENGRO » (ex 2017 Wambrechies Vent de bise) réalise un résultat déficitaire de 270,86 euros au 30 septembre 2022.
- SCCV 2019 Wattrelos St Liévin (ex 2018 Romainville Calmette) réalise un résultat déficitaire de 30,00 euros au 30 septembre 2022.

- SCCV 2018 Tremblay Farge réalise un résultat déficitaire de 135,00 euros au 30 septembre 2022.
- SCCV 2018 Baisieux Malterie réalise un résultat bénéficiaire de 189 652,81 euros au 30 septembre 2022.
- SCCV 2018 Comines Howyn réalise un résultat déficitaire de 269,07 euros au 30 septembre 2022.
- SCCV 2018 Blanc Mesnil Descartes réalise un résultat déficitaire de 269,90 euros au 30 septembre 2022.
- SCCV 2018 Ronchin Braille réalise un résultat déficitaire de 269,56 euros au 30 septembre 2022.

Par ailleurs, Vilogia Premium détient des titres dans les sociétés :

- La SCIC Vilogia Premium Auvergne-Rhône-Alpes (VPAuRA), dont le siège social est à LYON, détenue à 64,81 %, a réalisé un résultat déficitaire de 5 084,84 euros, au titre de l'exercice 2022 ;
- La SCIC Vilogia Premium Nouvelle Aquitaine (VPNA), dont le siège social est à BEGLES, détenue à 64,81 %, a réalisé un résultat déficitaire de 4 769,00 euros au titre de l'exercice 2022 ;
- La SCIC Vilogia Premium Pays-de-la-Loire (VPPL), dont le siège social est à NANTES, détenue à 64,81 %, a réalisé un résultat déficitaire de 4 755,06 euros au titre de l'exercice 2022 ;

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

8 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

INFORMATIONS FINANCIERES	SIREN	CAPITAL	RESERVES ET REPORT A NOUVEAU AVANT AFFECTATION DES RESULTATS (6)	QUOTE-PART DU CAPITAL DETENU (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 ECOLE (5)	RESULTAT (BENEFICE NET OU PERTE DU DERNIER EXERCICE CLOU) (5)	DIVIDENDES ENCAISSES PAR LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE
FILIALES ET PARTICIPATIONS (1)					BRUTE	NETTE					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Filiales et participations (2) (6)											
- Filiales (7)											
SCIC VILOGIA PREMIUM AUVERGNE RHONE ALPES	879 423 010	18 000,00	(9 245,14)	64,81	12 000,00	2 702,50	0,00		0,00	(5 084,84)	
SCIC VILOGIA PREMIUM NOUVELLE AQUITAINE	880 510 838	18 000,00	(9 140,21)	64,81	12 000,00	2 815,59	0,00		0,00	(4 769,00)	
SCIC VILOGIA PREMIUM PAYS DE LA LOIRE	879 504 898	18 000,00	(8 882,85)	64,81	12 000,00	3 299,70	0,00		0,00	(4 755,06)	
- Participations (8)											
EDCV (Boulevard, Pâtes Cytosine Macédoine Pommes)		3 000,00	(315 142,50)	30,00	900,00	900,00	428 211,00		265,84	(1 375,50)	8,30
SCCV (10)		50 000,00	50 857,84	30,00	15 830,00	15 826,00	1 602 281,52		2 314 714,20	217 887,70	45 000,00
Autres filiales ou participations (9)											
- Filiales non reprises ci-dessus											
- Participations non reprises ci-dessus											
Total (10)					30 000,00	30 000,00	2 427 462,52	0,00			45 000,00

(1) Pour chacune des filiales et des entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation, indiquer s'il y a lieu le numéro d'identification national (N° SIREN). Utiliser éventuellement la rubrique "Observations" en indiquant la nature 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 indiquant la nature de référence.
(3) Si le montant inscrit à cet intitulé indique le montant de l'apport de la filiale ou de la participation.
(4) Mentionner dans cette colonne le total des prêts et avances (sous déduction des remboursements) à la clôture de l'exercice et, dans la rubrique "Observations", les dépréciations constatées le cas échéant.
(5) Si l'impôt d'exercice dont le chiffre est inscrit par la société, le préciser dans la rubrique "Observations".
(6) Dont le montant d'exercice est en % du capital de la société détenue par la filiale.
(7) Plus de 50% du capital détenu par la filiale.
(8) De 10 à 50% du capital détenu par la filiale.
(9) Sociétés consolidées ou si la valeur d'exercice des titres est inférieure à 1% du capital de la société détenue par la filiale.
(10) Total colonne 5, égale aux colonnes 201 + 206.

1.5 CHANGEMENT DE METHODES

Néant

Note 2

Principales Méthodes d'évaluation des postes de l'actif

2.1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Elles sont essentiellement composées du fonds de commerce acquis auprès de Vilogia SA, des logiciels de gestion des activités syndic de copropriété et accession à la propriété ainsi que celui de la comptabilité générale et de suivi des commandes.

Le fonds de commerce figure pour son prix d'acquisition. Pour tenir compte du règlement ANC n°2015-06, la société pratique un test de dépréciation une fois par an pour ce fonds non amorti et ne présentant pas de limitation dans la durée d'exploitation. Si la valeur obtenue à l'issue du test est inférieure à la valeur historique, une provision pour dépréciation est constituée.

La dépréciation, comptabilisée pour le fonds de commerce au 31/12/2017 d'un montant de 97 024,01 € correspondant aux éléments corporels inclus dans le prix de cession, a été totalement reprise en 2022 et le fonds constaté en charge exceptionnelle.

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 en interne (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 provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur économique réelle des projets est inférieure à la valeur comptable. Il n'y a pas lieu de déprécier des immobilisations incorporelles en 2022.

→ Immobilisations en cours

Elles représentent les frais de développements des outils informatiques qui seront déployés sur 2022.

2.2 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

→ Terrains

Néant

→ Autres ensembles immobiliers

Néant

→ Travaux d'amélioration

Néant.

→ Autres immobilisations corporelles

Elles représentent essentiellement le mobilier et matériel de bureau, matériel informatique, matériel et outillage pour lesquels les amortissements sont pratiqués linéairement à des taux variant de 10 à 33 % selon la nature des immobilisations.

→ Immobilisations corporelles grevées de droits

Néant

→ Immobilisations en cours

Néant

2.3 IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Elles sont comptabilisées à leur coût historique et représentent les titres de participations, les dépôts et cautionnement et les titres nantis.

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 comptabilisé une provision sur les titres détenus dans les 3 SCIC ; les capitaux propres devenant inférieurs à la moitié du capital social du fait des pertes constatées.

La provision enregistrée dans les comptes au 31/12/22 s'élève à 27 028,42 euros.

