

RCS : LILLE METROPOLE

Code greffe : 5910

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de LILLE METROPOLE atteste l'exactitude des informations transmises ci-après**

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2007 B 00430

Numéro SIREN : 475 680 815

Nom ou dénomination : VILOGIA Société Anonyme d'HLM

Ce dépôt a été enregistré le 17/05/2024 sous le numéro de dépôt 11112

### BILAN - ACTIF

Annexe I - Fiche n°1

| N° de compte                                                         | ACTIF                                                                       | Exercice 2022                                                            |                                 |                  |                  | Exercice 2021    |                  |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                                                      |                                                                             | BRUT                                                                     | Amortissements et dépréciations | NET              | TOTAUX PARTIELS  | NET              |                  |
| 1                                                                    | 2                                                                           | 3                                                                        | 4                               | 5                | 6                | 7                |                  |
| ACTIF IMMOBILISE                                                     | IMMOBILISATIONS INCORPORELLES                                               |                                                                          |                                 |                  | 56 915 069,45    | 15 882 055,81    |                  |
|                                                                      | 201 Frais d'établissement                                                   | 0,00                                                                     | 0,00                            | 0,00             |                  | 0,00             |                  |
|                                                                      | 2082-2083-2084-2085 Baux long terme et droits d'usufruit                    | 65 206 189,23                                                            | 18 026 382,63                   | 47 179 806,60    |                  | 6 561 569,43     |                  |
|                                                                      | 203-205-206-207-2088-232-237 Autres (1)                                     | 33 986 183,39                                                            | 24 250 820,54                   | 9 735 262,85     |                  | 9 320 488,38     |                  |
|                                                                      | 21 IMMOBILISATIONS CORPORELLES                                              |                                                                          |                                 |                  | 4 602 052 028,83 | 4 238 882 704,11 |                  |
|                                                                      | 2111 Terrains nus                                                           | 112 166 093,74                                                           | 4 499 270,61                    | 107 666 823,13   |                  | 99 610 047,68    |                  |
|                                                                      | 2112-2113-2115 Terrains aménagés, loués, bâtis                              | 1 065 555 358,23                                                         | 0,00                            | 1 065 555 358,23 |                  | 977 480 507,63   |                  |
|                                                                      | 212 Agencements et aménagements de terrains                                 | 0,00                                                                     | 0,00                            | 0,00             |                  | 0,00             |                  |
|                                                                      | 213 sauf 21315-2135 Constructions locatives (sur sol propre)                | 5 012 570 797,48                                                         | 1 745 381 891,69                | 3 267 188 905,79 |                  | 3 009 072 878,2  |                  |
|                                                                      | 214 sauf 21415-2145 Constructions locatives sur sol d'autrui                | 200 563 628,39                                                           | 68 626 052,05                   | 131 937 576,34   |                  | 127 697 207,92   |                  |
|                                                                      | 21315-2135-21415-2145 Bâtiments et installations administratifs             | 35 381 010,22                                                            | 18 818 560,88                   | 15 562 448,34    |                  | 15 400 328,22    |                  |
|                                                                      | 215-218 Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.    | 29 804 735,03                                                            | 15 663 819,03                   | 14 140 916,00    |                  | 9 641 734,42     |                  |
|                                                                      | 221-222-223 Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation       | 0,00                                                                     | 0,00                            | 0,00             | 0,00             | 0,00             |                  |
|                                                                      | 23 IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS                                     |                                                                          |                                 |                  | 819 457 765,04   | 686 131 466,15   |                  |
|                                                                      | 2312 Terrains                                                               | 188 278 134,42                                                           | 111 733,00                      | 188 166 401,42   |                  | 156 846 883,67   |                  |
|                                                                      | 2313-2314-2318 Constructions et autres immobilisations corporelles en cours | 608 701 773,62                                                           | 1 390 035,25                    | 607 311 738,37   |                  | 504 866 999,08   |                  |
|                                                                      | 238 Avances et acomptes                                                     | 23 979 625,25                                                            | 0,00                            | 23 979 625,25    |                  | 24 417 583,40    |                  |
|                                                                      | IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)                                             |                                                                          |                                 |                  | 267 633 961,11   | 156 760 681,59   |                  |
|                                                                      | 261-266-2675-2676 Participations - Apports, avances                         | 127 061 635,91                                                           | 17 102,01                       | 127 044 533,90   |                  | 38 727 168,22    |                  |
|                                                                      | 2671-2674 Créances rattachées à des participations                          | 138 041 636,91                                                           | 0,00                            | 138 041 636,91   |                  | 114 364 175,51   |                  |
|                                                                      | 272 Titres immobilisés (droits de créances)                                 | 0,00                                                                     | 0,00                            | 0,00             |                  | 0,00             |                  |
|                                                                      | 2741 Prêts participatifs                                                    | 0,00                                                                     | 0,00                            | 0,00             |                  | 0,00             |                  |
|                                                                      | 2781-2782-2783 Prêts pour accession et aux SCCG                             | 0,00                                                                     | 0,00                            | 0,00             |                  | 0,00             |                  |
|                                                                      | 271-274 (sauf 2741)-275-2761 Autres                                         | 4 547 790,30                                                             | 0,00                            | 4 547 790,30     |                  | 3 669 339,86     |                  |
|                                                                      | 2678-2768 Intérêts courus                                                   | 0,00                                                                     | 0,00                            | 0,00             |                  | 0,00             |                  |
|                                                                      | ACTIF IMMOBILISE                                                            |                                                                          | 7 643 844 592,12                | 1 897 785 767,69 | 5 746 058 824,43 | 5 746 058 824,43 | 5 097 656 907,66 |
|                                                                      | ACTIF CIRCULANT                                                             | 3 (net du 319, 339, 359) STOCKS ET EN-COURS                              |                                 |                  |                  | 181 971 177,86   | 181 110 012,84   |
|                                                                      |                                                                             | 31 Terrains à aménager                                                   | 81 839 752,53                   | 3 674 082,12     | 78 165 670,41    |                  | 75 726 861,36    |
|                                                                      |                                                                             | 33 Immeubles en cours                                                    | 62 347 436,57                   | 2 443 544,24     | 59 903 892,33    |                  | 61 734 783,50    |
|                                                                      |                                                                             | Immeubles achevés :                                                      |                                 |                  | 0,00             |                  |                  |
|                                                                      |                                                                             | 35 sauf 358 Disponible à la vente                                        | 44 763 027,57                   | 2 209 924,26     | 42 553 103,31    |                  | 40 467 899,22    |
|                                                                      |                                                                             | 358 Temporairement loués                                                 | 1 059 769,74                    | 0,00             | 1 059 769,74     |                  | 2 942 119,27     |
|                                                                      |                                                                             | 37 Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat | 0,00                            | 0,00             | 0,00             |                  | 0,00             |
| 32 Approvisionnements                                                |                                                                             | 288 742,07                                                               | 0,00                            | 288 742,07       |                  | 238 349,49       |                  |
| 409 Fournisseurs débiteurs                                           |                                                                             | 12 878 341,72                                                            | 0,00                            | 12 878 341,72    | 12 878 341,72    | 4 795 127,12     |                  |
| CREANCES D'EXPLOITATION                                              |                                                                             |                                                                          |                                 |                  | 254 901 672,84   | 201 119 839,26   |                  |
| Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :              |                                                                             |                                                                          |                                 | 0,00             |                  |                  |                  |
| 411 Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.                        |                                                                             | 47 485 918,71                                                            | 13 013 244,17                   | 34 472 674,54    |                  | 39 884 828,76    |                  |
| 412 Créances sur acquéreurs                                          |                                                                             | 15 954 826,35                                                            | 0,00                            | 15 954 826,35    |                  | 13 704 030,58    |                  |
| 414 Clients - autres activités                                       |                                                                             | 8 107 522,55                                                             | 0,00                            | 8 107 522,55     |                  | 0,00             |                  |
| 415 Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires               |                                                                             | 0,00                                                                     | 0,00                            | 0,00             |                  | 0,00             |                  |
| 416 Clients douteux ou litigieux                                     |                                                                             | 34 849 099,76                                                            | 24 888 234,34                   | 9 960 865,42     |                  | 2 046 583,15     |                  |
| 418 Produits non encore facturés                                     |                                                                             | 7 451 976,20                                                             | 0,00                            | 7 451 976,20     |                  | 6 819 286,94     |                  |
| 42-43-44 (sauf 441)-4675-4678 Autres                                 |                                                                             | 67 658 323,76                                                            | 0,00                            | 67 658 323,76    |                  | 61 924 653,49    |                  |
| 441 Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir |                                                                             | 111 295 484,02                                                           | 0,00                            | 111 295 484,02   |                  | 76 740 458,34    |                  |
| CREANCES DIVERSES (3)                                                |                                                                             |                                                                          |                                 |                  | 193 743 122,22   | 183 351 273,17   |                  |
| 454 Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.                        |                                                                             | 0,00                                                                     | 0,00                            | 0,00             |                  | 0,00             |                  |
| 451-458 Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E           |                                                                             | 160 747 304,51                                                           | 0,00                            | 160 747 304,51   |                  | 160 694 569,66   |                  |
| 461 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers                   |                                                                             | 216 517,41                                                               | 0,00                            | 216 517,41       |                  | 85 570,73        |                  |
| 4615 Opérations d'aménagement                                        |                                                                             | 0,00                                                                     | 0,00                            | 0,00             |                  | 0,00             |                  |
| 455-4562-46 (sauf 461-4675-4678) Autres                              |                                                                             | 33 065 079,49                                                            | 285 779,19                      | 32 779 300,30    |                  | 22 571 132,78    |                  |
| 50 Valeurs Mobilières de placement                                   |                                                                             | 184 416 318,79                                                           | 661 259,74                      | 183 755 059,05   | 183 755 059,05   | 183 961 638,21   |                  |
| DISPONIBILITES                                                       |                                                                             |                                                                          |                                 |                  | 455 775 563,89   | 361 211 716,21   |                  |
| 511 Valeur à l'encaissement                                          |                                                                             | 96 717,09                                                                |                                 | 96 717,09        |                  | 60 180,69        |                  |
| 5188 Intérêts courus à recevoir                                      |                                                                             | 0,00                                                                     |                                 | 0,00             |                  | 0,00             |                  |
| Autres 51 Banques, établissements financiers et assimilés            |                                                                             | 455 678 846,80                                                           |                                 | 455 678 846,80   |                  | 361 151 535,52   |                  |
| 53-54 Caisse et régies d'avance                                      |                                                                             | 0,00                                                                     |                                 | 0,00             |                  | 0,00             |                  |
| COMPTES REGUL                                                        |                                                                             | 486 Charges constatées d'avance                                          | 4 580 478,56                    |                  | 4 580 478,56     | 4 580 478,56     | 3 368 399,01     |
|                                                                      |                                                                             | ACTIF CIRCULANT                                                          | 1 334 781 484,20                | 47 176 068,06    | 1 287 605 416,14 | 1 287 605 416,14 | 1 118 918 005,82 |
|                                                                      | 481 Charges à répartir sur plusieurs exercices                              | 4 026 053,53                                                             |                                 | 4 026 053,53     | 4 026 053,53     | 3 924 463,43     |                  |
|                                                                      | 169 Primes de remboursement des obligations                                 | 7 545 709,48                                                             |                                 | 7 545 709,48     | 7 545 709,48     | 6 194 477,14     |                  |
|                                                                      | 476 Différences de conversion Actif                                         | 0,00                                                                     |                                 | 0,00             | 0,00             | 0,00             |                  |
|                                                                      | TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V )                                      | 8 990 197 839,33                                                         | 1 944 961 835,75                | 7 045 236 003,58 | 7 045 236 003,58 | 6 226 693 854,05 |                  |
| copie certifiée conforme le Président                                |                                                                             | (1) Dont droit au bail                                                   |                                 |                  |                  |                  |                  |
|                                                                      |                                                                             | (2) Dont à moins d'un an                                                 |                                 | 52 396 220,99    |                  | 5 520 597,08     |                  |
|                                                                      |                                                                             | (3) Dont à plus d'un an                                                  |                                 | 5 669 528,77     |                  | 162 098 789,22   |                  |