ETATS DES IMMOBILISATIONS

Annexe II Fiche n°3

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

IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE
		Acquisitions, Créations, Apports (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)	
1	2	3	4	5	6	7 (2+3+4+5+6)
INCORPORELLES						
Frais d'établissement						0,00
Baux long terme et droits d'usufruit	934 911,16				97 024,01	837 887,15
Autres immobilisations incorporelles						0,00
Total I	934 911,16	0,00	0,00	0,00	97 024,01	837 887,15
CORPORELLES						
Terrains						
Terrains nus						0,00
Terrains aménagés, lotés, bâtis						0,00
Agencements - Aménagements de terrains						0,00
Total II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Constructions						
Constructions locatives sur sol propre hors additifs et remplacements de composants						
Additifs et remplacements de composants (1)						
Constructions locatives sur sol propre (c213 sauf 21315-2135) A						
Constructions locatives sur sol d'autrui hors additifs et remplacements de composants						
Additifs et remplacements de composants (1)						
Constructions locatives sur sol d'autrui (c214 sauf 21415-2145) B						
Bâtiments et install. administratifs (c21315-2135-21415-2145) C						
Total III (A+B+C)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Install. techniques - Matériel - Outillage						
Total IV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Divers						
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	4 479,63			883,13		3 596,70
Matériel de transport						0,00
Matériel de bureau et matériel informatique	77 432,65	12 256,42				89 689,07
Mobilier	12 679,45					12 679,45
Diverses						0,00
Total V	94 591,93	12 256,42	0,00	883,13	0,00	105 965,22
Immeubles en location vente, location-attribution, affectation						
Total VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles en cours						
Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	0,00					0,00
Constructions et autres immobilisations corporelles :	0,00					0,00
- Construction et acquisition-amélioration	0,00					0,00
- Additifs et remplacements de composants (1)	0,00					0,00
Avances et acomptes						0,00
Total VII	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)	94 591,93	12 256,42	0,00	883,13	0,00	105 965,22
FINANCIERES						
Participations, apport avances (261-266-2675-2676)	81 900,00	825,00				82 725,00
Créances rattachées à des participations (2671-2674)	3 498 768,24	45 517,28			1 116 843,00	2 427 462,52
Titres immobilisés (droit de créance)	109 298,31					109 298,31
Prêts participatifs						0,00
Prêts principaux pour acquisition						0,00
Prêts complémentaires pour acquisition						0,00
Prêts aux S.C.C.C.						0,00
Autres						0,00
Intérêts courus						0,00
Total IX	3 689 966,56	46 342,28	0,00	0,00	1 116 843,00	2 619 489,83
TOTAL GENERAL (I+VIII+IX) (2)	4 719 489,64	68 609,70	0,00	883,13	1 213 867,01	3 663 339,20

(1) Ces lignes recensent les montants des travaux de réhabilitations, résidentialisation et changements de composants sur le parc existant hors travaux d'amélioration sur les acquisition réhabilitation

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

→ Amortissements

Les amortissements sont de type linéaire et ont été calculés prorata temporis. En 2022, la dotation aux amortissements s'élève à **140 126,08 euros**.

METHODE D'AMORTISSEMENT	DUREE D'AMORTISSEMENT
Immobilisations incorporelles	3 à 5 ans
Matériel et Mobilier de bureau	3 à 10 ans

ETATS DES AMORTISSEMENTS

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

Annexe II Fiche n°4

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES (2)	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE
		Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
1	2	3	4	5	6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement					0,00
Baux long terme et droits d'usufruit	598 726,83	126 731,34			725 458,17
Autres postes d'immobilisations incorporelles					0,00
TOTAL I	598 726,83	126 731,34	0,00	0,00	725 458,17
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)					0,00
Constructions locatives sur sol d'autrui					0,00
Bâtiments et installations administratifs					0,00
					0,00
TOTAL III	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Install. techniques - Matériel - Outillage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	0,00	531,30			531,30
Matériel de transport	0,00				0,00
Matériel de bureau et matériel informatique	57 666,17	11 595,48			69 261,65
Mobilier	516,78	1 267,96			1 884,74
Diverses					0,00
TOTAL V	58 282,95	13 394,74	0,00	0,00	71 677,69
Travaux sur immeubles reçus en affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (3)	657 009,78	140 126,08	0,00	0,00	797 135,86

2.4 COMPTES DE STOCKS

Les stocks et en-cours en valeur brute (sans dépréciation) s'élèvent à 50 192 734.68 euros.

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

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 (COMO) qui correspond à 5 % de la masse des achats comptabilisés (foncier & travaux) pour les opérations neuves en maîtrise d'ouvrage directe et 2% pour les opérations en VEFA.

Ces frais s'élèvent à 583 156.61 euros en 2022.

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 terrains et des immeubles en cours et achevés est inférieure à la valeur comptable. La société a estimé qu'aucune dépréciation de la valeur au bilan des terrains à aménager devait être comptabilisée.

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	ACHATS ET COUTS EXTERNE	FRAN FINANCIERS	COUTS INTERNES	VIREMENT DE POSTE A POSTE (a)	VIREMENT DE POSTE A POSTE (b)	SORTIES DE STOCKS (c)	STOCKS EN FIN D'EXERCICE	VARIATIONS DE STOCKS (9 - 2)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
31 - TERRAINS A AMENAGER (net du 319)	2 796 668,26	4 962 773,62	0,00	0,00	105 652,58	4 061 923,54	282 802,50	3 500 368,32	703 700,06
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement	0,00							0,00	0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves	24 130 756,50	10 927 544,15		583 156,61	4 109 001,47	21 172 943,47	10 862,54	18 566 652,42	(5 564 104,08)
333 - Opération d'acquisition-réhabilitation-revente	0,00							0,00	0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (CCMI)	0,00							0,00	0,00
337 - Divers	0,00							0,00	0,00
33 - IMMEUBLES EN COURS (net du 339)	24 130 756,50	10 927 544,15	0,00	583 156,61	4 109 001,47	21 172 943,47		18 566 652,42	(5 564 104,08)
351 - Lotissements et terrains aménagés	0,00							0,00	0,00
352 - Opérations groupées, constructions neuves	995 009,24				26 263 771,72	20 163 983,82	5 492 419,15	1 602 377,99	607 368,75
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					19 068 964,84	4 128 569,08		26 523 335,95	14 940 425,16
3581 - Location accession	11 582 910,79								
3582 et 3587 - Autres	0,00							0,00	0,00
35 - IMMEUBLES ACHEVES (net du 359)	12 677 920,03	0,00	0,00	0,00	46 332 766,56	24 292 583,50	5 492 419,15	28 126 713,84	15 547 793,81
37 - IMMEUBLES ACQUIS PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION OU GARANTIE DE RACHAT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL (d)	39 505 344,79	15 890 317,77	0,00	583 156,61	49 547 420,61	49 547 420,61	5 775 221,65	50 192 734,68	10 687 389,89

(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 501 - 604 - 605 - 607 - 608

2.5 CREANCES D'EXPLOITATION ET AUTRES CREANCES DIVERSES

- Les créances s'élèvent en valeur brute à 25 205 191,74 euros. Elles comprennent notamment des subventions à recevoir pour 484 800,00 euros, des créances locataires accession pour 367 537,72 euros, des créances acquéreurs pour 4 161 408,51 euros, des refacturations à ses filiales ainsi qu'à Vilogia SA pour 3 011 305,39 euros, ainsi que des créances auprès du Trésor Public pour 1 119 595,30 euros et des produits à recevoir pour 343 396,42 euros.

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur économique réelle de ces créances est inférieure à la valeur comptable.