copie certifiée conforme  
le Président

Philippe REMIGNON

DocuSign Envelope ID: 861F1F88-6815-4C3A-934D-C046755B9D8D

## BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Annexe I - Fiche n°2

|                               | N° de compte                                              | PASSIF                                                                           | Exercice 2022                                                                                                                  |                  | Exercice 2021     |                  |                |                |                |                |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                               |                                                           |                                                                                  | DETAIL                                                                                                                         | TOTAUX PARTIELS  |                   |                  |                |                |                |                |
|                               | 1                                                         | 2                                                                                | 3                                                                                                                              | 4                | 5                 |                  |                |                |                |                |
| CAPITAUX PROPRES              | 10                                                        | CAPITAL ET RESERVES                                                              |                                                                                                                                | 985 042 221,87   | 882 896 364,32    |                  |                |                |                |                |
|                               | 10133-1014-102                                            | Capital (actions simples) et fonds de dotation                                   | 169 742 080,00                                                                                                                 |                  | 76 471 880,00     |                  |                |                |                |                |
|                               | 10134                                                     | Capital : actions d'attribution (nouveau régime)                                 | 0,00                                                                                                                           |                  | 0,00              |                  |                |                |                |                |
|                               | 1018                                                      | Capital : actions d'attribution (ancien régime)                                  | 0,00                                                                                                                           |                  | 0,00              |                  |                |                |                |                |
|                               | 104                                                       | Primes d'émissions, de fusion et d'apport                                        | 3 912 911,81                                                                                                                   |                  | 3 912 903,77      |                  |                |                |                |                |
|                               | 105                                                       | Ecarts de réévaluation                                                           | 0,00                                                                                                                           |                  | 0,00              |                  |                |                |                |                |
|                               | 106                                                       | Reserves :                                                                       |                                                                                                                                |                  |                   |                  |                |                |                |                |
|                               | 1061                                                      | Réserve légale                                                                   | 7 647 188,00                                                                                                                   |                  | 7 647 188,00      |                  |                |                |                |                |
|                               | 1063                                                      | Reserves statutaires ou contractuelles                                           | 375 240 387,27                                                                                                                 |                  | 375 240 387,27    |                  |                |                |                |                |
|                               | 10685                                                     | Reserves sur cessions immobilières                                               | 427 408 036,24                                                                                                                 |                  | 418 532 386,73    |                  |                |                |                |                |
|                               | 106851                                                    | dont relevant du SIEG (depuis 2021)                                              | 10 021 732,84                                                                                                                  |                  |                   |                  |                |                |                |                |
|                               | 10688                                                     | Reserves diverses                                                                | 1 091 618,55                                                                                                                   |                  | 1 091 618,55      |                  |                |                |                |                |
|                               | 106881                                                    | dont relevant du SIEG (depuis 2021)                                              |                                                                                                                                |                  |                   |                  |                |                |                |                |
|                               | 11                                                        | Report à nouveau (a)                                                             | 1 066 228,81                                                                                                                   | 1 066 228,81     | (3 423 362,65)    |                  |                |                |                |                |
|                               |                                                           | dont relevant du SIEG (depuis 2021)                                              | 2 030 169,69                                                                                                                   |                  |                   |                  |                |                |                |                |
|                               | 12                                                        | Résultat de l'exercice (a)                                                       | 24 525 910,24                                                                                                                  | 24 525 910,24    | 13 365 240,97     |                  |                |                |                |                |
|                               |                                                           | dont relevant du SIEG (depuis 2021)                                              | 32 989 766,66                                                                                                                  |                  | 12 051 902,53     |                  |                |                |                |                |
|                               | 13                                                        | SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT                                                     | <table><tr><td>Montant brut</td><td>Insc. au résultat</td></tr><tr><td>523 159 077,58</td><td>161 430 028,94</td></tr></table> | Montant brut     | Insc. au résultat | 523 159 077,58   | 161 430 028,94 | 361 729 048,64 | 361 729 048,64 | 326 993 137,25 |
|                               | Montant brut                                              | Insc. au résultat                                                                |                                                                                                                                |                  |                   |                  |                |                |                |                |
| 523 159 077,58                | 161 430 028,94                                            |                                                                                  |                                                                                                                                |                  |                   |                  |                |                |                |                |
| 14                            | PROVISIONS REGLEMENTEES                                   |                                                                                  | 0,00                                                                                                                           | 0,00             |                   |                  |                |                |                |                |
| 145                           | Amortissements dérogatoires                               | 0,00                                                                             |                                                                                                                                | 0,00             |                   |                  |                |                |                |                |
| 146                           | Provision spéciale de réévaluation                        | 0,00                                                                             |                                                                                                                                | 0,00             |                   |                  |                |                |                |                |
| 1671                          | Titres participatifs                                      | 30 000 000,00                                                                    | 30 000 000,00                                                                                                                  | 0,00             |                   |                  |                |                |                |                |
|                               |                                                           | (I)                                                                              | 1 402 363 409,58                                                                                                               | 1 402 363 409,58 | 1 219 831 379,89  |                  |                |                |                |                |
| PROV.                         | 15                                                        | PROVISIONS                                                                       |                                                                                                                                | 38 626 946,80    | 45 972 588,29     |                  |                |                |                |                |
|                               | 151                                                       | Provisions pour risques                                                          | 6 797 461,97                                                                                                                   |                  | 10 500 182,99     |                  |                |                |                |                |
|                               | 1572                                                      | Provisions pour gros entretien                                                   | 1 573 622,99                                                                                                                   |                  | 2 832 779,72      |                  |                |                |                |                |
|                               | 153-158                                                   | Autres provisions pour charges                                                   | 30 255 862,24                                                                                                                  |                  | 32 639 625,58     |                  |                |                |                |                |
|                               |                                                           | PROVISIONS                                                                       | (II)                                                                                                                           | 38 626 946,80    | 38 626 946,80     | 45 972 588,29    |                |                |                |                |
| DETTES                        |                                                           | DETTES FINANCIERES (I)                                                           |                                                                                                                                | 5 225 261 075,10 | 4 674 059 263,27  |                  |                |                |                |                |
|                               | 162                                                       | Participation des employeurs à l'effort de construction                          | 132 230 153,34                                                                                                                 |                  | 129 238 740,97    |                  |                |                |                |                |
|                               | 163                                                       | Emprunts obligataires                                                            | 1 390 949 263,65                                                                                                               |                  | 1 242 342 256,17  |                  |                |                |                |                |
|                               | 164                                                       | Emprunts auprès des Etablissements de Crédit                                     |                                                                                                                                | 3 209 162 275,34 |                   |                  |                |                |                |                |
|                               | 1641                                                      | Caisse des Dépôts et Consignations                                               | 2 494 611 098,56                                                                                                               |                  | 2 272 110 228,49  |                  |                |                |                |                |
|                               | 1642                                                      | C.G.L.L.S.                                                                       | 0,00                                                                                                                           |                  | 0,00              |                  |                |                |                |                |
|                               | 1647                                                      | Prêts de l'ex-casse des prêts HLM                                                | 0,00                                                                                                                           |                  | 0,00              |                  |                |                |                |                |
|                               | 1648                                                      | Autres établissements de crédit                                                  | 714 551 176,78                                                                                                                 |                  | 680 603 307,44    |                  |                |                |                |                |
|                               | 165                                                       | Dépôts et cautionnements reçus :                                                 |                                                                                                                                | 25 069 727,29    |                   |                  |                |                |                |                |
|                               | 1651                                                      | Dépôts de garantie des locataires                                                | 24 458 617,48                                                                                                                  |                  | 23 207 699,21     |                  |                |                |                |                |
|                               | 1654                                                      | Redevances (location-accession)                                                  | 567 559,81                                                                                                                     |                  | 580 276,22        |                  |                |                |                |                |
|                               | 1658                                                      | Autres dépôts                                                                    | 43 550,00                                                                                                                      |                  | 47 550,00         |                  |                |                |                |                |
|                               |                                                           | Emprunts et dettes financières diverses :                                        |                                                                                                                                | 467 849 655,48   |                   |                  |                |                |                |                |
|                               | 166-1673-1674-1678                                        | Participation - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières          | 1 615 390,12                                                                                                                   |                  | 1 880 594,31      |                  |                |                |                |                |
|                               | 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                                                       | Autres emprunts et dettes assimilées                                             | 180 000 000,51                                                                                                                 |                  | 161 000 000,51    |                  |                |                |                |                |
|                               | 17                                                        | Dettes rattachées à des participations                                           | 0,00                                                                                                                           |                  | 0,00              |                  |                |                |                |                |
|                               | 519                                                       | Concours bancaires courants                                                      | 251 539 331,35                                                                                                                 |                  | 140 056 755,50    |                  |                |                |                |                |
|                               | 1688 (sauf 16883) -1718-1748 -1788-5181                   | Intérêts courus                                                                  | 34 676 333,63                                                                                                                  |                  | 22 990 266,73     |                  |                |                |                |                |
|                               | 16883                                                     | Intérêts compensateurs                                                           | 18 599,87                                                                                                                      |                  | 1 587,72          |                  |                |                |                |                |
|                               | 229                                                       | Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants |                                                                                                                                | 0,00             | 0,00              |                  |                |                |                |                |
|                               | 2293                                                      | Droits des locataires attributaires                                              | 0,00                                                                                                                           |                  | 0,00              |                  |                |                |                |                |
|                               | 2291-2292                                                 | Autres droits                                                                    | 0,00                                                                                                                           |                  | 0,00              |                  |                |                |                |                |
|                               | 419                                                       | Clients créditeurs                                                               |                                                                                                                                | 14 617 068,36    | 12 659 455,75     |                  |                |                |                |                |
|                               | 4195                                                      | Locataires - Excédents d'acomptes                                                | 9 039 935,99                                                                                                                   |                  | 7 692 510,16      |                  |                |                |                |                |
|                               | Autres 419                                                | Autres                                                                           | 5 577 132,37                                                                                                                   |                  | 4 966 945,59      |                  |                |                |                |                |
|                               |                                                           | DETTES D'EXPLOITATION                                                            |                                                                                                                                | 136 626 433,34   | 113 446 818,08    |                  |                |                |                |                |
|                               | 401-4031-4081-4088 partiel                                | Fournisseurs                                                                     | 53 627 923,78                                                                                                                  |                  | 51 196 077,54     |                  |                |                |                |                |
|                               | 402-4032-4082-4088 partiel                                | Fournisseurs de stocks immobiliers                                               | 20 538 961,95                                                                                                                  |                  | 12 447 199,82     |                  |                |                |                |                |
|                               | 42-43-44-4675                                             | Dettes fiscales, sociales et autres                                              | 62 459 547,61                                                                                                                  |                  | 49 803 540,72     |                  |                |                |                |                |
|                               |                                                           | DETTES DIVERSES                                                                  |                                                                                                                                | 186 818 807,88   | 134 768 670,40    |                  |                |                |                |                |
|                               | Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :         |                                                                                  |                                                                                                                                |                  |                   |                  |                |                |                |                |
| 404-405-4084-4088 partiel     | Fournisseurs d'immobilisations                            | 154 883 202,10                                                                   |                                                                                                                                | 109 733 207,28   |                   |                  |                |                |                |                |
| 269-279                       | versements restant à effectuer sur titres non libérés     | 1 500,00                                                                         |                                                                                                                                | 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 avec Q.I.E.  | 5 403 832,24                                                                     |                                                                                                                                | 1 283 505,16     |                   |                  |                |                |                |                |
| 461 (sauf 4615)               | Opérations pour le compte de tiers                        | 0,00                                                                             |                                                                                                                                | 93 441,04        |                   |                  |                |                |                |                |
| 4615                          | Opérations d'aménagements                                 | 0,00                                                                             |                                                                                                                                | 0,00             |                   |                  |                |                |                |                |
| 455-457-46 (sauf 461 et 4657) | Autres                                                    | 26 530 273,54                                                                    |                                                                                                                                | 23 658 516,92    |                   |                  |                |                |                |                |
| REGUL.                        |                                                           | Produits constatés d'avance                                                      |                                                                                                                                | 40 922 262,54    | 25 955 678,37     |                  |                |                |                |                |
|                               | 4871-4878                                                 | Au titre de l'exploitation et autres                                             | 2 251 973,99                                                                                                                   |                  | 2 867 057,20      |                  |                |                |                |                |
|                               | 4872                                                      | Produits des ventes sur lots en cours                                            | 16 361 531,48                                                                                                                  |                  | 20 893 957,16     |                  |                |                |                |                |
|                               | 4873                                                      | Rémunération des frais de gestion PAP                                            | 22 308 757,07                                                                                                                  |                  | 2 194 664,01      |                  |                |                |                |                |
|                               |                                                           |                                                                                  |                                                                                                                                |                  |                   |                  |                |                |                |                |
|                               |                                                           |                                                                                  | (III)                                                                                                                          | 5 604 245 847,22 | 5 604 245 847,22  | 4 969 898 885,87 |                |                |                |                |
|                               |                                                           |                                                                                  |                                                                                                                                |                  |                   |                  |                |                |                |                |
|                               | 477                                                       | Différences de conversion Passif                                                 | (IV)                                                                                                                           | 0,00             | 0,00              | 0,00             |                |                |                |                |
|                               |                                                           |                                                                                  |                                                                                                                                |                  |                   |                  |                |                |                |                |
|                               |                                                           |                                                                                  | TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)                                                                                                    | 7 045 236 003,68 | 7 045 236 003,68  | 6 226 693 854,08 |                |                |                |                |
|                               | (a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes. |                                                                                  |                                                                                                                                |                  |                   |                  |                |                |                |                |
|                               | (1) Dont à plus d'un an.                                  | 4 104 365 162,91                                                                 |                                                                                                                                | 4 124 075 279,12 |                   |                  |                |                |                |                |
|                               | (1) Dont à moins d'un an.                                 | 1 120 895 912,19                                                                 |                                                                                                                                | 549 983 984,15   |                   |                  |                |                |                |                |

Copie certifiée conforme  
le Président

Philippe REMIGNON

## Annexe I - Fiche n°3

## COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

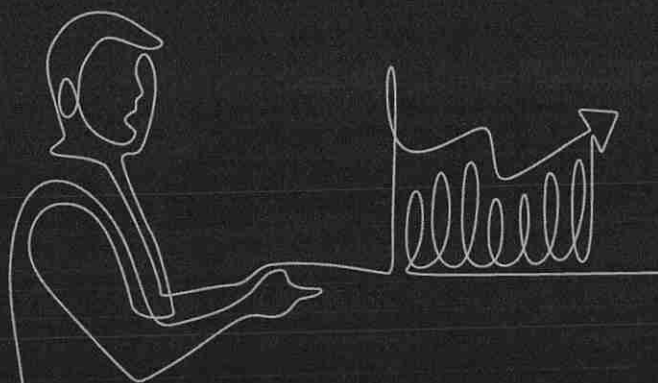
| CHARGES                                                                            | Exercice 2022           |                                                    |                    | Exercice 2021  |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------|--------------------|----------------|
|                                                                                    | CHARGES<br>RECUPERABLES | CHARGES NON<br>RECUPERABLES                        | TOTAUX<br>PARTIELS |                |
| 2                                                                                  | 3                       | 4                                                  | 5                  | 6              |
| 1 CHARGES D'EXPLOITATION (1)                                                       |                         |                                                    | 484 162 684,92     | 465 751 018,60 |
| 2                                                                                  |                         |                                                    |                    |                |
| 3 CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS                              |                         |                                                    | 213 636 930,00     | 205 305 557,85 |
| 4 Achats stockés :                                                                 |                         |                                                    |                    |                |
| 5 Terrains                                                                         |                         | 17 205 916,84                                      | 17 205 916,84      | 11 151 609,77  |
| 6 Approvisionnements                                                               | 8 134 920,86            | 780 630,91                                         | 8 915 551,77       | 4 439 143,84   |
| 7 Approvisionnements                                                               |                         | 0,00                                               | 0,00               | 0,00           |
| 8 Variation des stocks :                                                           |                         |                                                    |                    |                |
| 9 Terrains                                                                         |                         | (2 566 868,92)                                     | (2 566 868,92)     | 1 571 655,32   |
| 10 Approvisionnements                                                              | 0,00                    | (38 039,28)                                        | (38 039,28)        | (36 534,76)    |
| 11 Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat  |                         | 0,00                                               | 0,00               | 0,00           |
| 12 Frais liés à la production de stocks immobiliers                                |                         | 33 273 683,39                                      | 33 273 683,39      | 30 487 807,11  |
| 13 Achats non stockés de matières et fournitures                                   | 28 598 992,51           | 2 670 229,65                                       | 31 269 222,16      | 28 414 578,39  |
| 14 Services extérieurs :                                                           |                         |                                                    |                    |                |
| 15 Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)                     | 25 982 072,77           | 5 051 590,58                                       | 31 033 663,35      | 29 500 326,27  |
| 16 Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs                | 7 285 334,09            | 23 941 299,15                                      | 31 226 633,24      | 36 552 283,88  |
| 17 Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs                       | 0,00                    | 7 547 245,75                                       | 7 547 245,75       | 8 745 481,48   |
| 18                                                                                 |                         |                                                    |                    |                |
| 19 Maintenance - Autres travaux                                                    | 0,00                    | 2 180 869,99                                       | 2 180 869,99       | 2 250 650,75   |
| 20 Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme                       |                         | 261 111,90                                         | 261 111,90         | 472 398,60     |
| 21 Primes d'assurances                                                             | 0,00                    | 4 099 752,33                                       | 4 099 752,33       | 3 993 597,92   |
| 22 Personnel extérieur à la société                                                | 647 476,49              | 599 700,49                                         | 1 247 176,98       | 1 422 714,35   |
| 23 Rémunérations d'intermédiaires et honoraires                                    | 1 449 203,96            | 9 954 765,17                                       | 11 403 969,13      | 11 691 563,76  |
| 24 Publicité, publications, relations publiques                                    |                         | 1 060 768,19                                       | 1 060 768,19       | 1 102 676,71   |
| 25 Déplacements, missions et réceptions                                            | 0,00                    | 1 043 312,63                                       | 1 043 312,63       | 678 644,49     |
| 26 Redevances                                                                      | 0,00                    | 4 012 956,45                                       | 4 012 956,45       | 3 902 037,07   |
| 27 Autres                                                                          | 11 420 547,10           | 19 039 457,00                                      | 30 460 004,10      | 28 964 922,90  |
| 28 Impôts, taxes et versements assimilés                                           |                         |                                                    | 44 655 312,77      | 42 214 572,61  |
| 29 Sur rémunérations                                                               | 0,00                    | 5 629 392,54                                       | 5 629 392,54       | 5 192 330,91   |
| 30 Taxes foncières                                                                 | 1 773 729,57            | 25 810 720,46                                      | 27 584 450,03      | 25 842 444,39  |
| 31 Autres                                                                          | 9 773 718,45            | 1 667 751,75                                       | 11 441 470,20      | 11 179 797,31  |
| 32 Charges de personnel                                                            |                         |                                                    | 65 566 298,98      | 61 595 072,28  |
| 33 Salaires et traitements                                                         | 0,00                    | 47 792 282,02                                      | 47 792 282,02      | 44 139 355,51  |
| 34 Charges sociales                                                                | 0,00                    | 17 774 016,96                                      | 17 774 016,96      | 17 455 716,77  |
| 35 Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions                       |                         |                                                    | 152 909 233,29     | 150 780 427,81 |
| 36 Dotations aux amortissements et dépréciations :                                 |                         |                                                    |                    |                |
| 37 Immobilisations locatives                                                       |                         | 124 571 739,36                                     | 124 571 739,36     | 124 837 001,14 |
| 38 Autres immobilisations                                                          |                         | 8 273 646,09                                       | 8 273 646,09       | 4 900 193,06   |
| 39 Charges d'exploitation à répartir                                               |                         | 1 119 659,05                                       | 1 119 659,05       | 838 954,86     |
| 40 Dépréciation des immobilisations                                                |                         | 3 875 189,28                                       | 3 875 189,28       | 1 658 790,93   |
| 41 Dépréciation des stocks et en-cours                                             |                         | 949 342,76                                         | 949 342,76         | 106 375,47     |
| 42 Dépréciation des créances                                                       |                         | 11 292 049,57                                      | 11 292 049,57      | 10 685 418,69  |
| 43 Dotations aux provisions :                                                      |                         |                                                    |                    |                |
| 44 Provisions pour gros entretien                                                  |                         | 1 206 145,03                                       | 1 206 145,03       | 2 440 783,92   |
| 45 Autres provisions                                                               |                         | 1 621 462,15                                       | 1 621 462,15       | 5 312 909,74   |
| 46 Autres charges                                                                  |                         |                                                    | 7 394 909,88       | 5 811 836,25   |
| 47 Pertes sur créances irrécouvrables                                              |                         | 7 394 909,28                                       | 7 394 909,28       | 4 890 456,96   |
| 48 Redevances et charges diverses de gestion courante                              | 0,00                    | 0,60                                               | 0,60               | 921 379,29     |
| 49 Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun                        |                         | 0,00                                               | 0,00               | 43 551,80      |
| 50                                                                                 |                         |                                                    |                    |                |
| 51 CHARGES FINANCIERES                                                             |                         |                                                    | 71 622 743,83      | 55 567 883,05  |
| 52                                                                                 |                         |                                                    |                    |                |
| 53 Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières |                         | 340 387,32                                         | 340 387,32         | 288 484,96     |
| 54 Charges d'intérêts (2) :                                                        |                         |                                                    |                    |                |
| 55 Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances                   |                         | 0,00                                               | 0,00               | 0,00           |
| 56 Intérêts sur opérations locatives - financements définitif                      |                         | 46 637 456,20                                      | 46 637 456,20      | 35 851 171,38  |
| 57 Intérêts compensateurs                                                          |                         | 17 012,15                                          | 17 012,15          | (8 938,78)     |
| 58 Intérêts de préfinancements consolidables                                       |                         | 11 592,58                                          | 11 592,58          | 57 403,65      |
| 59 Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers                   |                         | 964 724,21                                         | 964 724,21         | 608 218,59     |
| 60 Gestion de prêts - Accession                                                    |                         | 22 252,26                                          | 22 252,26          | 184 571,89     |
| 61 Intérêts sur autres opérations                                                  |                         | 17 622 414,77                                      | 17 622 414,77      | 10 138 821,36  |
| 62 Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement                  |                         | 0,00                                               | 0,00               | 1 086,03       |
| 63 Autres charges financières                                                      |                         | 6 006 904,34                                       | 6 006 904,34       | 8 447 063,97   |
| 64                                                                                 |                         |                                                    |                    |                |
| 65 CHARGES EXCEPTIONNELLES                                                         |                         |                                                    | 40 872 263,88      | 44 070 381,02  |
| 66                                                                                 |                         |                                                    |                    |                |
| 67 Sur opérations de gestion                                                       |                         | 14 619 949,57                                      | 14 619 949,57      | 15 799 069,25  |
| 68 Sur opérations en capital :                                                     |                         |                                                    |                    |                |
| 69 Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut           |                         | 4 872 786,93                                       | 4 872 786,93       | 13 916 149,95  |
| 70 Autres                                                                          |                         | 9 979 203,24                                       | 9 979 203,24       | 10 928 432,13  |
| 71 Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :                     |                         |                                                    |                    |                |
| 72 Dotations aux amortissements et dépréciations                                   |                         | 10 670 749,95                                      | 10 670 749,95      | 0,00           |
| 73 Dotations aux provisions réglementées                                           |                         | 0,00                                               | 0,00               | 0,00           |
| 74 Dotations aux provisions                                                        |                         | 729 574,19                                         | 729 574,19         | 3 426 729,69   |
| 75                                                                                 |                         |                                                    |                    |                |
| 76 PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS                                        |                         | 0,00                                               | 0,00               | 0,00           |
| 77 IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES                                           |                         | 1 969 478,00                                       | 1 969 478,00       | 1 279 152,00   |
| 78 TOTAL DES CHARGES                                                               | 95 065 995,80           | 503 561 174,83                                     | 598 627 170,63     | 566 668 434,67 |
| 79                                                                                 |                         |                                                    |                    |                |
| 80                                                                                 |                         |                                                    |                    |                |
| 81 copie certifiée conforme                                                        |                         | SOLDE CREDITEUR = BENEFICE                         | 24 525 910,24      | 13 365 240,97  |
| 82 le Président                                                                    |                         | dont relevant du SIEG (depuis 2021)                | 32 989 766,66      | 12 051 902,53  |
| 82                                                                                 |                         | dont relevant du Hors SIEG (depuis 2021)           | (8 463 856,42)     | 1 313 338,44   |
| 84                                                                                 |                         | TOTAL GENERAL                                      | 623 153 080,87     | 580 033 675,64 |
| 85                                                                                 |                         |                                                    |                    |                |
| 86                                                                                 |                         | (1) Dont charges sur exercices antérieurs          |                    |                |
| 87                                                                                 |                         | (2) Dont intérêts concernant les entreprises liées |                    |                |
| 88                                                                                 |                         |                                                    |                    |                |

## COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

| PRODUITS |                                                                         | Exercice 2022  |                 | Exercice 2021  |
|----------|-------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|----------------|
|          |                                                                         | DETAIL         | TOTAUX PARTIELS |                |
|          | 2                                                                       | 3              | 4               | 5              |
| 1        | PRODUITS D'EXPLOITATION (1)                                             |                | 536 050 549,40  | 505 237 626,24 |
| 2        |                                                                         |                |                 |                |
| 3        | Produits des activités                                                  |                | 485 479 592,35  | 434 667 932,04 |
| 4        | Ventes de terrains lotis                                                | 3 600,00       |                 | 2 451 471,00   |
| 5        | Ventes d'immeubles bâtis                                                | 43 172 752,51  |                 | 19 305 504,02  |
| 6        | Ventes de maisons individuelles (CCMI)                                  | 0,00           |                 | 0,00           |
| 7        | Ventes d'autres immeubles                                               | 10 258 100,00  |                 | 2 523 500,00   |
| 8        | Récupération des charges locatives                                      | 90 597 389,46  |                 | 81 745 570,85  |
| 9        | Loyers :                                                                |                |                 |                |
| 10       | Loyers des logements non conventionnés                                  | 15 430 269,07  |                 | 12 672 846,84  |
| 11       | Loyers des logements conventionnés                                      | 278 167 706,31 |                 | 273 620 932,51 |
| 12       | Suppléments de loyers                                                   | 1 134 523,63   |                 | 1 188 614,80   |
| 13       | Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales                  | 13 717 239,52  |                 | 13 162 827,06  |
| 14       | Logements en location - accession et accession invendus                 | 1 616 871,77   |                 | 1 241 537,90   |
| 15       | Autres                                                                  | 18 489 321,33  |                 | 17 043 937,56  |
| 16       | Prestations de services :                                               |                |                 |                |
| 17       | Rémunération des gestion ( accession et gestion de prêts)               | 9 177 929,95   |                 | 7 616 295,67   |
| 18       | Sociétés sous égide                                                     | 0,00           |                 | 0,00           |
| 19       | Prestations de services à personnes physiques et autres produits        | 0,00           |                 | 0,00           |
| 20       | Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation               | 278 451,83     |                 | 176 763,80     |
| 21       | Syndic de copropriété                                                   | 0,00           |                 | 0,00           |
| 22       | Gestion d'immeubles appartenant à des tiers                             | 20 216,63      |                 | 20 458,66      |
| 23       | Gestion des S.C.C.C                                                     | 0,00           |                 | 0,00           |
| 24       | Gestion des prêts                                                       | 0,00           |                 | 0,00           |
| 25       | Autres prestations de services                                          | 1397790,9      |                 | 153 422,31     |
| 26       | Produits des activités annexes :                                        | 0,00           |                 |                |
| 27       | Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM | 0,00           |                 | 0,00           |
| 28       | Autres                                                                  | 2 017 429,44   |                 | 1 744 249,06   |
| 29       | Production stockée (ou déstockage)                                      |                | (2 365 507,62)  | 14 174 358,71  |
| 30       | Immeubles en cours                                                      | (2 746 405,08) |                 | 3 722 647,36   |
| 31       | Immeubles achevés                                                       | 380 897,46     |                 | 10 451 711,35  |
| 32       | Production immobilisée                                                  |                | 11 871 779,01   | 15 082 310,08  |
| 33       | Immeubles de rapport (frais financiers externes)                        | 1 294 850,15   |                 | 537 297,32     |
| 34       | Autres productions immobilisées                                         | 10 576 928,86  |                 | 14 545 012,76  |
| 35       | Subventions d'exploitation                                              |                | 741 835,63      | 582 401,87     |
| 36       | Primes à la construction                                                | 0,00           |                 | 0,00           |
| 37       | Subventions d'exploitation diverses                                     | 0,00           |                 | 0,00           |
| 38       | Subventions pour travaux d'entretien                                    | 741 835,63     |                 | 582 401,87     |
| 39       | Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions                |                | 26 271 537,36   | 20 849 221,84  |
| 40       | Provisions pour gros entretien                                          | 2 465 302,16   |                 | 2 282 367,10   |
| 41       | Dépréciations de créances                                               | 13 783 352,43  |                 | 13 341 824,45  |
| 42       | Autres reprises                                                         | 10 022 882,77  |                 | 5 225 030,29   |
| 43       | Transferts de charges d'exploitation                                    | 11 294 256,50  | 11 294 256,50   | 7 229 894,15   |
| 44       |                                                                         | 0,00           |                 | 0,00           |
| 45       |                                                                         | 0,00           |                 | 0,00           |
| 46       | Autres produits                                                         | 2 484 416,41   | 2 484 416,41    | 12 651 507,55  |
| 47       | Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun                | 272 639,76     | 272 639,76      | 0,00           |
| 48       |                                                                         |                |                 |                |
| 49       | PRODUITS FINANCIERS                                                     |                | 16 153 850,38   | 12 419 833,72  |
| 50       |                                                                         |                |                 |                |
| 51       | De participations (2)                                                   |                | 650 636,83      | 409 569,44     |
| 52       | Revenus des actions                                                     | 105 000,00     |                 | 280 000,00     |
| 53       | Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes           | 0,00           |                 | 0,00           |
| 54       | Revenus des avances , prêts participatifs et autres                     | 545 636,83     |                 | 129 569,44     |
| 55       | D'autres immobilisations financières (2)                                |                | 0,00            | 115,16         |
| 56       | Prêts accession                                                         | 0,00           |                 | 0,00           |
| 57       | Autres                                                                  | 0,00           |                 | 115,16         |
| 58       | D'autres créances et valeurs mobilières de placement                    | 8 599 072,57   | 8 599 072,57    | 5 045 561,99   |
| 59       | Autres (2)                                                              | 4 690 547,95   | 4 690 547,95    | 5 275 957,38   |
| 60       | Reprises sur dépréciations et provisions                                | 2 213 593,03   | 2 213 593,03    | 1 688 629,75   |
| 61       | Transfert de charges financières                                        | 0,00           | 0,00            | 0,00           |
| 62       | Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement           | 0,00           | 0,00            | 0,00           |
| 63       |                                                                         |                |                 |                |
| 64       | PRODUITS EXCEPTIONNELS                                                  |                | 70 948 681,09   | 62 376 215,68  |
| 65       |                                                                         |                |                 |                |
| 66       | Sur opérations de gestion                                               | 26 282 676,97  | 26 282 676,97   | 18 937 951,22  |
| 67       | Sur opérations en capital                                               |                | 43 089 106,04   | 41 465 156,94  |
| 68       | Produits des cessions d'éléments d'actif                                | 22 692 672,88  |                 | 21 779 567,39  |
| 69       | Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice          | 8 712 420,92   |                 | 9 456 278,62   |
| 70       | Autres                                                                  | 11 684 012,24  |                 | 10 229 310,93  |
| 71       | Reprises sur dépréciations et provisions                                | 1 576 898,08   | 1 576 898,08    | 1 973 107,52   |
| 72       | Transferts de charges exceptionnelles                                   | 0,00           | 0,00            | 0,00           |
| 73       |                                                                         |                |                 |                |
| 74       |                                                                         |                |                 |                |
| 75       |                                                                         |                |                 |                |
| 76       |                                                                         |                |                 |                |
| 77       | TOTAL DES PRODUITS                                                      | 623 153 080,87 | 623 153 080,87  | 580 033 675,64 |
| 78       | copie certifiée conforme                                                |                |                 |                |
| 79       | le Président                                                            |                | 0,00            | 0,00           |
|          | dont relevant du SIEG (depuis 2021)                                     |                |                 |                |
|          | dont relevant du Hors SIEG (depuis 2021)                                |                |                 |                |
| 81       |                                                                         | TOTAL GENERAL  | 623 153 080,87  | 580 033 675,64 |
| 82       | Philippe REMIGNON                                                       |                |                 |                |
| 83       | (1) Dont produits sur exercices antérieurs                              |                |                 |                |
| 84       | (2) Dont produits concernant les entreprises liées                      |                | 545 636,83      | 129 569,44     |

# Rapport Financier

Vilogia S.A. 2022



GROUPE  
**vilogia**  
Bien dans ma ville



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

## 15 Bilan et compte de résultat

## 20 Annexes aux comptes annuels

### Note 1

### Méthodes générales de présentation et d'évaluation

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| 1.1 Conventions générales.....                         | 21 |
| 1.2 Dérogations aux principes comptables généraux..... | 21 |
| 1.3 Changement de méthodes .....                       | 21 |
| 1.4 Faits significatifs .....                          | 21 |
| 1.5 Évènements post-clôture .....                      | 22 |

### Note 2

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

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

**Note 3****Principales méthodes d'évaluation  
des postes du passif**

|                                            |           |
|--------------------------------------------|-----------|
| 3.1 Les subventions d'investissement ..... | <b>31</b> |
| 3.2 Titres participatifs .....             | <b>31</b> |
| 3.3 Provisions .....                       | <b>31</b> |
| 3.4 Clients créditeurs .....               | <b>34</b> |
| 3.5 Dettes d'exploitation .....            | <b>34</b> |
| 3.6 Dettes diverses .....                  | <b>36</b> |

**Note 4****Autres informations  
sur les comptes annuels**

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

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

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale, en application des statuts et des dispositions du Code de commerce, pour vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, des résultats de cette activité, et des perspectives, puis soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice. Ces comptes sont joints au présent rapport.

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

Le Directoire

## Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels 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.

### Augmentation de capital de Vilogia S.A. par apport de titres Vilogia Logifim détenus par Vilogia Holding

Dans le cadre d'une restructuration interne du Groupe, Vilogia S.A. et Vilogia Holding ont mis en œuvre l'apport à la Société des 4.099.786 titres détenus par Vilogia Holding dans le capital social de Vilogia Logifim, représentant 99,94% du capital social de cette dernière.

La modification structurelle du Groupe par suite de cet apport de titres a reçu un avis favorable des CSE de chaque Société concernée.

Cette opération d'augmentation du capital de la Société par apport de titres a été approuvée en Assemblée Générale Extraordinaire du 19 mai 2022, conférant alors à Vilogia S.A., la qualité d'actionnaire majoritaire de Vilogia Logifim.

En rémunération de l'apport, la Société a augmenté son capital d'un montant de 93 270 200 € : le capital social de la Société a donc été porté de 76 471 880 € à 169 742 080 €, divisé en 8 487 104 actions de même catégorie d'une valeur nominale de 20 € chacune.

Cette opération a été approuvée par arrêté préfectoral en date du 21 juillet 2022.

### Concrétisation de la SAC Vilogia – Partenord Habitat

La Société Anonyme de Coordination (SAC) associant la Société et Partenord Habitat, a tenu son premier Conseil d'administration en décembre 2022. S'est ainsi concrétisé le rapprochement, amorcé il y a plusieurs années, entre deux acteurs majeurs du logement social de la région Hauts-de-France.

Après avoir reçu l'agrément du Ministère du Logement début septembre 2022, la Gouvernance de la nouvelle entité a pu se réunir autour de Jean-Noël Verfaillie, Président de Partenord Habitat, qui a présidé ce Conseil, tandis que Philippe Rémignon, Président du Directoire de Vilogia S.A., en assure la direction générale.

Créées par la loi ELAN de 2018, les Sociétés Anonymes de Coordination permettent aux organismes de logements sociaux (OPH, ESH, COOP, SEM) de s'associer. Le regroupement peut être imposé pour les bailleurs sociaux qui gèrent moins de 12 000 logements. Il peut également être volontaire pour faire converger les stratégies et les actions des bailleurs au service d'un territoire, comme c'est le cas ici.

Associant deux acteurs importants du logement social dans les Hauts-de-France, Vilogia (43 100 logements dans la Métropole Européenne de Lille) et Partenord Habitat (53 000 logements dans les Hauts-de-France), la SAC vise à apporter des réponses communes aux grands défis qui se posent aux acteurs HLM dans la région : sobriété énergétique du parc, vieillissement de la population, rénovation urbaine, équilibre de peuplement...

À travers leur SAC, Vilogia et Partenord Habitat s'engagent à élaborer une stratégie patrimoniale, une stratégie d'utilité sociale ainsi qu'une politique d'achat de biens et de services communes pour faire face à ces nombreux enjeux.

En outre, au-delà des compétences obligatoires prévues par la loi dans le cadre d'une SAC, les deux organismes travaillent d'ores et déjà à des chantiers additionnels comme la mise en commun de pratiques visant à offrir une meilleure qualité de service aux clients-locataires.

Dès début 2023, la SAC a adopté la dénomination « Nordlogia ».

### Vers l'entreprise à mission

En 2022, Vilogia a engagé les démarches pour devenir Entreprise à Mission.

Devenir Entreprise à mission, c'est ancrer notre mission d'utilité sociale au cœur de l'entreprise, en inscrivant notre raison d'être et nos engagements sociétaux et environnementaux dans nos statuts. C'est aussi aligner notre Gouvernance, en adressant un message fort à nos parties prenantes, en partageant nos préoccupations et notre engagement sociétal avec nos administrateurs, et en les rendant visibles auprès de nos collaborateurs, partenaires et clients. C'est également nous donner les moyens de diversifier nos sources de financement : en nous facilitant l'accès aux financements à impact, sur un marché encore peu concurrentiel même s'il évolue. Enfin, c'est rejoindre une communauté d'entrepreneurs toujours plus engagée pour le bien commun, et confirmer notre stratégie RSE.

Vilogia dispose de nombreux atouts pour devenir Entreprise à mission :

- Une mission d'intérêt général créatrice de valeur sociale,
- Une activité non délocalisable, créatrice de valeur dans la proximité
- Un bénéfice 100% ré-investi,
- Une mission RSE déjà bien installée dans le groupe : équipe, reporting extra-financier (DPEF), plans d'action thématiques, label ISR, réseaux,
- Une raison d'être définie pour le rapport d'activité de 2018, actualisée en 2022.

## 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 : « 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 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.

## Qualité de vie au travail des collaborateurs

Vilogia avait annoncé fin 2021, l'acquisition en VEFA de 12 000 m<sup>2</sup> de bureaux à Villeneuve d'Ascq, au pied du Decathlon Arena, au cœur d'un nouvel éco-quartier. Au cours de l'année 2022, les deux bâtiments exemplaires thermiquement sont sortis de terre. Et le chantier se poursuit dans les délais. Même si l'emménagement est programmé l'année prochaine, il est d'ores et déjà en préparation. C'est la voie de co-construction avec les utilisateurs qui a été privilégiée pour l'aménagement des nouveaux espaces de travail sur le modèle du flex-office.

Déjà propriétaire à Tourcoing des locaux de la rue de Chanzy, Vilogia a mené un ambitieux chantier de rénovation de l'agence. Après 14 mois de travaux conduits par Septalia, les collaborateurs ont intégré en fin d'année des espaces de travail agrandis et rénovés.

## Vilogia devient organisme de foncier solidaire

Le 28 janvier 2022, Vilogia a obtenu, par arrêté préfectoral, l'agrément lui permettant d'exercer en tant qu'organisme de foncier solidaire (OFS) sur l'ensemble de la région Hauts-de-France. Grâce à ce dispositif, le Groupe Vilogia étoffe sa gamme d'outils au service du logement des ménages modestes.

Créés par la loi ALUR du 24 mars 2014, les OFS permettent de dissocier le foncier du bâti afin de faciliter l'accès à la propriété des ménages modestes. Concrètement, les accédants deviennent propriétaires des murs de leur logement et en louent la part foncière à un OFS via un bail réel solidaire. Ce mécanisme permet de contourner la cherté du foncier qui demeure le principal obstacle à la propriété dans les zones tendues.

## Souscription de titres participatifs par la Banque des Territoires

La Banque des Territoires a confirmé son engagement à souscrire 30 M€ de titres participatifs auprès de Vilogia. Cet apport en quasi-fonds propres lui permettra d'accélérer son rythme de construction à hauteur de 1 350 logements supplémentaires entre 2023 et 2026, pour atteindre une production de 11 500 logements neufs sur la période. Il s'agit pour la Banque des Territoires d'un Investissement Socialement Responsable (ISR), qui cherche à concilier la performance financière avec les objectifs de développement durable. À ce titre, les impacts extra-financiers de cet investissement seront suivis dans la durée, en l'occurrence la proportion des logements neufs bénéficiant d'un label environnemental, ainsi que la proportion de logements économes en énergie (étiquettes A, B ou C).