- Les avances aux sociétés civiles coopératives de construction représentent en valeur brute un total de 75 576,60 euros.
- Les fonds mandants des copropriétés repris en autres créances diverses représentent en valeur brute un total de 15 437 844,84 euros.

ETAT DES CREANCES

LIBELLE	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
1	2	3	4 (2-3)
EN ACTIF IMMOBILISE			
Créances rattachées à des participations	2 427 462,52	900 211,00	1 527 251,52
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	0,00		0,00
Autres immobilisations financières	0,00		0,00
TOTAL I	2 427 462,52	900 211,00	1 527 251,52
EN ACTIF CIRCULANT			
Fournisseurs débiteurs	612 729,28	612 729,28	0,00
Clients douteux ou litigieux	0,00		0,00
Créances sur acquéreurs	4 161 408,51	1 370 308,51	2 791 100,00
Autres créances clients	2 411 302,47	2 411 302,47	0,00
Personnel et comptes rattachés	484,33	484,33	0,00
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	10 214,00	10 214,00	0,00
Etat et collectivités publiques :	1 604 395,30	1 604 395,30	0,00
Opérations particulières	0,00		0,00
Autres (1)	1 604 395,30	1 604 395,30	0,00
Groupe et associés et opération de coopération	1 650 964,48	1 053 317,48	597 647,00
Groupe	0,00		0,00
Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	75 576,60	75 576,60	0,00
Associés - comptes courants	0,00		0,00
Capital souscrit et appelé, non versé	0,00		0,00
Opérations faites en commun et en G.I.E.	1 575 387,88	977 740,88	597 647,00
Débiteurs divers :	15 366 422,65	15 366 422,65	0,00
Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00
Autres créances (1)	15 366 422,65	15 366 422,65	0,00
TOTAL II	25 817 921,02	22 429 174,02	3 388 747,00
Charges constatées d'avances	0,00		0,00
Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
TOTAL III	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I + II + III)	28 245 383,54	23 329 385,02	4 915 998,52

(1) RENVOIS

Dont	
subventions d'investissement à recevoir	0,00
subventions d'exploitation à recevoir	484 800,00
TVA	1 038 440,30

Note 3

Principales méthodes d'évaluation des postes du passif

Depuis l'exercice clos au 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.

Dans l'annexe des comptes annuels : des informations relatives à l'affectation du résultat des activités relevant du SIEG.

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

La société a procédé à la ventilation de son résultat 2022 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 78.04 % a été utilisé.

3.1 CAPITAUX PROPRES

TABLEAUX DE VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

	Solde au 01/01/2022	Résultat de l'exercice	Autres mouvements	Solde au 31/12/2022
Capital social	69 249			69 249
Primes d'émission, de fusion	2 608 317			2 608 317
Ecart de réévaluation	3 494			3 494
Réserve légale	7 775			7 775
Réserves statutaires et contractuelles	0			0
Réserves réglementées	0			0
Autres réserves	0			0
Report à nouveau SIEG	0		-9 675	-9 675
Report à nouveau hors SIEG	618 554		-601 780	16 774
Résultat exercice précédent	-611 454		611 454	0
Résultat SIEG		-569 791		-569 791
Résultat exercice hors SIEG	0	1 015 871		1 015 871
Subventions d'investissement	0			0
Provisions réglementées	0			0
Total	2 695 934	446 080	0	3 142 014

3.2 PROVISIONS

Une provision est comptabilisée pour couvrir les départs de salariés ayant fait l'objet d'un contentieux ; l'évaluation du risque, valorisé par les avocats, ainsi que les charges afférentes constituent le montant de la provision.

Celle-ci se monte ainsi à 411 757 euros à la fin de l'exercice.

Une provision couvrant un litige existe à hauteur de 22 500 euros.

Une autre provision pour risques s'élève à 75 069 euros.

Cette provision sert à couvrir les risques de pertes sur les SCCC en cours de dissolution.

TABLEAUX DE VARIATIONS DES PROVISIONS

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS				
Pour litiges	390 151,00	80 000,00	35 894,00	434 257,00
Pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pensions et obligations similaires	0,00	0,00	0,00	(3) 0,00
Pour gros entretien	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges	75 068,97	0,00	0,00	(3) 75 068,97
TOTAL II	465 219,97	80 000,00	(2) 35 894,00	509 325,97
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	97 024,01	0,00	97 024,01	0,00
Corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Financières	0,00	27 028,42	0,00	27 028,42
TOTAL III	97 024,01	27 028,42	97 024,01	27 028,42
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	122 240,00	0,00	122 240,00	0,00
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles achevés	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV	122 240,00	0,00	122 240,00	0,00
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	0,00	0,00	0,00	0,00
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	0,00	0,00	0,00	0,00
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL VI (III + IV + V)	219 264,01	27 028,42	219 264,01	27 028,42
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	684 483,98	(1) 107 028,42	(1) 255 158,01	536 354,39
RENOIS				
(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	80 000,00	255 158,01	
	Financières	27 028,42	0,00	
	Exceptionnelles	0,00	0,00	
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		15 000,00	
	de provisions non utilisées (*)		20 894,00	
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail				

3.3 DETTES D'EXPLOITATION ET DIVERSES

Le montant des factures reçues à régler s'élève à 551 968,04 euros.

Le montant des retenues de garanties sur chantier s'élève à 204 346,84 euros.

Le montant des factures non parvenues au 31/12/22 s'élève à 3 141 937,41 euros.

Les dettes fiscales et sociales s'élèvent à 2 707 126,81 euros.

Les fonds mandants des copropriétés repris en autres dettes représentent en valeur brute un total de 10 893 794,24 Euros.

ETAT DES DETTES

DETTE	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTE GARANTIE PAR DES SURETES REELLES
2	3	4	5	6 (3+5)	7
Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	0,00			0,00	
Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	39 628 106,31	851 166,00	37 770 347,12	1 206 593,19	
Dépôts et cautionnement reçus	0,00	Non ventilable (3)		0,00	
Redevances location - accession	274 645,03		274 645,03	0,00	
Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	
Emprunts participatifs (1)	0,00			0,00	
Autres emprunts et dettes (1)	0,00			0,00	
Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	30 000 000,00	30 000 000,00		0,00	
Concours bancaires courants (5)	8 925,01	8 925,01		0,00	
Intérêts courus non échus	25 767,03	25 767,03		0,00	
Intérêts compensateurs	0,00			0,00	
TOTAL I dettes financières	70 137 443,38	30 885 858,04	38 044 992,15	1 206 593,19	0,00
dont emprunts remboursables in fine	68 342 603,31	30 851 166,00	37 256 831,85	234 605,46	
Droits sur immobilisations	0,00			0,00	
Versements restant à effectuer sur titres non libérés	825,00	825,00		0,00	
Fournisseurs et comptes rattachés	3 898 252,29	3 898 004,03	248,26	0,00	
Clients créditeurs	20 623,74	20 623,74		0,00	
Personnel et comptes rattachés	1 193 211,76	1 193 211,76		0,00	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	668 924,67	668 924,67		0,00	
Etats et autres collectivités publiques :	844 990,38	844 990,38	0,00	0,00	0,00
Opérations particulières	0,00			0,00	
Autres	844 990,38	844 990,38		0,00	
Groupe, associés et opérations de coopération	32 957,33	32 957,33	0,00	0,00	0,00
Groupe	0,00			0,00	
Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C	0,00			0,00	
Associés	0,00			0,00	
Membres - Opérations faites en commun et en GIE	32 957,33	32 957,33		0,00	
Créditeurs divers :	16 344 968,99	16 344 968,99	0,00	0,00	0,00
Opérations pour le compte de tiers	3 905 438,64	3 905 438,64		0,00	
Autres dettes	12 439 530,35	12 439 530,35		0,00	
TOTAL II	23 004 754,16	23 004 505,90	248,26	0,00	0,00
Produits constatés d'avance :	3 767 953,46	3 767 953,46	0,00	0,00	0,00
Sur exploitation	0,00			0,00	
Sur vente de lots en cours	2 451 819,61	2 451 819,61		0,00	
Rémunération des frais de gestion P.A.P	1 316 133,85	1 316 133,85		0,00	
Autres produits constatés d'avance	0,00			0,00	
Différences de conversion (passif)	0,00			0,00	
TOTAL III	3 767 953,46	3 767 953,46	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)	96 910 151,00	57 658 317,40	38 045 240,41	1 206 593,19	0,00