## Emprunts obligataires

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

Elle a ainsi émis, au cours de l'exercice, de nouvelles émissions obligataires au format EuroPP pour un montant global de 266 M€. Ces emprunts obligataires se montent, à fin 2022, à 1 390 M€.

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

## Allongement de l'amortissement du composant structure

La mise en place de la comptabilisation des immobilisations par composants a été introduite par l'instruction fiscale du 30/12/2005.

À ce titre et pour faciliter le travail de décomposition des immeubles par composants du patrimoine locatif des sociétés d'HLM, le CSTB a établi une grille de décomposition. Celle-ci prévoit la création minimale de 5 composants ainsi que des durées à pratiquer par composant.

Cette grille prévoit les durées d'amortissements suivantes :

|                                          |                             |
|------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Structure et ouvrages assimilés :</b> | <b>50 ans (à + ou -20%)</b> |
| <b>Menuiseries extérieures</b>           | <b>25 ans (à + ou -20%)</b> |
| <b>Chauffage</b>                         | <b>20 ans (à + ou -20%)</b> |
| <b>Etanchéité</b>                        | <b>15 ans (à + ou -20%)</b> |
| <b>Ravalement (avec amélioration)</b>    | <b>15 ans (à + ou -20%)</b> |

La durée d'amortissement peut donc varier de plus ou moins 20 % par rapport à la durée présentée.

Afin de se rapprocher de la réalité économique de son patrimoine, Vilogia a décidé d'allonger la durée d'amortissement du composant structure de 10 ans, soit une durée de 60 ans (= 50 ans + 20%), pour le patrimoine neuf et une durée de 50 ans pour le patrimoine acheté auprès d'autres bailleurs (initialement 40/45 ans). Cet allongement résulte d'une analyse technique et comptable basée sur un historique réalisé conjointement par la direction du patrimoine et la direction financière.

Le changement de durée d'amortissement des composants s'appréhende comme un changement d'estimation comptable et entraîne la révision prospective des plans d'amortissement. L'impact sur l'exercice 2022 de ce changement se concrétise par une baisse de 13 722 k€ de la dotation de l'exercice et d'une baisse de 1 065 k€ de la reprise de subvention.

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

## Groupe de TVA

La suppression, à compter de 2023, de l'article 261 B du CGI, qui créait un régime de faveur au regard de la TVA, ainsi que la limitation, depuis 2019, de la dispense de TVA doctrinale, entre organismes HLM, aux seules prestations de services de gestion locative ou d'accession sociale, pouvaient entraîner un coût de TVA non récupérable.

La décision a donc été prise de procéder à la création d'un groupe de TVA (article 256 C du CGI) : ASU GTVA VILOGIA dont l'ensemble des membres seront considérés comme un assujetti unique.

Ce groupe est composé des membres liés sur les plans financier, économique ou par l'organisation.

Il entre en vigueur au 1er janvier 2023 et, est composé des filiales suivantes : Vilogia S.A., Vilogia Privilège, Vilogia Logifim, Vilogia Holding, Vilogia Premium Grand Est, le GIE UCH ainsi que les SCCV 2019 Hellemmes Salengro, 2018 Comines Howyn, 2018 Ronchin Braille, 2019 Lomme Mitterie et 2019 Thionville Molière.

## Rachat en bloc dans le Grand Sud

En fin d'année 2022, Vilogia a signé auprès de Logirem l'acquisition de 154 logements situés dans le 13<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille. Une opération qui complète l'acquisition de 150 logements auprès du même partenaire un an auparavant. Grâce à ces rachats en bloc, la Société renforce son ancrage dans la Métropole Aix Marseille Provence, où elle gère désormais près de 2 850 logements.

## Activité locative

Depuis 2018, la loi de finances nous a imposé une remise sur le loyer acquitté par le locataire, par application de la RLS, qui entraîne pour 2022, une baisse du chiffre d'affaires de 17,3 M€. Malgré cet impact, le chiffre d'affaires locatif s'est établi à un montant de 329,3 M€ en 2022 (SLS y compris), en augmentation de 3 % par rapport à l'exercice précédent.

Le taux de la vacance exploitable est de 1,68 %, contre 1,88 % en 2021, principalement composé de vacance inférieure à 3 mois.

Le taux de la vacance stratégique est de 3,40 %, contre 2,10 % en 2021. Cette augmentation provient essentiellement des démolitions de l'ANRU.

Nous constatons également une baisse du taux d'impayés en 2022 : 1,22 %, contre 1,85 % en 2021.

Globalement, le montant de l'impayé est en baisse de 2% sur l'exercice, avec une dynamique inégale dans sa répartition. Les baisses sont sensibles pour l'impayé sans procédure (-36%) ainsi que pour celui en pré-contentieux (-11%). L'impayé en contentieux augmente de 1% pour un volume prépondérant (64% du stock), celui en externalisation suit la dynamique globale (-2%).

## Gestion patrimoniale

En 2022, Vilogia a investi 257 M€ en réhabilitation du patrimoine, gros entretien et réparations, ainsi qu'en entretien courant, soit une croissance de 35 % par rapport à 2021.

Ce niveau d'activité répond à la volonté de la Société de maintenir à un degré élevé la maintenance et l'amélioration de son patrimoine, tout en gardant une bonne maîtrise de ses coûts d'entretien. Ainsi en 2022, la consommation de ces budgets a reculé de 10% par rapport à 2021. Cela provient d'une part, d'une bonne gestion du patrimoine par les équipes, mais également de la stratégie de la Société de prendre en considération la valeur « perçue » dans les programmes de réhabilitation.

Vilogia continue de mettre en application les engagements figurant dans les 14 conventions PRU en cours, qui nous engagent encore dans des réhabilitations importantes dans les années à venir (ANRU 2).

Par ailleurs, au cours de cet exercice, 192 logements ont été vendus à l'unité pour un chiffre d'affaires de plus de 20,1 M€.

En 2022, la vente de fonciers, commerces, garages, parts de SCI représente un chiffre d'affaires de 2,6 M€.

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

## Promotion – production locative

Au cours de l'année 2022, Vilogia a livré 2 086 logements et commerces, dont 604 en production interne, et 1 482 en VEFA. Elle a par ailleurs procédé à l'acquisition de 279 logements et commerces (172 dans le Grand Sud et 93 dans le Grand Est).

Le montant de ces investissements représente 482 M€ pour l'exercice 2022, soit une progression de 29 % par rapport à 2021.

## Activité accession neuve

L'activité enregistrée en 2022 a produit un chiffre d'affaires de 53,4 M€, pour un prix de revient de 47,7 M€. Les ventes correspondent à 289 logements, lots, parkings et commerces pour un montant de 43,6 M€ (4,7 M€ de marge), ainsi qu'à la cession d'un ensemble immobilier à Lille et Blanc Mesnil pour 9,8 M€.

La production stockée de l'année se monte à 49 M€.

## Activité accession soumise à la SGA (Société de Garantie de l'Accession HLM)

La convention de garantie signée en date du 18 juillet 2003 s'est poursuivie.

Nous avons versé, au titre de cette convention, un montant de 5 150 € TTC en 2022.

## Environnement économique et financier

L'année 2022 a été marquée par le grand retour de l'inflation à des niveaux records et inconnus depuis 40 ans. En 2021, les tensions inflationnistes étaient jugées transitoires, du fait de la forte reprise de l'activité consécutive aux confinements de la crise COVID et aux ruptures des chaînes d'approvisionnement. À partir du mois de février, la guerre en Ukraine a provoqué une envolée des prix de l'énergie (+23,1 % après +10,5 % en 2021) et de l'alimentation (+6,8 % après +0,6 %) et, dans une moindre mesure, des produits manufacturés (+3,0 % après +0,3 %) et des services (+3,0 % après +1,2 %). Grâce à ses boucliers tarifaires, le gouvernement français est toutefois parvenu à contenir la hausse des prix en France. L'inflation annuelle moyenne sur l'année a été de +5,2 % contre une moyenne de 8,4% dans la zone euro.

Cette résurgence d'une hausse généralisée des prix a provoqué un resserrement des politiques monétaires des banques centrales, avec des annonces de limitation des rachats de titres longs et la hausse des taux. La Fed (banque centrale américaine) qui a initié la première des hausses de taux a été suivie par la Banque Centrale Européenne en juillet. Sur l'année 2022, la Fed a décidé des hausses cumulées de 425 pb (points de base) et la BCE, des hausses cumulées de +250 pb portant le taux de dépôt des banques à 2,00 % et le taux de refinancement à 2,50%. C'est la plus forte progression des taux de la BCE en moins de six mois, depuis la création de l'euro en 1999.

L'année 2022 clôt ainsi une période exceptionnelle de taux négatifs de près de 10 années.

Dans ce contexte inflationniste, les acteurs du logement social ont subi à la fois la hausse des coûts qui renchérit les prix de revient des investissements et la hausse des taux d'intérêt, notamment le livret A qui est l'indice de référence de la dette locative des prêts de la Banque des Territoires. La Banque de France qui est chargée de fixer le taux du livret A, avec une formule de calcul liant l'indice à l'inflation et aux taux du marché monétaire a procédé à deux hausses en 2022. Le taux du livret A est passé de 0,50% à 1% au 1<sup>er</sup> février et à 2% au 1<sup>er</sup> août. Au 1<sup>er</sup> février 2023, le livret A a été fixé à 3%.

Vilogia S.A. ayant diversifié ses sources de financement, la part du livret A sur l'ensemble de la dette est limitée à 50% et à 62% sur la dette locative (vs 75% pour la moyenne des bailleurs sociaux). Cependant, avec plus de 2,3 milliards de prêts indexés sur le livret A, l'impact de la hausse est conséquent et dégrade le résultat financier de 12 M€ en 2022.

Comme en 2021, les pressions inflationnistes ne se sont pas diffusées aux loyers. En effet la hausse des loyers appliquée aux locataires de Vilogia n'a été que de +0,42 % en 2022 contre +0,66% en 2021. On doit souligner que cet effet de ciseau entre l'inflation sur les coûts, la hausse des taux et la faible revalorisation des recettes locatives va se poursuivre en 2023 et 2024, le gouvernement ayant décidé de limiter la hausse des loyers à 3,50% sur ces deux années. De fait cette limitation de la revalorisation des loyers se cumule avec la RLS (17,2 M€ pour Vilogia en 2022), ce qui met la pression sur les marges d'autofinancement des organismes du logement social.

Cependant, en dépit de ce contexte macro-économique et financier dégradé, il faut souligner que Vilogia a prouvé sa résilience en 2022, avec un résultat courant en nette progression à + de 30 M€ et une CAF nette à 31,9 M€ (9,7% des loyers), vs 31,9 M€ en 2021 (10% des loyers).

## Perspectives de la Société

Vilogia va continuer son développement national notamment dans les régions de l'Île-de-France, de l'Auvergne-Rhône-Alpes, du Grand Est avec respectivement la livraison prévue de 820, 396 et 335 logements et commerces. Sur l'ensemble du territoire, plus de 2 000 logements sont prévus à la livraison.

La Société continuera également à investir dans le cadre du renouvellement urbain dans les communes de Wattrelos, Roubaix, Hem, Lille, Lambersart et Bègles, soit une prévision 2023 d'investissement de + 9 363 M€ sur le locatif (MOD et VEFA) et 182 M€ sur les réhabilitations et travaux sur acquisition.

En 2023, le chiffre d'affaires locatif devrait atteindre 349,7 M€ soit une croissance de 6,2 %.

L'activité accession devrait générer un chiffre d'affaires de 27 M€ avec 80 livraisons de logements et de lots libres et 138 levées d'options, dont la majorité dans les régions Île-de-France, Grand Ouest, Nouvelle-Aquitaine et Hauts-de-France.

## Événements post clôture

Néant.

## Déclaration de Performance Extra-Financière (DPEF)

La DPEF est annexée au présent rapport de gestion. Le Cabinet De Saint Front a été désigné en tant qu'organisme tiers indépendant (OTI) afin d'effectuer les travaux de vérification de la présence et de la sincérité des informations extra-financières publiées. L'audit interviendra au 1<sup>er</sup> trimestre 2023. La DPEF et le rapport d'audit de l'OTI seront communiqués pour l'assemblée générale prévue avant le 30 juin 2023.

## Filiales et participations

### SCCV intra-groupe

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

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

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

Vilogia S.A. est associée majoritaire dans 15 SCCV, au sein du Groupe, au 31 décembre 2022.

### Constitution de SCCV avec des partenaires externes

Au cours de l'exercice 2022, Vilogia a diversifié son portefeuille de SCCV, en axant le développement d'opérations immobilières via des SCCV dites « Loi ALUR ». C'est ainsi que deux SCCV ont été constituées :

- « 2022 Tourcoing Bradford », portée à hauteur de 30 % par Vilogia S.A. et 16,50 % par Vilogia Premium, aux côtés de Nacarât,
- « 2022 LBM DESCARTES », portée à hauteur de 25 % par Vilogia S.A., aux côtés de Bouygues Immobilier.

## Transmission Universelle de patrimoine de la SAS ALIANCE HOTELIERE au profit de Vilogia

L'exercice 2022 a vu se réaliser la dissolution anticipée par transmission universelle du patrimoine sans liquidation de la SAS ALLIANCE HOTELIERE dont Vilogia S.A. détenait depuis décembre 2017, l'intégralité du capital social.

Cette SAS ne détenait plus à son actif qu'un foncier situé à Antibes, désormais propriété de Vilogia, destiné à accueillir une opération de construction de 64 logements collectifs dont 40 LLI et 24 LLS, pour une livraison prévue au 1<sup>er</sup> trimestre 2025.

## Prise de participation au sein de la SEM Pays de Grasse Dynamiques

Vilogia a été sollicitée par la Ville de Grasse pour participer à la création et entrer au capital de la SEM « Pays de Grasse Dynamiques » dont l'objet est de « dynamiser l'activité économique et commerciale, de favoriser l'attractivité résidentielle sur le territoire de l'agglomération ».

Outre Vilogia, et les collectivités du Territoire (Ville de Grasse et Communauté d'agglomération du Pays de Grasse) majoritaires au sein du capital à hauteur de 55%, l'actionnariat de cette SEM, constituée en 2022, est composé de la CDC (28%), du Crédit Agricole (5,53 %) au titre de son expertise financière « extérieure », ainsi que de la société Fragonard (1,99 %) au titre de sa connaissance et de son expertise de l'activité économique et commerciale du territoire.

Vilogia a été sollicitée au titre de son engagement dans le logement de la Ville de Grasse, sa connaissance et son expertise sur les sujets immobiliers et logements.

Le capital de la SEM a été fixé à hauteur de 1 808 000 €, dont 9,79 % détenus par Vilogia S.A.

Vilogia participe également à la Gouvernance de cette nouvelle SEM, via un poste au Conseil d'administration.

## Informations relatives aux filiales et participations détenues

Nous vous rappelons que Vilogia S.A. contrôle, au sens de l'article L.233-6 du Code de commerce, ou détient des participations, au sein des entités suivantes :

- La **S.A. d'HLM Vilogia Logifim**, détenue à 99,99 %. Cette société, dont le siège social est à Armentières, réalise un résultat bénéficiaire de **4 560 126,75 €**.
- **Vilogia Premium Grand Est**, détenue à hauteur de 99,68 %. Cette société Anonyme Coopérative de Production d'H.L.M., dont le siège social est à Nancy, exerce une activité locative et d'accession sociale. Cette société a réalisé un résultat bénéficiaire de **367 200,32 €**, au titre de l'exercice 2022.
- Les **SCCV**, portant des programmes d'accession, dont le siège social est situé au 74 rue Jean Jaurès à Villeneuve d'Ascq, au titre desquelles Vilogia S.A. est associée à hauteur de 70 % réalisent le résultat suivant :

| SCCV                              | Résultat<br>(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            |
| SCCV 2019 Saint Julien Les Hêtres | -202,50            |
| SCCV 2019 Thionville Molière      | -269,19            |

- **Vilogia Premium**, détenue à hauteur de 41,16 %. Cette Société Anonyme Coopérative de Production d'H.L.M., dont le siège social est à Villeneuve d'Ascq, exerce une activité d'accession, de syndic de copropriétés et de commercialisation (neuf et ancien). Cette société a réalisé un résultat bénéficiaire de **446 079,91 €**, au titre de l'exercice 2022.
- La **SCI Lille Marine**, détenue à hauteur de 50 % du capital. Cette société, dont le siège social est à Villeneuve d'Ascq, réalise un résultat déficitaire de **137 833,99 €**, au titre de l'exercice 2022.
- La **SASU Vilogia Privilège**, détenue à 100 %. Cette société, dont le siège social est à Villeneuve d'Ascq, réalise un résultat bénéficiaire de **781 964,63 €**.
- La **SCIC Vilogia Premium Auvergne-Rhône-Alpes (VPAuRA)**, détenue à 34,97 %. Cette société, dont le siège social est à Lyon, réalise un résultat déficitaire de **5 084,84 €**.
- La **SCIC Vilogia Premium Nouvelle-Aquitaine (VPNA)**, détenue à 34,97 %. Cette société, dont le siège social est à Bègles, réalise un résultat déficitaire de **4 769,00 €**.
- La **SCIC Vilogia Premium Pays de la Loire (VPPL)**, détenue à 34,97 %. Cette société, dont le siège social est à Nantes, réalise un résultat déficitaire de **4 755,06 €**.

● La **SCCV 2022 Tourcoing Bradford**, détenue à 30 %. Cette société, dont le siège social est à Lille, immatriculée en novembre 2022, et dont le 1<sup>er</sup> exercice s'est clôturé au 31 décembre 2022, réalise un résultat nul.

● La **SCCV 2022 LBM DESCARTES**, détenue à 25 %. Cette société, dont le siège social est à Issy Les Moulineaux, réalise un résultat **322 751,69 €**.