RENVIS	
(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	9 422 108,31
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	0,00
(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine	0,00

ETAT DES CREANCES ET DETTES LIEES

Entités	Créances	Dettes
S.C.C.C	75 577	
SCCV BAISIEUX	1 039 330	
SCCV BLANC MESNIL	150 000	
SCCV BOUDERIEZ	802 411	
SCCV COMINES HOWYN	75 000	
SCCV FACHES CATTOLICA	33 298	
SCCV HELLEMES SALENGRO	307 822	
SCCV LOMME MITTERIE	458 161	
SCCV MADELEINE POMPIDOU	30 000	25 757
SCCV PONT A MARCQ BREL	176 084	
SCCV RONCHIN BRAILLE	194 400	
SCIC PREMIUM AUVERGNE RHONE ALPES	5 186	
VILOGIA COPROPRIETE GESTION	638 612	
VILOGIA	694 423	31 161 433
UCH		5 035

Note 4

Autres informations sur les comptes annuels

4.1 VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

L'activité 2022 a permis de réaliser un chiffre d'affaires de 14 111 241,98 € se répartissant de la manière suivante :

Par secteurs d'activités (en euros)

Ventes d'immeubles et terrains	Syndic de Copropriété	Autres	Total
Exercice 2022			
9 083 536	2 526 287	2 501 419	14 111 242
64%	18%	18%	100%
Exercice 2021			
3 905 171	1 919 164	1 626 819	7 451 154
52%	26%	22%	100%

4.2 EQUILIBRE D'EXPLOITATION ET FINANCIER

→ Promotion

Le prix de revient des lots vendus s'élève quant à lui à 5 492 419.15 Euros.

→ Résultat financier

L'exercice se traduit par un résultat global de -57 359,54 Euros, qui se présente ainsi :

- Les produits financiers : 263 071,71 €
- Les charges financières : - 320 431,25 €

→ Résultat

Le résultat de l'exercice 2022 fait apparaître un bénéfice de 446 079.91 Euros. Il se décompose comme suit :

- Résultat d'exploitation : 690 910,85 €
- Résultat financier : -57 359,54 €
- Résultat exceptionnel : -187 471,40 €

4.3 CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

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

Charges :

Nature	Montant
Régularisations de comptes Fournisseurs	2 398
Régularisations paie	9 635
Régularisations sur opérations	105 166
Cessions Immobilisations	97 024
Autres (Pénalités, etc.)	245
TOTAL CHARGES	214 468

Produits :

Nature	Montant
Régularisations de comptes Fournisseurs	-
Régularisations paie	3 768
Régularisation opérations	23 228
Cessions Immobilisations	-
Autres	2
TOTAL PRODUITS	26 998

4.4 AUTRES INFORMATIONS

→ **Montant des avances et crédits alloués aux dirigeants sociaux**

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

Néant.

→ **Montant des rémunérations alloués aux organes**

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

D'administration (administrateurs) : Néant

De direction : Néant

De surveillance : non applicable.

→ **Engagements hors bilan**

Depuis le transfert des salariés de Vilogia SA vers Vilogia Premium, les indemnités de fin de carrière ont été calculées et constituent un engagement hors bilan 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. »

L'engagement pour indemnités de départ en retraite est basé 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 3.20%, d'un taux annuel de progression des salaires de 3.13% et un turn-over, limité aux seules démissions sur 3 ans, de 3.80%.

Elle s'élève à 374 milliers d'euros au 31 décembre 2022.

L'engagement lié aux médailles du travail s'élève à 26 milliers d'euros au 31 décembre 2022.

Cet engagement est calculé en fonction de l'ancienneté de chaque salarié et d'un âge de départ à la retraite fixé à 63 ans. Il est actualisé au taux de 3.20% et le montant de la prime progresse de 3.13% l'an.

→ Engagements par signature

ARKEA BANQUE :

Avals et cautions pour une autorisation de 22 460 000,00 €. Utilisation au 31/12/2022 : 13 218 000,00 €

GARANTIES REÇUES : concernant les 39 826 106 € d'emprunts auprès des établissements de crédit, Vilogia Premium a reçu des cautionnements à hauteur de 32 873 301 €.

→ Garantie de rachat PSLA

Afin de sécuriser les opérations d'accession à la propriété, la société s'engage à garantir le rachat de bien pendant les 15 années suivant l'acquisition du bien.

Sous réserve du respect de conditions de forme par l'accédant, Vilogia Premium s'oblige à racheter le bien vendu dans les conditions suivantes :

- Dans les 5 ans à compter de la levée d'option, le prix de rachat est égal au prix initial de vente ;
- A compter de la 6ème année et jusqu'à la quinzième année, le prix de rachat est minoré de 1,5% par année écoulée.