● La **SEM SOCOVAR**, dont le siège social est à Varennes sur Seine, est détenue à 10 %.

● La **SEM de Pays de Grasse Dynamiques**, dont le siège social est à Grasse, est détenue à 9,79 %.

Ces sociétés ne détiennent aucune participation dans la Société.

## Informations relatives au capital social

Le capital social de Vilogia S.A. est composé de 8 487 104 actions pour un montant total de **169 742 080 €**.

Conformément aux dispositions de l'article L.233-13 du Code de commerce, nous vous indiquons l'identité des actionnaires possédant une part significative du capital social :

- **Vilogia Holding** ..... plus de 96 %
- **Action Logement Immobilier** ..... plus de 3 %

## Participation des salariés au capital social

Conformément aux dispositions de l'article L.225-102 du Code de commerce, nous vous rendons compte de l'état de la participation des salariés (depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, date de 1<sup>ère</sup> embauche par la Société) au capital, au dernier jour de l'exercice, soit le 31 décembre 2022 : aucune participation des salariés au capital social.

## Affectation du résultat

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022, le résultat de la Société présente un bénéfice après impôts de **24 525 910,24 €**, dont – **8 463 856,42 €** au titre de l'activité hors SIEG, contre **13 365 240,97 €** au titre de l'exercice précédent.

Nous vous proposons d'affecter ce résultat de l'exercice de la manière suivante :

- Dotation à la réserve pour plus-values sur cession d'actifs pour **17 848 656,46 €**, dont **1 169 612,27 €** provenant de l'activité hors SIEG.
- Dotation à la réserve légale pour un montant de **1 226 295,51 €**, dont **-423 192,82 €** provenant de l'activité hors SIEG.
- Distribution d'un dividende de 0,64 € par action, soit un montant total de **5 431 746,56 €**.
- Le solde, soit **19 211,71 €** au compte report à nouveau, dont – **6 629,94 €** provenant de l'activité hors SIEG.

## Rappel des dividendes distribués

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons qu'il n'a pas été procédé à une distribution de dividendes au titre des trois précédents exercices.

**TABLEAU DES RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES**

|                                                                                                                   | 2018           | 2019           | 2020           | 2021           | 2022           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>OPÉRATIONS &amp; RÉSULTATS DE L'EXERCICE</b>                                                                   |                |                |                |                |                |
| Chiffre d'affaires                                                                                                | 314 909 291,82 | 336 261 644,95 | 331 594 551,57 | 352 922 361,19 | 394 882 202,89 |
| Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)                         | 122 093 338,52 | 159 098 313,50 | 154 534 993,32 | 144 629 076,32 | 161 083 304,52 |
| Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)                         | 22 811 554,78  | 28 860 030,81  | 20 053 775,73  | 13 365 240,97  | 24 525 910,24  |
| <b>PERSONNEL</b>                                                                                                  |                |                |                |                |                |
| Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice                                                           | 905,39         | 860,24         | 913,35         | 943,31         | 1 050,47       |
| Montant de la masse salariale de l'exercice                                                                       | 40 169 047,79  | 38 746 407,31  | 40 519 501,08  | 43 501 296,09  | 46 007 094,98  |
| Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.) | 17 678 494,58  | 16 402 527,17  | 16 630 536,30  | 17 585 117,85  | 17 774 016,96  |

**Conditions de paiement des fournisseurs**

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

Les tableaux ci-dessous (en €), reprennent la balance âgée des comptes fournisseurs :

|                                      |                           |                        |                          |                          |                           |                     |                      |
|--------------------------------------|---------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------|----------------------|
| <b>2022</b>                          | <b>DETTES AU 31/12/22</b> | <b>MOINS DE 3 MOIS</b> | <b>ENTRE 3 ET 6 MOIS</b> | <b>ENTRE 6 ET 9 MOIS</b> | <b>ENTRE 9 ET 12 MOIS</b> | <b>PLUS D'UN AN</b> | <b>NON ÉCHUES</b>    |
| Fournisseurs d'exploitation          | -216 038,14               | 279 058,15             | -176 991,91              | -44 940,60               | -246 847,74               | -1 276 865,96       | 1 250 549,92         |
| Fournisseurs stocks immobiliers      | 2 307 672,72              | 167 009,40             | -161 893,77              | -70 668,13               | 9 321,09                  | -71 718,26          | 2 435 622,39         |
| Fournisseurs d'immobilisations       | 32 981 953,30             | 2 948 537,24           | -230 150,25              | 1 579 984,50             | 126 769,62                | 125 022,99          | 28 431 789,20        |
| Retenue de Garantie sur fournisseurs | 4 240 065,98              | 286 895,02             | 347 812,87               | 95 450,37                | 530 592,04                | 2 923 407,95        | 55 907,73            |
| Fournisseurs, Factures non parvenues | 184 245 920,55            |                        |                          |                          |                           |                     |                      |
| <b>Total</b>                         | <b>223 559 574,41</b>     | <b>3 681 499,81</b>    | <b>-221 223,06</b>       | <b>1 559 826,14</b>      | <b>419 835,01</b>         | <b>1 699 846,72</b> | <b>32 173 869,24</b> |

|                                      |                           |                        |                          |                          |                           |                     |                       |
|--------------------------------------|---------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------|-----------------------|
| <b>2021</b>                          | <b>DETTES AU 31/12/21</b> | <b>MOINS DE 3 MOIS</b> | <b>ENTRE 3 ET 6 MOIS</b> | <b>ENTRE 6 ET 9 MOIS</b> | <b>ENTRE 9 ET 12 MOIS</b> | <b>PLUS D'UN AN</b> | <b>NON ÉCHUES</b>     |
| Fournisseurs d'exploitation          | 486 320,36                | -486,91                | -14 454 467,87           | 11 320 792,62            | 3 499 322,56              | -1 953 427,23       | 2 074 587,19          |
| Fournisseurs stocks immobiliers      | 3 183 838,96              | 1 113 479,87           | 3 587,61                 | -1 668,56                | -4 582,23                 | 44 123,37           | 2 028 898,90          |
| Fournisseurs d'immobilisations       | 12 086 321,36             | 1 099 092,15           | 27 768,47                | -32 001,29               | 100 200,61                | 363 585,90          | 10 527 675,52         |
| Retenue de Garantie sur fournisseurs | 3 373 721,59              | 195 281,34             | 153 553,39               | 305 674,56               | 513 956,11                | 2 168 848,91        | 36 407,28             |
| Fournisseurs, Factures non parvenues | 151 158 253,50            |                        |                          |                          |                           |                     | 151 158 253,50        |
| <b>Total</b>                         | <b>170 288 455,77</b>     | <b>2 407 366,45</b>    | <b>-14 269 558,40</b>    | <b>11 592 797,33</b>     | <b>4 108 897,05</b>       | <b>623 130,95</b>   | <b>165 825 822,39</b> |

## Conditions de règlement des clients

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

### 2022

|                                | CRÉANCES<br>AU 31/12/22 | DE 1 À 30<br>JOURS  | DE 31 À 60 JOURS  | DE 61 À 90 JOURS  | PLUS DE<br>91 JOURS  | NON<br>ÉCHUES     |
|--------------------------------|-------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
| Sites Installations Techniques | 298 541,72              | 5 769,39            | 4 741,95          | 4 375,58          | 283 591,52           | 63,28             |
| Commerces                      | 1 908 909,28            | 255 848,57          | 129 092,00        | 79 828,76         | 844 437,67           | 599 702,28        |
| Grosses Structures             | 7 941 642,61            | 155 708,07          | 24 883,00         | 1 517,00          | 7 753 393,05         | 6 141,49          |
| Associations                   | 4 353 390,17            | 897 018,71          | 376 672,06        | 266 798,53        | 2 783 887,01         | 29 013,86         |
| Associations Clients           | 109 153,27              | 28 624,74           | 1 194,20          | 383,85            | 78 950,48            |                   |
| <b>Total</b>                   | <b>14 611 637,05</b>    | <b>1 342 969,48</b> | <b>536 583,21</b> | <b>352 903,72</b> | <b>11 744 259,73</b> | <b>634 920,91</b> |

### 2021

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

## Dépenses non déductibles fiscalement

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

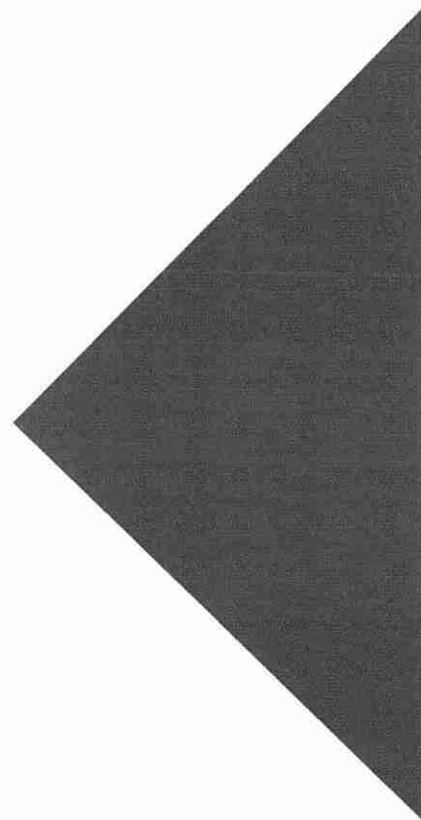
## Contrôle du Commissaire aux comptes

Le Commissaire aux comptes a établi son rapport sur les comptes annuels et son rapport spécial sur les conventions visées aux articles L.225-86 et suivants du Code de Commerce.

Nous vous indiquons que la liste et l'objet des conventions courantes conclues à des conditions normales ont été communiqués aux membres du Conseil de surveillance et au Commissaire aux comptes conformément aux articles L.225-86 et suivants du Code de Commerce lors de la réunion du Conseil de surveillance ayant examiné les comptes arrêtés de l'exercice.

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

Il est proposé à l'Assemblée Générale de nommer M. Jean COSSARD en qualité de nouveau membre du Conseil de Surveillance, pour une durée de quatre ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2027 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026.



# **Bilan et compte de résultat**

| BILAN - ACTIF                                                         |                         |                                    |                         |                         |                         |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| ACTIF                                                                 | Exercice 2022           |                                    |                         |                         | Exercice 2021           |
|                                                                       | BRUT                    | Amortissements<br>et dépréciations | NET                     | TOTAUX PARTIELS         | NET                     |
| 2                                                                     | 3                       | 4                                  | 5                       | 6                       | 7                       |
| <b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>                                  |                         |                                    |                         | <b>56 915 069,45</b>    | <b>15 882 055,81</b>    |
| Frais d'établissement                                                 |                         |                                    |                         |                         |                         |
| Baux long terme et droits d'usufruit                                  | 65 206 189,23           | 18 026 382,63                      | 47 179 806,60           |                         | 6 561 569,43            |
| Autres (1)                                                            | 33 986 183,39           | 24 250 920,54                      | 9 735 262,85            |                         | 9 320 486,38            |
| <b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>                                    |                         |                                    |                         | <b>4 602 052 028,83</b> | <b>4 238 882 704,11</b> |
| Terrains nus                                                          | 112 166 093,74          | 4 499 270,61                       | 107 666 823,13          |                         | 99 610 047,68           |
| Terrains aménagés, loués, bâtis                                       | 1 065 555 358,23        |                                    | 1 065 555 358,23        |                         | 977 460 507,63          |
| Agencements et aménagements de terrains                               |                         |                                    |                         |                         |                         |
| Constructions locatives (sur sol propre)                              | 5 012 570 797,48        | 1 745 381 891,69                   | 3 267 188 905,79        |                         | 3 009 072 878,24        |
| Constructions locatives sur sol d'autrui                              | 200 563 628,39          | 68 626 052,05                      | 131 937 576,34          |                         | 127 697 207,92          |
| Bâtiments et installations administratifs                             | 35 381 010,22           | 19 818 560,88                      | 15 562 449,34           |                         | 15 400 328,22           |
| Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.      | 29 804 735,03           | 15 663 819,03                      | 14 140 916,00           |                         | 9 641 734,42            |
| Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation            |                         |                                    |                         |                         |                         |
| <b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>                           |                         |                                    |                         | <b>819 457 765,04</b>   | <b>686 131 466,15</b>   |
| Terrains                                                              | 188 278 134,42          | 111 733,00                         | 188 166 401,42          |                         | 156 846 883,67          |
| Constructions et autres immobilisations corporelles en cours          | 608 701 773,62          | 1 390 035,25                       | 607 311 738,37          |                         | 504 866 999,08          |
| Avances et acomptes                                                   | 23 979 625,25           |                                    | 23 979 625,25           |                         | 24 417 583,40           |
| <b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)</b>                                |                         |                                    |                         | <b>267 633 961,11</b>   | <b>156 760 681,59</b>   |
| Participations - Apports, avances                                     | 127 061 635,91          | 17 102,01                          | 127 044 533,90          |                         | 38 727 166,22           |
| Créances rattachées à des participations                              | 136 041 636,91          |                                    | 136 041 636,91          |                         | 114 364 175,51          |
| Titres immobilisés (droits de créances)                               |                         |                                    |                         |                         |                         |
| Prêts participatifs                                                   |                         |                                    |                         |                         |                         |
| Prêts pour accession et aux SCCC                                      |                         |                                    |                         |                         |                         |
| Autres                                                                | 4 547 790,30            |                                    | 4 547 790,30            |                         | 3 669 339,86            |
| Intérêts courus                                                       |                         |                                    |                         |                         |                         |
| <b>ACTIF IMMOBILISE</b>                                               | <b>7 643 844 592,12</b> | <b>1 897 785 767,69</b>            | <b>5 746 058 824,43</b> | <b>5 746 058 824,43</b> | <b>5 097 656 907,66</b> |
| <b>STOCKS ET EN-COURS</b>                                             |                         |                                    |                         | <b>181 971 177,86</b>   | <b>181 110 012,84</b>   |
| Terrains à aménager                                                   | 81 839 752,53           | 3 674 082,12                       | 78 165 670,41           |                         | 75 726 861,36           |
| Immeubles en cours                                                    | 62 347 436,57           | 2 443 544,24                       | 59 903 892,33           |                         | 61 734 783,50           |
| <b>Immeubles achevés :</b>                                            |                         |                                    |                         |                         |                         |
| Disponible à la vente                                                 | 44 763 027,57           | 2 209 924,26                       | 42 553 103,31           |                         | 40 467 899,22           |
| Temporairement loués                                                  | 1 059 769,74            |                                    | 1 059 769,74            |                         | 2 942 119,27            |
| Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat |                         |                                    |                         |                         |                         |
| Approvisionnements                                                    | 288 742,07              |                                    | 288 742,07              |                         | 238 349,49              |
| Fournisseurs débiteurs                                                | 12 878 341,72           |                                    | 12 878 341,72           | <b>12 878 341,72</b>    | <b>4 795 127,12</b>     |
| <b>CREANCES D'EXPLOITATION</b>                                        |                         |                                    |                         | <b>254 901 672,84</b>   | <b>201 119 839,26</b>   |
| Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :               |                         |                                    |                         |                         |                         |
| Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.                             | 47 485 918,71           | 13 013 244,17                      | 34 472 674,54           |                         | 39 884 826,76           |
| Créances sur acquéreurs                                               | 15 954 826,35           |                                    | 15 954 826,35           |                         | 13 704 030,58           |
| Clients - autres activités                                            | 8 107 522,55            |                                    | 8 107 522,55            |                         |                         |
| Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires                    |                         |                                    |                         |                         |                         |
| Clients douteux ou litigieux                                          | 34 849 099,76           | 24 888 234,34                      | 9 960 865,42            |                         | 2 046 583,15            |
| Produits non encore facturés                                          | 7 451 976,20            |                                    | 7 451 976,20            |                         | 6 819 286,94            |
| Autres                                                                | 67 658 323,76           |                                    | 67 658 323,76           |                         | 61 924 653,49           |
| Etats et autres collectivités publiques - Subventions reçues          | 111 295 484,02          |                                    | 111 295 484,02          |                         | 76 740 458,34           |
| <b>CREANCES DIVERSES (3)</b>                                          |                         |                                    |                         | <b>193 743 122,22</b>   | <b>183 351 273,17</b>   |
| Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C                              |                         |                                    |                         |                         |                         |
| Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E                    | 160 747 304,51          |                                    | 160 747 304,51          |                         | 160 694 569,66          |
| Opérations pour le compte de tiers                                    | 216 517,41              |                                    | 216 517,41              |                         | 85 570,73               |
| Opérations d'aménagement                                              |                         |                                    |                         |                         |                         |
| Autres                                                                | 285 779,19              | 285 779,19                         | 32 779 300,30           |                         | 22 571 132,78           |
| Valeurs Mobilières de placement                                       | 184 416 318,79          | 661 259,74                         | 183 755 059,05          | <b>183 755 059,05</b>   | <b>183 961 638,21</b>   |
| <b>DISPONIBILITES</b>                                                 |                         |                                    |                         | <b>455 775 563,89</b>   | <b>361 211 716,21</b>   |
| Valeur à l'encasement                                                 | 96 717,09               |                                    | 96 717,09               |                         | 60 180,69               |
| Intérêts courus à recevoir                                            |                         |                                    |                         |                         |                         |
| Banques, établissements financiers et assimilés                       | 455 678 846,80          |                                    | 455 678 846,80          |                         | 361 151 535,52          |
| Caisse et régies d'avance                                             |                         |                                    |                         |                         |                         |
| Charges constatées d'avance                                           | 4 580 478,56            |                                    | 4 580 478,56            | <b>4 580 478,56</b>     | <b>3 368 399,01</b>     |
| <b>ACTIF CIRCULANT (II)</b>                                           | <b>1 334 781 484,20</b> | <b>47 176 068,06</b>               | <b>1 287 605 416,14</b> | <b>1 287 605 416,14</b> | <b>1 118 918 005,82</b> |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)                      | 4 026 053,53            |                                    | 4 026 053,53            | 4 026 053,53            | 3 924 463,43            |
| Primes de remboursement des obligations (IV)                          | 7 545 709,48            |                                    | 7 545 709,48            | 7 545 709,48            | 6 194 477,14            |
| Différences de conversion Actif (V)                                   |                         |                                    |                         |                         |                         |
| <b>TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)</b>                          | <b>8 990 197 839,33</b> | <b>1 944 961 835,75</b>            | <b>7 045 236 003,58</b> | <b>7 045 236 003,58</b> | <b>6 226 693 854,05</b> |
| (1) Dont droit au bail                                                |                         |                                    |                         |                         |                         |
| (2) Dont à moins d'un an                                              |                         |                                    | 52 396 220,99           |                         | 5 520 597,08            |
| (3) Dont à plus d'un an                                               |                         |                                    | 5 669 528,77            |                         | 162 098 789,22          |

copie certifiée conforme  
le Président

Philippe REMIGNON

| BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT                                               |                         |                         |                         |                         |                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| PASSIF<br>2                                                                                  | Exercice 2022           |                         | Exercice 2021           |                         |                       |
|                                                                                              | DETAIL                  | TOTAUX PARTIELS         |                         |                         |                       |
|                                                                                              | 3                       | 4                       | 5                       |                         |                       |
| <b>CAPITAL ET RESERVES</b>                                                                   |                         | <b>985 042 221,87</b>   | <b>882 896 364,32</b>   |                         |                       |
| Capital (actions simples) et fonds de dotation                                               | 169 742 080,00          |                         | 76 471 880,00           |                         |                       |
| Capital : actions d'attribution (nouveau régime)                                             |                         |                         |                         |                         |                       |
| Capital : actions d'attribution (ancien régime)                                              |                         |                         |                         |                         |                       |
| Primes d'émissions, de fusion et d'apport                                                    | 3 912 911,81            |                         | 3 912 903,77            |                         |                       |
| Ecart de réévaluation                                                                        |                         |                         |                         |                         |                       |
| <b>Reserves :</b>                                                                            |                         |                         |                         |                         |                       |
| Reserve légale                                                                               | 7 647 188,00            |                         | 7 647 188,00            |                         |                       |
| Reserves statutaires ou contractuelles                                                       | 375 240 387,27          |                         | 375 240 387,27          |                         |                       |
| Reserves sur cessions immobilières                                                           | 427 408 036,24          |                         | 418 532 386,73          |                         |                       |
| dont relevant du SIEG (depuis 2021)                                                          | 10 021 732,84           |                         |                         |                         |                       |
| Reserves diverses                                                                            | 1 091 618,55            |                         | 1 091 618,55            |                         |                       |
| dont relevant du SIEG (depuis 2021)                                                          |                         |                         |                         |                         |                       |
| Report à nouveau (a)                                                                         | 1 066 228,81            | 1 066 228,81            | (3 423 362,65)          |                         |                       |
|                                                                                              | 2 030 169,69            |                         |                         |                         |                       |
| <b>Résultat de l'exercice (a)</b>                                                            | <b>24 525 910,24</b>    | <b>24 525 910,24</b>    | <b>13 365 240,97</b>    |                         |                       |
|                                                                                              | 32 989 766,66           |                         | 12 051 902,53           |                         |                       |
|                                                                                              |                         |                         |                         |                         |                       |
|                                                                                              | Montant brut            | Insc. au résultat       |                         |                         |                       |
| <b>SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT</b>                                                          | <b>523 159 077,58</b>   | <b>161 430 028,94</b>   | <b>361 729 048,64</b>   | <b>361 729 048,64</b>   | <b>326 993 137,25</b> |
|                                                                                              |                         |                         |                         |                         |                       |
| <b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>                                                               |                         |                         |                         |                         |                       |
| Amortissements dérogatoires                                                                  |                         |                         |                         |                         |                       |
| Provision spéciale de réévaluation                                                           |                         |                         |                         |                         |                       |
| <b>Titres participatifs</b>                                                                  | <b>30 000 000,00</b>    | <b>30 000 000,00</b>    |                         |                         |                       |
|                                                                                              | (f)                     | 1 402 363 409,56        | 1 402 363 409,56        | 1 219 831 379,89        |                       |
| <b>PROVISIONS</b>                                                                            |                         |                         | <b>38 626 946,80</b>    | <b>45 972 588,29</b>    |                       |
| Provisions pour risques                                                                      | 6 797 461,97            |                         |                         | 10 500 182,99           |                       |
| Provisions pour gros entretien                                                               | 1 573 622,59            |                         |                         | 2 832 779,72            |                       |
| Autres provisions pour charges                                                               | 30 255 862,24           |                         |                         | 32 639 625,58           |                       |
|                                                                                              |                         |                         |                         |                         |                       |
| <b>PROVISIONS</b>                                                                            | (ii)                    | <b>38 626 946,80</b>    | <b>38 626 946,80</b>    | <b>45 972 588,29</b>    |                       |
| <b>DETTES FINANCIERES (1)</b>                                                                |                         | <b>5 225 261 075,10</b> | <b>4 674 059 263,27</b> |                         |                       |
| Participation des employeurs à l'effort de construction                                      | 132 230 153,34          |                         | 129 238 740,97          |                         |                       |
| Emprunts obligataires                                                                        | 1 390 949 263,65        |                         | 1 242 342 256,17        |                         |                       |
| <b>Emprunts auprès des Etablissements de Crédit</b>                                          |                         | <b>3 209 162 275,34</b> |                         |                         |                       |
| Caisse des Dépôts et Consignations                                                           | 2 494 611 098,56        |                         | 2 272 110 228,49        |                         |                       |
| C.G.I.L.S                                                                                    |                         |                         |                         |                         |                       |
| Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM                                                           |                         |                         |                         |                         |                       |
| Autres établissements de crédit                                                              | 714 551 176,78          |                         | 680 603 307,44          |                         |                       |
| <b>Dépôts et cautionnements reçus :</b>                                                      |                         | <b>25 069 727,29</b>    |                         |                         |                       |
| Dépôts de garantie des locataires                                                            | 24 458 617,48           |                         | 23 207 699,21           |                         |                       |
| Redevances (location-accession)                                                              | 567 559,81              |                         | 580 276,22              |                         |                       |
| Autres dépôts                                                                                | 43 550,00               |                         | 47 550,00               |                         |                       |
| <b>Emprunts et dettes financières diverses :</b>                                             |                         | <b>467 849 655,48</b>   |                         |                         |                       |
| Participation - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières                      | 1 615 390,12            |                         | 1 880 594,31            |                         |                       |
| Emprunts participatifs                                                                       |                         |                         |                         |                         |                       |
| Avances d'organismes HLM                                                                     |                         |                         |                         |                         |                       |
| Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts                             |                         |                         |                         |                         |                       |
| Autres emprunts et dettes assimilées                                                         | 180 000 000,51          |                         | 161 000 000,51          |                         |                       |
| Dettes rattachées à des participations                                                       |                         |                         |                         |                         |                       |
| Concours bancaires courants                                                                  | 251 539 331,35          |                         | 140 056 755,50          |                         |                       |
| Intérêts courus                                                                              | 34 676 333,63           |                         | 22 990 266,73           |                         |                       |
| Intérêts compensateurs                                                                       | 18 599,87               |                         | 1 587,72                |                         |                       |
| <b>Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectataires :</b> |                         |                         |                         |                         |                       |
| Droits des locataires attributaires                                                          |                         |                         |                         |                         |                       |
| Autres droits                                                                                |                         |                         |                         |                         |                       |
| <b>Clients créditeurs</b>                                                                    |                         | <b>14 617 068,36</b>    | <b>12 659 455,75</b>    |                         |                       |
| Locataires - Excédents d'acomptes                                                            | 9 039 935,99            |                         | 7 692 510,16            |                         |                       |
| Autres                                                                                       | 5 577 132,37            |                         | 4 966 945,59            |                         |                       |
| <b>DETTES D'EXPLOITATION</b>                                                                 |                         | <b>136 626 433,34</b>   | <b>113 446 818,08</b>   |                         |                       |
| Fournisseurs                                                                                 | 53 627 923,78           |                         | 51 196 077,54           |                         |                       |
| Fournisseurs de stocks immobiliers                                                           | 20 538 961,95           |                         | 12 447 199,82           |                         |                       |
| Dettes fiscales, sociales et autres                                                          | 62 459 547,61           |                         | 49 803 540,72           |                         |                       |
| <b>DETTES DIVERSES</b>                                                                       |                         | <b>186 818 807,88</b>   | <b>134 768 670,40</b>   |                         |                       |
| <b>Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :</b>                                     |                         |                         |                         |                         |                       |
| Fournisseurs d'immobilisations                                                               | 154 883 202,10          |                         | 109 733 207,28          |                         |                       |
| versements restant à effectuer sur titres non libérés                                        | 1 500,00                |                         |                         |                         |                       |
| <b>Autres dettes :</b>                                                                       |                         |                         |                         |                         |                       |
| Associés - Versements reçus sur augmentation de capital                                      |                         |                         |                         |                         |                       |
| Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E                                     | 5 403 832,24            |                         | 1 283 505,16            |                         |                       |
| Opérations pour le compte de tiers                                                           |                         |                         | 93 441,04               |                         |                       |
| Opérations d'aménagements                                                                    |                         |                         |                         |                         |                       |
| Autres                                                                                       | 26 530 273,54           |                         | 23 658 516,92           |                         |                       |
| <b>Produits constatés d'avance</b>                                                           |                         | <b>40 922 262,54</b>    | <b>25 955 678,37</b>    |                         |                       |
| Au titre de l'exploitation et autres                                                         | 2 251 973,99            |                         | 2 867 057,20            |                         |                       |
| Produits des ventes sur lots en cours                                                        | 16 361 531,48           |                         | 20 893 957,16           |                         |                       |
| Rémunération des frais de gestion PAP                                                        | 22 308 757,07           |                         | 2 194 664,01            |                         |                       |
|                                                                                              | (iii)                   | <b>5 604 245 647,22</b> | <b>5 604 245 647,22</b> | <b>4 960 889 885,87</b> |                       |
| <b>Différences de conversion Passif</b>                                                      | (iv)                    |                         |                         |                         |                       |
|                                                                                              |                         |                         |                         |                         |                       |
| <b>TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)</b>                                                           | <b>7 045 236 003,58</b> | <b>7 045 236 003,58</b> | <b>6 226 693 854,05</b> |                         |                       |
| (a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.                                    |                         |                         |                         |                         |                       |
| (f) Dont à plus d'un an.                                                                     | 4 104 365 162,91        |                         | 4 124 075 279,12        |                         |                       |
| (f) Dont à moins d'un an.                                                                    | 1 120 895 912,19        |                         | 549 983 984,15          |                         |                       |

| PRODUITS<br>2                                                           | Exercice 2022         |                       | Exercice 2021         |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                         | DETAIL                | TOTAUX PARTIELS       |                       |
|                                                                         | 3                     | 4                     | 5                     |
| <b>PRODUITS D'EXPLOITATION (1)</b>                                      |                       | <b>536 050 549,40</b> | <b>505 237 626,24</b> |
| <b>Produits des activités</b>                                           |                       | <b>485 479 592,35</b> | <b>434 667 932,04</b> |
| Ventes de terrains lotis                                                | 3 600,00              |                       | 2 451 471,00          |
| Ventes d'immeubles bâtis                                                | 43 172 752,51         |                       | 19 305 504,02         |
| Ventes de maisons individuelles (CCMI)                                  |                       |                       |                       |
| Ventes d'autres immeubles                                               | 10 258 100,00         |                       | 2 523 500,00          |
| Récupération des charges locatives                                      | 90 597 389,46         |                       | 81 745 570,85         |
| Autres                                                                  |                       |                       |                       |
| <b>Loyers :</b>                                                         |                       |                       |                       |
| Loyers des logements non conventionnés                                  | 15 430 269,07         |                       | 12 672 846,84         |
| Loyers des logements conventionnés                                      | 278 167 706,31        |                       | 273 620 932,51        |
| Suppléments de loyers                                                   | 1 134 523,63          |                       | 1 188 614,80          |
| Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales                  | 13 717 239,52         |                       | 13 162 827,06         |
| Logements en location - accession et accession invendus                 | 1 616 871,77          |                       | 1 241 537,90          |
| Autres                                                                  | 18 489 321,33         |                       | 17 043 937,56         |
| <b>Prestations de services :</b>                                        |                       |                       |                       |
| Rémunération des gestion ( accession et gestion de prêts)               | 9 177 929,95          |                       | 7 616 295,67          |
| Sociétés sous égide                                                     |                       |                       |                       |
| Prestations de services à personnes physiques et autres produits        |                       |                       |                       |
| Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation               | 278 451,83            |                       | 176 763,80            |
| Syndic de copropriété                                                   |                       |                       |                       |
| Gestion d'immeubles appartenant à des tiers                             | 20 216,63             |                       | 20 458,66             |
| Gestion des S.C.C.C                                                     |                       |                       |                       |
| Gestion des prêts                                                       |                       |                       |                       |
| Autres prestations de services                                          | 1 397 790,90          |                       | 153 422,31            |
| <b>Produits des activités annexes :</b>                                 |                       |                       |                       |
| Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM |                       |                       |                       |
| Autres                                                                  | 2 017 429,44          |                       | 1 744 249,06          |
| <b>Production stockée (ou déstockage)</b>                               |                       | <b>(2 365 507,62)</b> | <b>14 174 358,71</b>  |
| Immeubles en cours                                                      | (2 746 405,08)        |                       | 3 722 647,36          |
| Immeubles achevés                                                       | 380 897,46            |                       | 10 451 711,35         |
| <b>Production immobilisée</b>                                           |                       | <b>11 871 779,01</b>  | <b>15 082 310,08</b>  |
| Immeubles de rapport (frais financiers externes)                        | 1 294 850,15          |                       | 537 297,32            |
| Autres productions immobilisées                                         | 10 576 928,86         |                       | 14 545 012,76         |
| <b>Subventions d'exploitation</b>                                       |                       | <b>741 835,63</b>     | <b>582 401,87</b>     |
| Primes à la construction                                                |                       |                       |                       |
| Subventions d'exploitation diverses                                     |                       |                       |                       |
| Subventions pour travaux d'entretien                                    | 741 835,63            |                       | 582 401,87            |
| <b>Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions</b>         |                       | <b>26 271 537,36</b>  | <b>20 849 221,84</b>  |
| Provisions pour gros entretien                                          | 2 465 302,16          |                       | 2 282 367,10          |
| Dépréciations de créances                                               | 13 783 352,43         |                       | 13 341 824,45         |
| Autres reprises                                                         | 10 022 882,77         |                       | 5 225 030,29          |
| <b>Transferts de charges d'exploitation</b>                             | <b>11 294 256,50</b>  | <b>11 294 256,50</b>  | <b>7 229 894,15</b>   |
| <b>Autres produits</b>                                                  | <b>2 484 416,41</b>   | <b>2 484 416,41</b>   | <b>12 651 507,55</b>  |
| <b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>         | <b>272 639,76</b>     | <b>272 639,76</b>     |                       |
| <b>PRODUITS FINANCIERS</b>                                              |                       | <b>16 153 850,38</b>  | <b>12 419 833,72</b>  |
| <b>De participations (2)</b>                                            |                       | <b>650 636,83</b>     | <b>409 569,44</b>     |
| Revenus des actions                                                     | 105 000,00            |                       | 280 000,00            |
| Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes           |                       |                       |                       |
| Revenus des avances , prêts participatifs et autres                     | 545 636,83            |                       | 129 569,44            |
| <b>D'autres immobilisations financières (2)</b>                         |                       |                       | <b>115,16</b>         |
| Prêts accession                                                         |                       |                       |                       |
| Autres                                                                  |                       |                       | 115,16                |
| <b>D'autres créances et valeurs mobilières de placement</b>             | <b>8 599 072,57</b>   | <b>8 599 072,57</b>   | <b>5 045 561,99</b>   |
| <b>Autres (2)</b>                                                       | <b>4 690 547,95</b>   | <b>4 690 547,95</b>   | <b>5 275 957,38</b>   |
| <b>Reprises sur dépréciations et provisions</b>                         | <b>2 213 593,03</b>   | <b>2 213 593,03</b>   | <b>1 688 629,75</b>   |
| <b>Transfert de charges financières</b>                                 |                       |                       |                       |
| <b>Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>    |                       |                       |                       |
| <b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>                                           |                       | <b>70 948 681,09</b>  | <b>62 376 215,68</b>  |
| <b>Sur opérations de gestion</b>                                        | <b>26 282 676,97</b>  | <b>26 282 676,97</b>  | <b>18 937 951,22</b>  |
| <b>Sur opérations en capital</b>                                        |                       | <b>43 089 106,04</b>  | <b>41 465 156,94</b>  |
| Produits des cessions d'éléments d'actif                                | 22 692 672,88         |                       | 21 779 567,39         |
| Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice          | 8 712 420,92          |                       | 9 456 278,62          |
| Autres                                                                  | 11 684 012,24         |                       | 10 229 310,93         |
| <b>Reprises sur dépréciations et provisions</b>                         | <b>1 576 898,08</b>   | <b>1 576 898,08</b>   | <b>1 973 107,52</b>   |
| <b>Transferts de charges exceptionnelles</b>                            |                       |                       |                       |
| <b>TOTAL DES PRODUITS</b>                                               | <b>623 153 080,87</b> | <b>623 153 080,87</b> | <b>580 033 675,64</b> |
| dont relevant du SIEG (depuis 2021)                                     |                       |                       |                       |
| dont relevant du Hors SIEG (depuis 2021)                                |                       |                       |                       |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                                                    |                       | <b>623 153 080,87</b> | <b>580 033 675,64</b> |
| (1) Dont produits sur exercices antérieurs                              |                       |                       |                       |
| (2) Dont produits concernant les entreprises liées                      |                       | <b>545 636,83</b>     | <b>129 569,44</b>     |