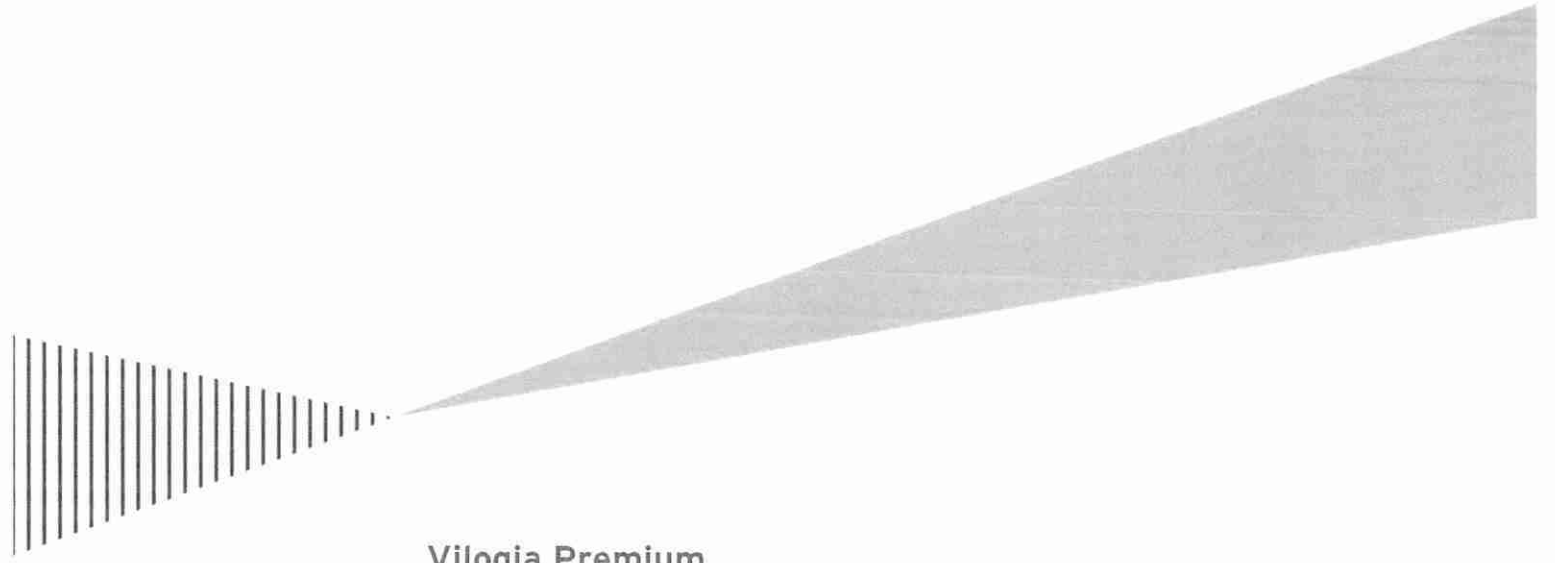
→ IDENTITE DE LA SOCIETE MERE CONSOLIDANTE

Vilogia Premium est consolidée, au 31 décembre 2022, par mise en équivalence, par Vilogia Holding SA d'HLM, 74 rue Jean Jaurès - 59650 Villeneuve d'Ascq.



Vilogia Premium
197 rue du 8 mai 1945
59650 VILLENEUVE D'ASCQ

www.vilogia-premium.fr



Vilogia Premium

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos
le 31 décembre 2022

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

ERNST & YOUNG Audit



Vilogia Premium

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

A l'Assemblée Générale de la société Vilogia Premium,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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



► Avec la société Vilogia S.A. d'Habitats à Loyer Modéré, société mère de votre société

1) Convention de prestations de services complémentaires à la mission de syndic de copropriété (2022/08)

Personnes concernées

MM. H. Lepoutre, B. Baey, JP. Guillon, G. Meauxsoone, F. Bariseau et H. Coisne.

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 5 décembre 2022, à conclure une convention par laquelle votre société assurera des interventions complémentaires à celles relatives à sa mission de syndic de copropriété sur les sites de la société Vilogia S.A. dans les domaines suivants : missions de conservation du patrimoine concernant le suivi financier (transmettre les appels de fonds de charges, mise à disposition de régularisation de charges...), de conseil pour toutes questions techniques auprès des services de gestion immobilière, d'adaptation à la politique et l'organisation de la société Vilogia S.A. (adapter les règles d'imputation, adapter les appels de travaux) et d'accompagnement avec les agences locatives de la MEL et le pôle expertise opérationnel de la société Vilogia S.A. La convention prendra effet rétroactivement au 1^{er} janvier 2022, pour une durée de trois ans ferme.

La rémunération au titre de ces prestations sera fonction du coût horaire. Le coût horaire est déterminé pour un montant de € 76,27 hors taxes. Ce coût horaire intègre notamment les frais de fonctionnement et les charges directes et indirectes. Une marge de 20 % sera appliquée au titre du développement de la transmission automatisée des appels de fonds, du tableau de paiement de la société Vilogia S.A., du système mise en place pour la société Vilogia S.A. et les adaptations des règles d'imputation des charges et des règles de gestion des appels de travaux. En ce qui concerne les études relatives à la possibilité de réactiver des copropriétés (syndicat de copropriété ou association syndicale libre) et le conseil pour les projets de convention ou d'adaptation des sites pour les ventes dites en bloc, la rémunération sera un montant fixé sur la base d'un bon de commande.

Modalités

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 298 396,42 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

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

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : l'intérêt pour les sociétés Vilogia Premium et Vilogia SA d'HLM de conclure cette convention réside dans l'accompagnement par un service expert proposé par la société Vilogia Premium en matière de gestion de patrimoine en copropriété.

2) Convention relative à l'acquisition de 8 lots libres (2021/11)

Personnes concernées

MM. H. Lepoutre, B. Baey, JP. Guillon, G. Meauxsoone, F. Bariseau et H. Coisne.



Nature et objet

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 4 octobre 2021, à conclure une convention relative à l'opération immobilière sur la Commune de LOOS de plus de 300 logements dont 8 lots libres toujours propriété de la société Vilogia S.A. Après consultation auprès de la Ville de Loos, il a été décidé de réduire le nombre de lots libres à 6. Votre société souhaite acquérir ces lots situés rue Olympie de Gouges/rue du Maréchal Joffre, cadastrés Section AI n° 689 à 696 d'une superficie totale de 3 866 m² pour réaliser ces 6 parcelles et les commercialiser moyennant le prix principal de € 630 000 hors taxes.

Modalités

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 630 000 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

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

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : l'intérêt de cette convention pour la société est de permettre la vente des 8 lots libres et de solder l'opération.

3) Convention de prestations de services informatiques (2021/04)

Personnes concernées

MM. H. Lepoutre, B. Baey, JP. Guillon, G. Meauxsoone et H. Coisne.

Nature et objet

Votre conseil d'administration du 6 décembre 2021 a autorisé votre société à conclure une convention avec la société Vilogia S.A. d'Habitations à Loyer Modéré relative à la mise en œuvre de prestations de services informatiques d'une durée de un an, à compter du 1^{er} janvier 2022, reconductible par année civile par délibération des conseils ou instances dirigeantes de chacune des parties, par laquelle votre société bénéficiera de services tels que la communication, l'infrastructure et réseaux, la gestion locative patrimoine, sans que cette liste soit exhaustive et le déploiement de projets.

Pour l'ensemble de ces missions, la société Vilogia S.A. d'Habitations à Loyer Modéré facturera € 198 814 concernant la prestation services et € 58 016 concernant la prestation projets.

Modalités

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 210 190 hors taxes pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

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

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : l'intérêt pour les sociétés Vilogia Premium et Vilogia S.A. d'HLM de conclure cette convention réside dans la mutualisation des personnels des services informatiques portés par la société Vilogia S.A. d'HLM.

4) Convention de prestation de services Fonctions Support (2021/05)

Personnes concernées

MM. H. Lepoutre, B. Baey, JP. Guillon, G. Meauxsoone et H. Coisne.



Nature et objet

Votre conseil d'administration du 6 décembre 2021 a autorisé votre société à conclure une convention de prestations de services, avec la société Vilogia S.A. d'Habitations à Loyer Modéré, comprenant, notamment, le pilotage : de la logistique groupe, des achats - frais généraux, de l'audit, de la paie et de l'administration du personnel, du droit immobilier, de la gestion des sociétés, de la comptabilité générale, de la direction pôle juridique et assurances, de la trésorerie, des ressources humaines, de la comptabilité promotion, du *Business Intelligence*, du contrôle de gestion, de la qualité process interne, des taxes foncières, du marketing stratégique, du centre de relation client et de la direction stratégique et financière, du recouvrement, sans que cette liste soit exhaustive, d'une durée de un an, à compter du 1^{er} janvier 2022.