| CHARGES<br>2                                                                           | Exercice 2022                |                                  |                       | Exercice 2021         |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                                        | CHARGES<br>RECUPERABLES<br>3 | CHARGES NON<br>RECUPERABLES<br>4 | TOTAUX PARTIELS<br>5  | 6                     |
| <b>CHARGES D'EXPLOITATION (1)</b>                                                      |                              |                                  | <b>484 162 684,92</b> | <b>465 751 018,60</b> |
| <b>CONSUMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS</b>                             |                              |                                  | <b>213 636 930,00</b> | <b>205 305 557,85</b> |
| <b>Achats stockés :</b>                                                                |                              |                                  |                       |                       |
| Terrains                                                                               |                              | 17 205 916,84                    | 17 205 916,84         | 11 151 609,77         |
| Approvisionnements                                                                     | 8 134 920,86                 | 780 630,91                       | 8 915 551,77          | 4 439 143,84          |
| Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat         |                              |                                  |                       |                       |
| <b>Variation des stocks :</b>                                                          |                              |                                  |                       |                       |
| Terrains                                                                               |                              | (2 566 868,92)                   | (2 566 868,92)        | 1 571 655,32          |
| Approvisionnements                                                                     |                              | (38 039,28)                      | (38 039,28)           | (36 534,76)           |
| Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat         |                              |                                  |                       |                       |
| Frais liés à la production de stocks immobiliers                                       |                              | 33 273 683,39                    | 33 273 683,39         | 30 487 807,11         |
| Achats non stockés de matières et fournitures                                          | 28 598 992,51                | 2 670 229,65                     | 31 269 222,16         | 28 414 578,39         |
| <b>Services extérieurs :</b>                                                           |                              |                                  |                       |                       |
| Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)                            | 25 982 072,77                | 5 051 590,58                     | 31 033 663,35         | 29 500 326,27         |
| Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs                       | 7 285 334,09                 | 23 941 299,15                    | 31 226 633,24         | 36 552 283,88         |
| Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs                              |                              | 7 547 245,75                     | 7 547 245,75          | 8 745 481,48          |
| <b>Maintenance - Autres travaux :</b>                                                  |                              | 2 180 869,99                     | 2 180 869,99          | 2 250 650,75          |
| Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme                              |                              | 261 111,90                       | 261 111,90            | 472 398,60            |
| Primes d'assurances                                                                    |                              | 4 099 752,33                     | 4 099 752,33          | 3 993 597,92          |
| Personnel extérieur à la société                                                       | 647 476,49                   | 599 700,49                       | 1 247 176,98          | 1 422 714,35          |
| Rémunérations d'intermédiaires et honoraires                                           | 1 449 203,96                 | 9 954 765,17                     | 11 403 969,13         | 11 691 563,76         |
| Publicité, publications, relations publiques                                           |                              | 1 060 768,19                     | 1 060 768,19          | 1 102 676,71          |
| Déplacements, missions et réceptions                                                   |                              | 1 043 312,63                     | 1 043 312,63          | 678 644,49            |
| Redevances                                                                             |                              | 4 012 956,45                     | 4 012 956,45          | 3 902 037,07          |
| Autres                                                                                 | 11 420 547,10                | 19 039 457,00                    | 30 460 004,10         | 28 964 922,90         |
| <b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>                                           |                              |                                  | <b>44 655 312,77</b>  | <b>42 214 572,61</b>  |
| Sur rémunérations                                                                      |                              | 5 629 392,54                     | 5 629 392,54          | 5 192 330,91          |
| Taxes foncières                                                                        | 1 773 729,57                 | 25 810 720,46                    | 27 584 450,03         | 25 842 444,39         |
| Autres                                                                                 | 9 773 718,45                 | 1 667 751,75                     | 11 441 470,20         | 11 179 797,31         |
| <b>Charges de personnel</b>                                                            |                              |                                  | <b>65 566 298,98</b>  | <b>61 595 072,28</b>  |
| Salaires et traitements                                                                |                              | 47 792 282,02                    | 47 792 282,02         | 44 139 355,51         |
| Charges sociales                                                                       |                              | 17 774 016,96                    | 17 774 016,96         | 17 455 716,77         |
| <b>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions</b>                       |                              |                                  | <b>152 909 233,29</b> | <b>150 780 427,81</b> |
| <b>Dotations aux amortissements et dépréciations :</b>                                 |                              |                                  |                       |                       |
| Immobilisations locatives                                                              |                              | 124 571 739,36                   | 124 571 739,36        | 124 837 001,14        |
| Autres immobilisations                                                                 |                              | 8 273 646,09                     | 8 273 646,09          | 4 900 193,06          |
| Charges d'exploitation à répartir                                                      |                              | 1 119 659,05                     | 1 119 659,05          | 838 954,86            |
| Dépréciation des immobilisations                                                       |                              | 3 875 189,28                     | 3 875 189,28          | 1 658 790,93          |
| Dépréciation des stocks et en-cours                                                    |                              | 949 342,76                       | 949 342,76            | 106 375,47            |
| Dépréciation des créances                                                              |                              | 11 292 049,57                    | 11 292 049,57         | 10 685 418,69         |
| <b>Dotations aux provisions :</b>                                                      |                              |                                  |                       |                       |
| Provisions pour gros entretien                                                         |                              | 1 206 145,03                     | 1 206 145,03          | 2 440 783,92          |
| Autres provisions                                                                      |                              | 1 621 462,15                     | 1 621 462,15          | 5 312 909,74          |
| <b>Autres charges</b>                                                                  |                              |                                  | <b>7 394 909,88</b>   | <b>5 811 836,25</b>   |
| Pertes sur créances irrécouvrables                                                     |                              | 7 394 909,28                     | 7 394 909,28          | 4 890 456,96          |
| Redevances et charges diverses de gestion courante                                     |                              | 0,60                             | 0,60                  | 921 379,29            |
| <b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>                        |                              |                                  |                       | <b>43 551,80</b>      |
| <b>CHARGES FINANCIERES</b>                                                             |                              |                                  | <b>71 622 743,83</b>  | <b>55 567 883,05</b>  |
| <b>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières</b> |                              | 340 387,32                       | 340 387,32            | 288 484,96            |
| <b>Charges d'intérêts (2) :</b>                                                        |                              |                                  |                       |                       |
| Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances                          |                              |                                  |                       |                       |
| Intérêts sur opérations locatives - financements définitif                             |                              | 46 637 456,20                    | 46 637 456,20         | 35 851 171,38         |
| Intérêts compensateurs                                                                 |                              | 17 012,15                        | 17 012,15             | (8 938,78)            |
| Intérêts de préfinancements consolidables                                              |                              | 11 592,58                        | 11 592,58             | 57 403,65             |
| Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers                          |                              | 964 724,21                       | 964 724,21            | 608 218,59            |
| Gestion de prêts Accession                                                             |                              | 22 252,26                        | 22 252,26             | 184 571,89            |
| Intérêts sur autres opérations                                                         |                              | 17 622 414,77                    | 17 622 414,77         | 10 138 821,36         |
| <b>Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>                  |                              |                                  |                       | <b>1 086,03</b>       |
| <b>Autres charges financières</b>                                                      |                              | 6 006 904,34                     | 6 006 904,34          | 8 447 063,97          |
| <b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>                                                         |                              |                                  | <b>40 872 263,88</b>  | <b>44 070 381,02</b>  |
| <b>Sur opérations de gestion</b>                                                       |                              | 14 619 949,57                    | 14 619 949,57         | 15 799 069,25         |
| <b>Sur opérations en capital :</b>                                                     |                              |                                  |                       |                       |
| Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut                  |                              | 4 872 786,93                     | 4 872 786,93          | 13 916 149,95         |
| Autres                                                                                 |                              | 9 979 203,24                     | 9 979 203,24          | 10 928 432,13         |
| <b>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :</b>                     |                              |                                  |                       |                       |
| Dotations aux amortissements et dépréciations                                          |                              | 10 670 749,95                    | 10 670 749,95         |                       |
| Dotations aux provisions réglementées                                                  |                              |                                  |                       |                       |
| Dotations aux provisions                                                               |                              | 729 574,19                       | 729 574,19            | 3 426 729,69          |
| <b>PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS</b>                                        |                              |                                  |                       |                       |
| <b>IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES ET ASSIMILÉS</b>                                           |                              | 1 969 478,00                     | 1 969 478,00          | 1 279 152,00          |
| <b>TOTAL DES CHARGES</b>                                                               | <b>95 065 995,80</b>         | <b>503 561 174,83</b>            | <b>598 627 170,63</b> | <b>566 668 434,67</b> |
| <b>SOLDE CREDITEUR = BENEFICE</b>                                                      |                              |                                  | <b>24 525 910,24</b>  | <b>13 365 240,97</b>  |
| dont relevant du SIEG (depuis 2021)                                                    |                              |                                  | <b>32 989 766,66</b>  | <b>12 051 902,53</b>  |
| dont relevant du Hors SIEG (depuis 2021)                                               |                              |                                  | <b>(8 463 856,42)</b> | <b>1 313 338,44</b>   |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                                                                   |                              |                                  | <b>623 153 080,87</b> | <b>580 033 675,64</b> |
| (1) Dont charges sur exercices antérieurs                                              |                              |                                  |                       |                       |
| (2) Dont intérêts concernant les entreprises liées                                     |                              |                                  |                       |                       |

# Annexes aux comptes annuels

Avant répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022, le total de l'actif est de 7 045 236 003,58 € et le compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de tableau dégage un résultat bénéficiaire de 24 525 910,24 €.

L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 1<sup>er</sup> 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 et d'évaluation

## 1.1 Conventions générales

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence conformément aux hypothèses de bases :

- Continuité d'exploitation.
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre.
- Indépendance des exercices et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels des Sociétés Anonymes et aux dispositions particulières applicables aux Sociétés Anonymes d'HLM.

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

## 1.3 Changement de méthodes

Néant.

## 1.4 Faits significatifs

### 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.

### Augmentation de capital de Vilogia S.A. par apport de titres Vilogia Logifim détenus par Vilogia Holding

Dans le cadre d'une restructuration interne du Groupe, Vilogia et Vilogia Holding ont mis en œuvre l'apport à la Société des 4.099.786 titres détenus par Vilogia Holding dans le capital social de Vilogia Logifim, représentant 99,94% du capital social de cette dernière.

La modification structurelle du Groupe par suite de cet apport de titres a reçu un avis favorable des CSE de chaque Société concernée.

Cette opération d'augmentation du capital de la Société par apport de titres a été approuvée en Assemblée Générale Extraordinaire du 19 mai 2022, conférant alors à Vilogia S.A., la qualité d'actionnaire majoritaire de Vilogia Logifim.

En rémunération de l'apport, la Société a augmenté son capital d'un montant de 93 270 200 € : le capital social de la Société a donc été porté de 76 471 880 € à 169 742 080 €, divisé en 8 487 104 actions de même catégorie d'une valeur nominale de 20 € chacune.

Cette opération a été approuvée par arrêté préfectoral en date du 21 juillet 2022.

### Concrétisation de la SAC Vilogia – Partenord Habitat

La Société Anonyme de Coordination (SAC) associant la Société et Partenord Habitat, a tenu son premier Conseil d'administration en décembre 2022. S'est ainsi concrétisé le rapprochement, amorcé il y a plusieurs années, entre deux acteurs majeurs du logement social de la région Hauts-de-France.

En outre, au-delà des compétences obligatoires prévues par la loi dans le cadre d'une SAC, les deux organismes travaillent d'ores et déjà à des chantiers additionnels comme la mise en commun de pratiques visant à offrir une meilleure qualité de service aux clients-locataires.

Dès début 2023, la SAC a adopté la dénomination « Nordlogia ».

### Vers l'entreprise à mission

En 2022, Vilogia a engagé les démarches pour devenir Entreprise à Mission.

Devenir Entreprise à mission, c'est ancrer notre mission d'utilité sociale au cœur de l'entreprise, en inscrivant notre raison d'être et nos engagements sociétaux et environnementaux dans nos statuts. C'est aussi aligner notre Gouvernance, en adressant un message fort à nos parties prenantes, en partageant nos préoccupations et notre engagement sociétal avec nos administrateurs, et en les rendant visibles auprès de nos collaborateurs, partenaires et clients. C'est également nous donner les moyens de diversifier nos sources de financement : en nous facilitant l'accès aux financements à impact, sur un marché encore peu concurrentiel même s'il évolue. Enfin, c'est rejoindre une communauté d'entrepreneurs toujours plus engagée pour le bien commun, et confirmer notre stratégie RSE.

### Qualité de vie au travail des collaborateurs

Vilogia avait annoncé fin 2021, l'acquisition en VEFA de 12 000 m<sup>2</sup> de bureaux à Villeneuve d'Ascq, au pied du Decathlon Arena, au cœur d'un nouvel éco-quartier. Au cours de l'année 2022, les deux

bâtiments exemplaires thermiquement sont sortis de terre. Et le chantier se poursuit dans les délais. Même si l'emménagement est programmé l'année prochaine, il est d'ores et déjà en préparation. C'est la voie de co-construction avec les utilisateurs qui a été privilégiée pour l'aménagement des nouveaux espaces de travail sur le modèle du flex-office.

Déjà propriétaire à Tourcoing des locaux de la rue de Chanzy, Vilogia a mené un ambitieux chantier de rénovation de l'agence. Après 14 mois de travaux conduits par Septalia, les collaborateurs ont intégré en fin d'année des espaces de travail agrandis et rénovés.

### Vilogia devient organisme de foncier solidaire

Le 28 janvier 2022, Vilogia a obtenu, par arrêté préfectoral, l'agrément lui permettant d'exercer en tant qu'organisme de foncier solidaire (OFS) sur l'ensemble de la région Hauts-de-France. Grâce à ce dispositif, le Groupe Vilogia étoffe sa gamme d'outils au service du logement des ménages modestes.

Créés par la loi ALUR du 24 mars 2014, les OFS permettent de dissocier le foncier du bâti afin de faciliter l'accès à la propriété des ménages modestes. Concrètement, les accédants deviennent propriétaires des murs de leur logement et en louent la part foncière à un OFS via un bail réel solidaire. Ce mécanisme permet de contourner la cherté du foncier qui demeure le principal obstacle à la propriété dans les zones tendues.

## Note 2

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

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

Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition.

## 2.1 Immobilisations incorporelles

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

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

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

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

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

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

Une production immobilisée a été comptabilisée au titre de ces projets à hauteur de **2 438 817,95 €** en 2022.

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

## Groupe de TVA

La suppression, à compter de 2023, de l'article 261 B du CGI, qui créait un régime de faveur au regard de la TVA, ainsi que la limitation, depuis 2019, de la dispense de TVA doctrinale, entre organismes HLM, aux seules prestations de services de gestion locative ou d'accès sociale, pouvaient entraîner un coût de TVA non récupérable.

La décision a donc été prise de procéder à la création d'un groupe de TVA (article 256 C du CGI) : ASU GTVA VILOGIA dont l'ensemble des membres seront considérés comme un assujetti unique.

Ce groupe est composé des membres liés sur les plans financier, économique ou par l'organisation.

Il entre en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2023 et, est composé des filiales suivantes : Vilogia S.A., Vilogia Privilège, Vilogia Logifim, Vilogia Holding, Vilogia Premium Grand Est, le GIE UCH ainsi que les SCCV 2019 Hellemmes Salengro, 2018 Comines Howyn, 2018 Ronchin Braille, 2019 Lomme Mitterie et 2019 Thionville Molière.

## 1.5 Évènements post-clôture

Néant.

## 2.2 Immobilisations corporelles

### Terrains

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

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

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur économique réelle des terrains est inférieure à la valeur comptable. La société a estimé qu'une dépréciation de la valeur au bilan des terrains nus immobilisés, devait être comptabilisée pour un montant de **4 499 milliers d'€**.

### Immeubles de rapport et bâtiments administratifs

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

Les constructions ont fait l'objet de dépréciation à hauteur de **4 267 milliers d'€**.

Depuis l'instruction comptable HLM de 2015, les primes d'assurance obligatoire dommage construction ne peuvent plus être incorporées

dans le prix de revient des constructions et peuvent être étalés sur la durée décennale de garantie via un compte de charges constatées d'avance. C'est l'option retenue par Vilogia à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016. Les assurances obligatoires dommage construction sont imputées directement dans le compte 6162 et font l'objet ensuite d'un étalement en charges constatées d'avance (compte 4862000 pour 3 614 641.98 € au 31/12/2022).

Travaux d'amélioration

Ils font l'objet d'un traitement par composants qui implique la sortie du composant.

Autres immobilisations corporelles

Elles représentent essentiellement le mobilier et matériel de bureau, matériel informatique, matériel et outillage et matériel de transport pour lesquels les amortissements sont pratiqués linéairement à des taux variant de 5 à 33 % selon la nature des immobilisations.

Immobilisations grevées de droit

Néant.

Immobilisations corporelles en cours

Ce sont celles non encore mises en location. Elles sont comptabilisées selon les mémoires reçus à la date de clôture des comptes.  
Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur économique réelle des projets en cours est inférieure à la valeur comptable.  
Les immobilisations en cours ont fait l'objet d'une provision pour dépréciation à hauteur de **1 502 milliers d'€**.