Pour l'ensemble de ces missions, la société Vilogia S.A. d'Habitations à Loyer Modéré percevra une rémunération égale à 3,87 % du chiffre d'affaires prévu au budget 2022 de votre société, révisable en fin d'année en cas de variation de celui-ci.

Modalités

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 388 999 hors taxes pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

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

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : l'intérêt pour les sociétés Vilogia Premium et Vilogia S.A. d'HLM de conclure cette convention réside dans la mutualisation des personnels des services fonctions dites support portés par la société Vilogia S.A. d'HLM.

5) Convention de montage d'opérations de vente et de commercialisation d'actifs immobiliers dans le cadre de la vente HLM (logements anciens) (2021/06)

Personnes concernées

MM. H. Lepoutre, B. Baey, JP. Guillon, G. Meauxsoone et H. Coïsne.

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 6 décembre 2021, à conclure la convention de prestation de montage d'opérations de vente ainsi que la commercialisation de logements anciens de la société Vilogia S.A. d'HLM. Votre société sera rémunérée au titre de sa prestation de montage d'opérations de vente sur la base de ses frais directs de fonctionnement et de la masse salariale refacturés à l'euro ; au titre de cette prestation, votre société sera rémunérée à 5,9 % hors taxes du prix de vente.

Modalités

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 1 307 732 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

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

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : l'intérêt de conclure cette convention réside dans le fait que la société Vilogia S.A. d'HLM, non dotée de personnel dédié à cette activité, pourra bénéficier de l'expertise des équipes commerciales de la société Vilogia Premium, permettant ainsi à cette dernière de poursuivre le développement de son activité de commercialisateur au sein du Groupe Vilogia.



6) Convention de mandat de délégation de maîtrise d'ouvrage opération « Wambrechies Vent de Bise » (2020/11)

Personnes concernées

MM. H. Lepoutre, B. Baey, JP. Guillon, G. Meauxsoone et H. Coisne.

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 5 octobre 2020, à conclure une convention de mandat de maîtrise d'ouvrage délégué à votre société dans le cadre de l'opération en accession « Wambrechies- Vent de Bise » située ruelle du Vent de Bise dont le maître d'ouvrage est la société Vilogia S.A. d'Habitats à Loyer Modéré. Cette convention aura une durée de un an, avec effet rétroactif au 18 juin 2019, renouvelable tacitement par période de six mois, sans que la durée cumulée ne puisse excéder la date de livraison de l'opération. Votre société percevra une rémunération correspondante à 3,3 % du prix de revient hors taxes de l'opération.

Modalités

Les sommes versées à votre société se sont élevées à € 31 260,08 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

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

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : l'intérêt pour la société Vilogia Premium de conclure cette convention réside dans le développement de son activité, par le biais d'un mandat, et pour la société Vilogia S.A. d'HLM dans le bénéfice d'une prestation réalisée par sa filiale.

7) Convention relative à l'acquisition de diverses parcelles de terrains à Toufflers (rue des Déportés) (2021/07)

Personnes concernées

MM. H. Lepoutre, B. Baey, JP. Guillon, G. Meauxsoone et H. Coisne.

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 6 décembre 2021, à conclure la convention relative à l'acquisition de diverses parcelles de terrains situées à Toufflers rue des Déportés, reprises au cadastre Section AH n° 55 partie et n° 60 parties composant les lots 1 à 13 et d'une contenance totale d'environ 3 772 m². Cette convention permettra à votre société de construire 13 logements individuels en PSLA et se réalisera moyennant le prix principal de € 342 004 hors taxes.

Modalités

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 342 004 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

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

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : l'intérêt de cette convention pour la société est de permettre la réalisation d'une opération mixte locative et accession sociale à la propriété.



8) Acquisition d'un immeuble à usage d'habitation situé à Lille « 672, avenue de la République » (2022/04)

Personnes concernées

MM. J.-P. Guillon, G. Meauxsoone, H. Lepoutre, B. Baey, F. Bariseau et H. Coisne.

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 5 décembre 2022, à acquérir un immeuble à usage d'habitation situé à Lille au 672, avenue de la République, intégré dans un ensemble immobilier plus important cadastré, avant division, section AS n° 180. La superficie cédée après division de l'ensemble immobilier est de 301 m². Cette acquisition se réalisera moyennant le prix principal de € 350 000.

Modalités

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 350 000 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

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

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : l'intérêt de cette convention pour la société est d'acquérir cet immeuble dans lequel seront réalisés des lots en co-living pour étudiants.

► Avec la société Vilogia Premium Grand-Est, société sœur de votre société

1) Convention d'assistance à la gestion administrative des copropriétés (2022/07)

Personne concernée

M. JP. Guillon.

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 5 décembre 2022, à conclure la convention d'assistance pour la gestion administrative des copropriétés par laquelle votre société des missions support à la comptabilité des copropriétés, au recouvrement des charges, au suivi de la gestion des sites. Votre société sera assistée dans la gestion administrative de deux ensembles immobiliers situés sur l'agglomération de Metz. La convention a pris effet au 1^{er} janvier 2022 pour une durée de deux ans, sans possible reconduction.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 15 000 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

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

Votre conseil d'administration a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour les sociétés de conclure cette convention réside dans le fait que la société Vilogia Premium Grand Est pourra bénéficier d'un accompagnement en support par les équipes de la société Vilogia Premium spécialisées dans l'activité de syndic de copropriété ».



2) Convention de prestations de gestion de la phase locative d'opérations en PSLA (2021/30)

Personne concernée

M. J.P. Guillon.

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 6 décembre 2021, à reconduire la convention de prestations de gestion de la phase locative des opérations en location-accession, de la réalisation des missions relatives au suivi du quittance, à la comptabilisation de la part acquisitive et de la part locative et au suivi de la relation avec le locataire-accédant.

La durée de la convention a été fixée rétroactivement pour une durée de un an, pour la période du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022.

Les montants de la rémunération s'élèvent à € 50 hors taxes par logement et par mois au titre de la prestation de suivi de gestion locative et € 20 hors taxes par logement et par mois au titre de la prestation d'assistance à l'administration des logements.

Modalités

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 23 800 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

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

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : l'intérêt pour les sociétés de reconduire cette convention réside dans le fait que la société Vilogia Premium Grand Est ne portant pas de personnel, pourra bénéficier d'un accompagnement en support par les équipes de la société Vilogia Premium spécialisées dans la gestion de produits en accession maîtrisée parmi lesquels les opérations en Location-Accession.

- ▶ Avec la société Vilogia Logifim, Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré, société sœur de votre société

Convention relative à la garantie de relogement et de rachat (2021/01)

Personnes concernées

M. JP. Guillon.

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 6 décembre 2021, à conclure une convention de garantie de rachat et de garantie de relogement. La convention prévoit que la société Vilogia Logifim réalisera pour le compte de votre société, les garanties de rachat et de relogement des accédants de votre société, lorsqu'ils le demandent et sont éligibles à la mise en jeu de ces garanties. Les garanties sont tant dans l'accession sociale que dans le cadre d'opérations financées par un prêt social pour la location-accession (PSLA). Cette convention a été conclue pour une durée de trois ans, à compter du 1^{er} janvier 2022. Elle est consentie à titre gratuit.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet financier au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

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

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : l'intérêt pour les sociétés de conclure cette convention réside dans l'application de la sécurisation HLM aux accédants de la société Vilogia Premium, sur le territoire d'intervention de la société Vilogia Logifim .

- ▶ Avec la société Vilogia S.A. d'Habitats à Loyer Modéré et la société Vilogia Privilège, société sœur de votre société

Convention de prestations de montage d'opérations de vente et de commercialisation de logements intermédiaires (2021/32)

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 6 décembre 2021, à reconduire la convention de montage d'opérations de vente et de commercialisation des logements intermédiaires, par laquelle votre société réalise la phase de montage d'opérations de vente et la commercialisation de logements de votre société ciblés à la vente.

Les sociétés souhaitent reconduire cette convention pour l'année 2022 aux mêmes conditions.

Votre société sera rémunérée au titre de la prestation de montage d'opérations de vente sur forfait validée par la société Vilogia Privilège, et à 4 % hors taxes du prix de vente d'un logement sauf dans le cas d'une mise en commercialisation supérieure à six mois, pour laquelle l'acquéreur a été présenté par la société Vilogia Privilège directement. Dans ce cas particulier, la rémunération sera de 3 % du prix de vente hors taxes.

Modalités

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 90 459 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

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

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : l'intérêt pour votre société et la société Vilogia Privilège de reconduire cette convention de commercialisation réside dans la bonne application de spécialisation des filiales du groupe Vilogia et de mutualisation des savoirs faire.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

■ Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

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

En application de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

- ▶ Avec la société Vilogia S.A. d'Habitats à Loyer Modéré

- 1) Reconduction de la convention de gestion et de commercialisation des opérations en PSLA (2021/02)



Personnes concernées

MM. H. Lepoutre, B. Baey, JP. Guillon, G. Meauxsoone et H. Coisne.

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 6 décembre 2021, à reconduire la convention de prestations de gestion et de commercialisation des opérations en PSLA avec la société Vilogia S.A. d'Habitats à Loyer Modéré. Votre société refacture, au titre de la commercialisation, 4 % du prix de vente hors taxes de chaque lot vendu, valorisé à 0,4 % du prix du vente en cas de levée d'option, au titre de la re-commercialisation, cette dernière refacture 3,6 % du prix de vente hors taxes à la signature du contrat ou 2 % du prix de vente hors taxes à la signature du contrat dans le cas où la non-levée d'option d'achat est due à la non-obtention du financement bancaire de l'acquisition. Votre société refacture au titre de la prestation de gestion, € 50 hors taxes par lot et par mois pour les honoraires de gestion de biens et € 20 hors taxes par lot et par mois pour les honoraires d'administration des biens.

Modalités

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 548 118,75 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

2) Convention de commercialisation d'opérations neuves pour l'accession sociale à la propriété (2021/03)

Personnes concernées

MM. H. Lepoutre, B. Baey, JP. Guillon, G. Meauxsoone et H. Coisne.

Nature et objet

Votre société a été autorisée par votre conseil d'administration du 6 décembre 2021, à reconduire la convention de prestation de commercialisation des logements neufs de la société Vilogia S.A. au cours de l'exercice 2022. Votre société perçoit une rémunération au titre des frais de publicité calculée sur la base des frais directs et pour les honoraires de commercialisation de 4 % hors taxes du prix de vente à la signature de l'acte.

Modalités

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 148 125,10 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

3) Convention de gestion locative en PSLA de logements situés dans le Territoire Grand SUD (2021/13)

Personnes concernées

MM. H. Lepoutre, B. Baey, JP. Guillon, G. Meauxsoone et H. Coisne.



Nature et objet

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 21 juin 2021, à conclure la convention d'assistance pour la gestion des logements en PSLA. Votre société accompagne et forme la société Vilogia S.A. d'Habitats à Loyer Modéré sur la livraison des premières opérations en PSLA.

La durée de la convention a été fixée rétroactivement du 1^{er} janvier au 31 décembre 2021.

La rémunération de cette convention est prévue comme suit :

- ▶ au titre de l'assistance à la gestion des lots : une rémunération de € 50 toutes taxes comprises par mois et par lot ;
- ▶ au titre de l'assistance à l'administration de biens : une rémunération d'un montant de € 20 toutes taxes comprises par mois et par lot.

Modalités

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 6 750 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

4) Convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage « Opération Isolation des Planchers » (2021/14)

Personnes concernées

MM. H. Lepoutre, B. Baey, JP. Guillon, G. Meauxsoone et H. Coisne.

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 21 juin 2021, à conclure la convention d'assistance sur la maîtrise d'ouvrage pour des travaux d'isolation des planchers bas. Les travaux concernent l'isolation en sous-sol de certains immeubles appartenant à la société Vilogia S.A. d'Habitats à Loyer Modéré situés sur le territoire d'Ile-de-France, et le calorifugeage des réseaux d'eau chaude et chauffage dans les locaux non chauffés.

La durée de la convention a été fixée rétroactivement du 1^{er} janvier au 31 décembre 2021 et reconduite pour la même durée jusqu'à un an, après la levée des réserves. La convention a pris effet à compter du démarrage de la maîtrise d'ouvrage et a pu être résiliée de manière anticipée pour extinction de son objet. Les travaux d'isolation ont pu être achevés avant le 31 décembre 2021.

Pour l'ensemble des missions confiées à votre société, cette dernière perçoit une rémunération au temps réel passé fixée à € 300 toutes taxes comprises par jour travaillé.

Modalités

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 267 345,01 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

5) Avenant à la convention d'avance en comptes courants d'associés (2021/15)

Personnes concernées

MM. H. Lepoutre, B. Baey, JP. Guillon, G. Meauxsoone et H. Coisne.



Nature et objet

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 29 mars 2021, à renégocier l'avenant à la convention d'avance en comptes courants d'associés. La durée de la convention a été fixée à trois ans pour un montant total de M€ 11. Cette convention a fait l'objet de plusieurs avenants dont le dernier porte sur un montant de M€ 30.

L'avenant a été fixée rétroactivement au 15 février 2021 afin de modifier le taux de l'avance en comptes courants d'associés pour une durée de deux ans d'un montant de M€ 30 avec un taux d'intérêt fixé à 0,10 % allant du 15 février 2021 au 14 février 2023.

Modalités

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 30 000 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

6) Reconduction de la convention relative à la mise en œuvre de la garantie de relogement (2021/19)

Personnes concernées

MM. H. Lepoutre, B. Baey, J.P. Guillon, G. Meauxsoone et H. Coisne.

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 29 mars 2021, à reconduire la convention de la garantie de relogement. A ce titre, votre société propose dans le cadre de son activité « accession sociale » les garanties liées à la sécurisation HLM, notamment la garantie de relogement.

Cependant, ce service nécessite un patrimoine locatif que votre société ne détient pas. La convention a pour objet, les trois offres de relogement que propose la société Vilogia S.A. d'Habitations à Loyer Modéré dans le cadre de son patrimoine locatif aux accédants de votre société éligibles à la mise en jeu de la garantie.

La durée de la convention a été fixée pour trois ans allant du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2023.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet financier au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

7) Convention de sous-location partielle dans des locaux parisiens (2020/5)

Personnes concernées

MM. H. Lepoutre, B. Baey, J.P. Guillon, G. Meauxsoone, F. Bariseau et H. Coisne.

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 5 octobre 2020, à conclure avec la société Vilogia S.A. d'Habitations à Loyer Modéré, une convention de sous-location partielle concernant des locaux sis au 5-7, rue Dareau à Paris (75). La surface louée correspond à 12 m² sur les 1 578 m² de surface totale des locaux, soit 0,76 % moyennant un loyer annuel de € 3 386 hors taxes et hors charges. La convention étant arrivée à échéance au 2 février 2020, les sociétés ont souhaité poursuivre cette sous-location, dans les mêmes conditions, et pour une durée de deux ans entrant en vigueur au 2 février 2020, soit jusqu'au 2 février 2022.



Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet financier au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

8) Convention de sous-location de locaux à Villeneuve-d'Ascq (Nord) (13-32).

Personnes concernées

MM. H. Lepoutre, B. Baey et H. Coisne.

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 18 juin 2018, à conclure une convention de sous-location partielle de locaux par laquelle la société Vilogia S.A. d'Habitats à Loyer Modéré sous-loue à votre société 57 % de la surface des locaux loués par votre société à la S.A.R.L. Sofide. Votre société y a établi son siège social.

Modalités

Les loyers versés au titre de cette convention se sont élevés à € 368 672 au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

- ▶ Avec les SCCV, dont la société Vilogia S.A. d'Habitats à Loyer Modéré et votre société sont associées Flux contractuels (2020/15)

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 7 décembre 2020, à résilier les conventions de prestation de comptabilité opérationnelle réalisée par votre société au profit des SCCV, et à modifier la convention de prestations de services fonctions supports, avec ces SCCV, pour y intégrer la comptabilité opérationnelle réalisée depuis le 1^{er} janvier 2020 par la société Vilogia S.A. d'Habitats à Loyer Modéré.

Modalités

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 299 510,65 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Lille, le 9 mai 2023

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG Audit

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

Emilie Poissonnié



**PROCES-VERBAL
DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 24 MAI 2023**

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-quatre mai à neuf heures trente.

Les Associés de la Société Anonyme Coopérative de Production d'H.L.M. Villogia Premium ayant son siège à Villeneuve d'Ascq, 197 rue du 8 mai 1945, et immatriculée au RCS de Lille Métropole sous le numéro 885 480 988, se sont réunis au 74 rue Jean Jaurès à VILLENEUVE D'ASCQ, sur convocation écrite du Président du Conseil d'administration.

Chaque associé a été convoqué par lettre en date du 3 mai 2023.

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 associés.

Madame Emilie POISSOINNIE représentant le cabinet ERNST & YOUNG AUDIT, Commissaire aux comptes régulièrement convoqué, est présent.

Monsieur Henri DELIGNE préside la séance en sa qualité de Président du Conseil d'administration.

Monsieur Philippe REMIGNON représentant Villogia SA et Monsieur Bernard BAEY représentant Action Logement Immobilier, présents et acceptants, représentant les associés disposant par eux-mêmes ou comme mandataires du plus grand nombre de voix, 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 2022 et le rapport sur le Gouvernement d'entreprise,
- le rapport sur les conventions,
- les rapports du Commissaire aux comptes,
- les statuts,
- le texte des résolutions présentées à l'Assemblée.

Puis le Président déclare que tous les documents et renseignements prévus par la loi et les règlements, devant être communiqués aux associés, 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 associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent au total 4 029 parts (quatre mille vingt-neuf parts) sur un total de 4 844 parts (quatre mille huit cent quarante-quatre parts), soit plus du quart des parts sociales ayant droit de vote en assemblée générale ordinaire.

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

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

- Rapport de Gestion et Rapport sur le Gouvernement d'Entreprise du Conseil d'administration ;
- Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- Examen et approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et quitus aux administrateurs ;
- Affectation du résultat ;
- Variation du capital intervenue durant l'exercice 2022 ;
- Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de Commerce ; approbation de ces conventions ;
- Renouvellement de mandats d'administrateurs ;
- Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes titulaire, en qualité de Commissaire aux comptes unique ;
- Pouvoirs.

Lecture est ensuite donnée des rapports du Conseil d'administration et des rapports du Commissaire aux comptes.

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

Première résolution

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Conseil d'administration, du rapport sur le Gouvernement d'Entreprise et du rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 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 aux administrateurs quitus entier et sans réserve de l'exécution de leur mandat pour ledit exercice.

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

Deuxième résolution

L'assemblée générale ordinaire décide d'affecter le résultat bénéficiaire de 446 079,91 euros, dont 1 015 871,09 € concerne l'activité hors SIEG, au compte report à nouveau.

Après cette affectation, le compte report à nouveau présentera un solde positif de 453 179,77 euros, dont un solde négatif de 579 465,79 euros au titre du report à nouveau SIEG depuis le 31/12/2021.

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 prend acte, après avoir constaté l'absence de mouvement intervenu au cours de l'exercice 2022, que le capital social de la Société au 31 décembre 2022 s'élève à 69 248,97 euros.

Non soumise au vote.

Quatrième résolution

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

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

Cinquième résolution

L'assemblée générale ordinaire, constatant que le mandat d'administrateur de Monsieur Henri DELIGNE est arrivé à son terme, décide de le renouveler pour une nouvelle période de trois 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 d'administrateur de Compagnie Métropolitaine Investissement est arrivé à son terme, décide de le renouveler pour une nouvelle période de trois 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 d'administrateur de Action Logement Immobilier est arrivé à son terme, décide de le renouveler pour une nouvelle période de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 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 d'administrateur de Monsieur Gérard MEAUXSOONE est arrivé à son terme, décide de le renouveler pour une nouvelle période de trois 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 d'administrateur de Monsieur Philippe DELATTRE est arrivé à son terme, décide de le renouveler pour une nouvelle période de trois 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 d'administrateur de Monsieur Daniel LEMAY est arrivé à son terme, décide de le renouveler pour une nouvelle période de trois 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, après avoir constaté que les mandats des Commissaires aux comptes titulaire et suppléant sont arrivés à expiration, décide de renouveler, dans les conditions de l'article L.823-1 du Code de commerce modifié, le Commissaire aux comptes actuellement titulaire, en qualité de Commissaire aux comptes unique, et ayant fait l'offre jugée la plus intéressante, conformément aux dispositions du Code de la Commande Publique, à savoir ERNST & YOUNG AUDIT, SAS, dont le siège social se situe 1-2 place des Saisons – 92400 Courbevoie-Paris La Défense 1, pour une période de six années, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire 2029 devant statuer sur les comptes de l'exercice 2028.

L'assemblée générale ordinaire prend acte que le mandat du Commissaire aux Comptes suppléant AUDITEX arrivant à expiration à l'occasion de l'Assemblée Générale Ordinaire 2023, n'est pas proposé au renouvellement.

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

Douzième 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,
Henri DELIGNÉ