Conduite d'opérations et maîtrise d'ouvrage (COMO)

Les travaux faits par la Société pour elle-même sont valorisés comme suit : il s'agit de la conduite d'opérations et maîtrise d'ouvrage dont le coût réel est réparti sur les opérations à raison d'un pourcentage sur la masse des achats comptabilisés (foncier + travaux) pour les opérations neuves et de réhabilitation.  
En 2022, les acquisitions d'immeubles collectifs déjà loués (achat en bloc à des ESH) font l'objet d'une COMO.  
Le pôle innovation a également été intégré dans la COMO en 2022 en fonction du temps passé sur les projets.  
Au titre de l'exercice 2022, les coûts internes de conduite d'opération et de montage d'opération représentent **8 256 932.45 €** et les intérêts de préfinancement immobilisables se sont élevés à **1 294 850,15 €** (compte 7222).

| Types d'opérations                                      | Taux de COMO correspondant  |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Opérations de constructions Neuves et de Réhabilitation | 1,72% hors MEL et 1,10% MEL |
| Opérations de Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) | 2%                          |
| Achats en bloc à des ESH                                | 0,14%                       |
| Innovation                                              | Temps passé                 |

Rachat en bloc dans le Grand Sud

En fin d'année 2022, Vilogia a signé auprès de Logirem l'acquisition de 154 logements situés dans le 13<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille. Une opération qui complète l'acquisition de 150 logements auprès du même partenaire un an auparavant. Grâce à ces rachats en bloc, la Société renforce son ancrage dans la Métropole Aix Marseille Provence, où elle gère désormais près de 2 850 logements.

Mali technique

Pour rappel, un mali technique est calculé lorsque l'entité absorbante a acquis des titres de l'entité absorbée antérieurement à la date de l'opération de fusion (Art. 745-1).  
Au 31 décembre 2022, le montant net du mali technique constaté est de **9 765 608,58 €**, contre **4 241 606,20 €** au 31/12/2021.  
La variation s'explique par :  
• La dotation aux amortissements de l'exercice pour **-379 002,42 €**.  
• Le mali constaté suite à la TUP de la SAS Alliance Hôtelière réalisée sur l'exercice pour **+5 903 004,80 €**.  
Ce mali a été affecté en totalité au terrain transféré dans les comptes de Vilogia.

| COMPOSANTS           | VALEUR BRUTE  | DOTATIONS    | VNC          |
|----------------------|---------------|--------------|--------------|
| Terrain              | 5 903 004,80  |              | 5 903 004,80 |
| Structure            | 4 633 804,73  | 1 682 987,11 | 2 950 817,62 |
| Menuiserie           | 1 841 265,94  | 1 032 694,58 | 808 571,36   |
| Ravalement           | 1 346 074,97  | 1 344 865,08 | 1 209,89     |
| Electricité          | 130 831,26    | 60 904,41    | 69 926,85    |
| Plomberie-Sanitaire  | 44 178,25     | 20 483,75    | 23 694,50    |
| Chauffage Individuel | 41 552,92     | 37 264,44    | 4 288,48     |
| Etanchéité           | 13 456,91     | 12 823,17    | 633,74       |
| Ascenseur            | 7 376,48      | 5 763,18     | 1 613,30     |
| Chauffage collectif  | 2 461,33      | 727,3        | 1 734,03     |
| Aménagement          | 512,94        | 398,93       | 114,01       |
| Aménagement          | 13 964 520,53 | 4 198 911,95 | 9 765 608,58 |

État des immobilisations

TABLEAU DES MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

| IMMOBILISATIONS                                                                       | VALEUR BRUTE<br>AU DEBUT DE<br>L'EXERCICE | AUGMENTATIONS                           |                                   | DIMINUTIONS                                                                        |                                                                                        | VALEUR BRUTE A LA<br>FIN DE L'EXERCICE |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|                                                                                       |                                           | Acquisitions, Créations,<br>Apports (3) | Virements de poste<br>à poste (4) | Virements de poste<br>à poste abandonnés de<br>projet, remboursements<br>anticipés | Sorties d'actif (sauf<br>abandon projet),<br>et remboursement<br>courant des prêts (5) |                                        |
|                                                                                       |                                           | 3                                       | 4                                 | 5                                                                                  | 6                                                                                      |                                        |
| 1                                                                                     | 2                                         | 7 (2 + 3 + 4 - 5 - 6)                   |                                   |                                                                                    |                                                                                        |                                        |
| INCORPORELLES                                                                         |                                           |                                         |                                   |                                                                                    |                                                                                        |                                        |
| Frais d'établissement                                                                 |                                           |                                         |                                   |                                                                                    |                                                                                        |                                        |
| Baux long terme et droits d'usufruit                                                  | 52 009,47                                 |                                         | 65 155 194,53                     |                                                                                    | 1 014,77                                                                               | 65 206 189,23                          |
| Autres immobilisations incorporelles                                                  | 36 791 101,76                             | 3 084 537,05                            | 2 444 129,21                      | 8 608 144,30                                                                       |                                                                                        | 33 711 623,72                          |
| Total I                                                                               | 36 843 111,23                             | 3 084 537,05                            | 67 599 323,74                     | 8 608 144,30                                                                       | 1 014,77                                                                               | 98 917 812,95                          |
| CORPORELLES                                                                           |                                           |                                         |                                   |                                                                                    |                                                                                        |                                        |
| Terrains                                                                              |                                           |                                         |                                   |                                                                                    |                                                                                        |                                        |
| Terrains nus                                                                          | 103 788 125,02                            | 138 591 526,48                          | 36 299,24                         | 126 449 823,77                                                                     | 3 800 033,23                                                                           | 112 166 093,74                         |
| Terrains aménagés, loués, bâtis                                                       | 977 460 507,63                            |                                         | 97 475 873,22                     | 7 551 666,66                                                                       | 1 829 355,96                                                                           | 1 065 555 358,23                       |
| Agencements - Aménagements de terrains                                                |                                           |                                         |                                   |                                                                                    |                                                                                        |                                        |
| Total II                                                                              | 1 081 248 632,65                          | 138 591 526,48                          | 97 512 172,46                     | 134 001 490,43                                                                     | 5 629 389,19                                                                           | 1 177 721 451,97                       |
| Constructions                                                                         |                                           |                                         |                                   |                                                                                    |                                                                                        |                                        |
| Constructions locatives sur sol propre hors aditions et remplacements de composants   | 3 553 483 756,56                          |                                         | 410 378 021,52                    | 32 509 824,65                                                                      | 10 887 910,95                                                                          | 3 920 464 042,48                       |
| Additions et remplacements de composants (1)                                          | 1 092 106 755,00                          |                                         |                                   |                                                                                    |                                                                                        | 1 092 106 755,00                       |
| Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A                      | 4 645 590 511,56                          |                                         | 410 378 021,52                    | 32 509 824,65                                                                      | 10 887 910,95                                                                          | 5 012 570 797,48                       |
| Constructions locatives sur sol d'autrui hors aditions et remplacements de composants | 92 055 814,29                             |                                         | 22 534 456,01                     | 12 545 797,34                                                                      | 569 690,48                                                                             | 101 474 782,48                         |
| Additions et remplacements de composants (1)                                          | 99 088 845,91                             |                                         |                                   |                                                                                    |                                                                                        | 99 088 845,91                          |
| Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B                    | 191 144 660,20                            |                                         | 22 534 456,01                     | 12 545 797,34                                                                      | 569 690,48                                                                             | 200 563 628,39                         |
| Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C                      | 34 721 224,88                             |                                         | 756 974,71                        |                                                                                    | 97 189,37                                                                              | 35 381 010,22                          |
| Total III [A+B+C]                                                                     | 4 871 456 396,64                          |                                         | 433 669 452,24                    | 45 055 621,99                                                                      | 11 554 790,80                                                                          | 5 248 515 436,09                       |
| Install. techniques - Matériel - Outillage                                            | 230 908,87                                | 66 733,51                               |                                   |                                                                                    |                                                                                        | 297 642,38                             |
| Divers                                                                                |                                           |                                         |                                   |                                                                                    |                                                                                        |                                        |
| Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)             | 8 323 261,99                              | 88 802,80                               |                                   |                                                                                    |                                                                                        | 8 412 064,79                           |
| Matériel de transport                                                                 | 95 244,36                                 |                                         |                                   |                                                                                    |                                                                                        | 95 244,36                              |
| Matériel de bureau et matériel informatique                                           | 4 163 874,65                              | 221 266,22                              |                                   |                                                                                    |                                                                                        | 4 385 140,87                           |
| Mobilier                                                                              | 2 444 519,00                              | 214 344,65                              |                                   |                                                                                    |                                                                                        | 2 658 863,65                           |
| Diverses                                                                              | 8 061 515,73                              | 5 903 004,80                            |                                   |                                                                                    | 8 741,55                                                                               | 13 955 778,98                          |
| Total V                                                                               | 23 088 415,73                             | 6 427 418,47                            |                                   |                                                                                    | 8 741,55                                                                               | 29 507 092,65                          |
| Immeubles en location vente, location-attribution, affectation                        |                                           |                                         |                                   |                                                                                    |                                                                                        |                                        |
| Immobilisations corporelles en cours                                                  |                                           |                                         |                                   |                                                                                    |                                                                                        |                                        |
| Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure                                              | 156 958 616,69                            | 19 673 836,21                           | 108 165 530,09                    | 96 519 848,55                                                                      |                                                                                        | 188 278 134,44                         |
| Constructions et autres immobilisations corporelles :                                 |                                           |                                         |                                   |                                                                                    |                                                                                        |                                        |
| Construction et acquisition-amélioration                                              | 379 545 746,03                            | 528 416 840,10                          | 29 053 115,31                     | 456 010 235,77                                                                     | 148 202,61                                                                             | 480 857 263,06                         |
| Additions et remplacements de composants (1)                                          | 128 119 070,19                            |                                         |                                   |                                                                                    |                                                                                        | 128 119 070,19                         |
| Avances et acomptes                                                                   | 24 417 583,40                             |                                         | 80,78                             | 438 038,93                                                                         |                                                                                        | 23 979 625,25                          |
| Total VII                                                                             | 689 041 016,31                            | 548 090 676,31                          | 137 218 726,18                    | 552 968 123,25                                                                     | 148 202,61                                                                             | 821 234 092,94                         |
| Total VIII ( II + III + IV + V + VI + VII)                                            |                                           |                                         |                                   |                                                                                    |                                                                                        |                                        |
|                                                                                       | 6 665 065 370,20                          | 693 176 354,77                          | 668 400 350,88                    | 732 025 235,67                                                                     | 17 341 124,15                                                                          | 7 277 275 716,03                       |
| FINANCIERES                                                                           |                                           |                                         |                                   |                                                                                    |                                                                                        |                                        |
| Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)                                   | 38 729 759,10                             | 95 011 872,17                           |                                   |                                                                                    | 6 681 495,36                                                                           | 127 060 135,91                         |
| Créances rattachées à des participations (2671-2674)                                  | 114 364 175,50                            | 24 506 205,32                           |                                   | 201 776,92                                                                         | 2 626 967,00                                                                           | 136 041 636,90                         |
| Titres immobilisés (droit de créance)                                                 |                                           |                                         |                                   |                                                                                    |                                                                                        |                                        |
| Prêts participatifs                                                                   |                                           |                                         |                                   |                                                                                    |                                                                                        |                                        |
| Prêts principaux pour accession                                                       |                                           |                                         |                                   |                                                                                    |                                                                                        |                                        |
| Prêts complémentaires pour accession                                                  |                                           |                                         |                                   |                                                                                    |                                                                                        |                                        |
| Prêts aux S.C.C.C.                                                                    |                                           |                                         |                                   |                                                                                    |                                                                                        |                                        |
| Autres                                                                                | 3 669 339,86                              | 882 566,21                              |                                   |                                                                                    | 4 115,77                                                                               | 4 547 790,30                           |
| Intérêts courus                                                                       |                                           |                                         |                                   |                                                                                    |                                                                                        |                                        |
| Total IX                                                                              | 156 763 274,46                            | 120 400 643,70                          |                                   | 201 776,92                                                                         | 9 312 578,13                                                                           | 267 649 563,11                         |
| TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)                                                     | 6 858 671 755,89                          | 816 661 535,52                          | 735 999 674,62                    | 740 835 156,89                                                                     | 26 654 717,05                                                                          | 7 643 843 092,09                       |

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

(2) Total général: colonne 7 = Total à colonne 3 de l'actif bilan.

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

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

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

## 2.3 Amortissements des immobilisations (Article 25 paragraphe 2 du Décret du 29 novembre 1993)

### Allongement de l'amortissement du composant structure

La mise en place de la comptabilisation des immobilisations par composants a été introduite par l'instruction fiscale du 30/12/2005.

À ce titre et pour faciliter le travail de décomposition des immeubles par composants du patrimoine locatif des sociétés d'HLM, le CSTB a établi une grille de décomposition. Celle-ci prévoit la création minimale de 5 composants ainsi que des durées à pratiquer par composant.

Cette grille prévoit les durées d'amortissements suivantes :

|                                 |                      |
|---------------------------------|----------------------|
| Structure et ouvrages assimilés | 50 ans (à + ou -20%) |
| Menuiseries extérieures         | 25 ans (à + ou -20%) |
| Chauffage                       | 20 ans (à + ou -20%) |
| Etanchéité                      | 15 ans (à + ou -20%) |
| Ravalement (avec amélioration)  | 15 ans (à + ou -20%) |

La durée d'amortissement peut donc varier de plus ou moins 20 % par rapport à la durée présentée.

Afin de se rapprocher de la réalité économique de son patrimoine, Vilogia a décidé d'allonger la durée d'amortissement du composant structure de 10 ans, soit une durée de 60 ans (= 50 ans +20%), pour le patrimoine neuf et une durée de 50 ans pour le patrimoine acheté auprès d'autres bailleurs (initialement 40/45 ans). Cet allongement résulte d'une analyse technique et comptable basée sur un historique réalisé conjointement par la direction du patrimoine et la direction financière.

Le changement de durée d'amortissement des composants s'appréhende comme un changement d'estimation comptable et entraîne la révision prospective des plans d'amortissement. L'impact sur l'exercice 2022 de ce changement se concrétise par une baisse de **13 722 k€** de la dotation de l'exercice et d'une baisse de **1 065 k€** de la reprise de subvention.

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

### MÉTHODES ET DURÉES D'AMORTISSEMENTS DES IMMOBILISATIONS

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

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

| COMPOSANTS                        | COLLECTIF |       | INDIVIDUEL |       |
|-----------------------------------|-----------|-------|------------|-------|
|                                   | %         | Durée | %          | Durée |
| Equipements                       |           |       |            |       |
| Gros Œuvre Bâtiment               | 75,2      | 60    | 78,3       | 60    |
| Gros Œuvre Toiture                | 2,5       | 60    | 2,5        | 60    |
| Ascenseur                         | 2,8       | 15    | 0,0        | Néant |
| Electricité Intérieur             | 4,2       | 25    | 4,2        | 25    |
| Electricité Parties Communes      | 1,0       | 25    | 0,0        | Néant |
| Plomberie                         | 4,6       | 25    | 3,7        | 25    |
| Etanchéité                        | 1,1       | 15    | 0,0        | Néant |
| Ravalement                        | 2,1       | 15    | 2,7        | 15    |
| Menuiserie Extérieure             | 2,0       | 25    | 4,1        | 25    |
| Menuiserie Annexe                 | 0,3       | 25    | 0,3        | 25    |
| Menuiserie Garage                 | 0,5       | 25    | 0,5        | 25    |
| Menuiserie Porte                  | 0,5       | 25    | 0,5        | 25    |
| Chauffage Collectif ou Individuel | 3,2       | 25    | 3,2        | 15    |
| Pourcentage et durée moyenne      | 100,00    | 51,59 | 100,00     | 52,69 |

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

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

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

| COMPOSANTS                        | COLLECTIF |       | INDIVIDUEL |       |
|-----------------------------------|-----------|-------|------------|-------|
|                                   | %         | Durée | %          | Durée |
| Equipements                       |           |       |            |       |
| Gros Œuvre Bâtiment               | 90,20     | 50    | 91,00      | 50    |
| Gros Œuvre Toiture                | 4,10      | 50    | 4,10       | 50    |
| Ascenseur                         | 0,70      | 3     | 0,0        | Néant |
| Electricité Intérieur             | 1,05      | 5     | 1,10       | 5     |
| Electricité Parties Communes      | 0,25      | 5     | 0,0        | Néant |
| Plomberie                         | 1,15      | 5     | 0,90       | 5     |
| Etanchéité                        | 0,30      | 3     | 0,0        | Néant |
| Ravalement                        | 0,55      | 3     | 0,70       | 3     |
| Menuiserie Extérieure             | 0,50      | 5     | 1,00       | 5     |
| Menuiserie Annexe                 | 0,10      | 5     | 0,10       | 5     |
| Menuiserie Garage                 | 0,15      | 5     | 0,15       | 5     |
| Menuiserie Porte                  | 0,15      | 5     | 0,15       | 5     |
| Chauffage Collectif ou Individuel | 0,80      | 5     | 0,80       | 3     |
| Pourcentage et durée moyenne      | 100,00    | 47,40 | 100,00     | 47,76 |

## État des amortissements

### TABLEAU DES AMORTISSEMENTS / SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

| IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES                                              | MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE | AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE |                      | DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES (2) | MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
|                                                                            |                                                   | Amortissement linéaire                  | Autres méthodes (1)  |                                                                            |                                              |
| 1                                                                          | 2                                                 | 3                                       | 4                    | 5                                                                          | 6                                            |
| <b>INCORPORELLES</b>                                                       |                                                   |                                         |                      |                                                                            |                                              |
| Frais d'établissement                                                      |                                                   |                                         |                      |                                                                            |                                              |
| Baux long terme et droits d'usufruits                                      | 5 905 160,87                                      | 3 838 137,40                            | 8 249 091,48         |                                                                            | 17 992 389,75                                |
| Autres postes d'immobilisations incorporelles                              | 20 497 173,41                                     | 2 962 648,00                            |                      | 676,44                                                                     | 23 459 144,97                                |
| <b>Total I</b>                                                             | <b>26 402 334,28</b>                              | <b>6 800 785,40</b>                     | <b>8 249 091,48</b>  | <b>676,44</b>                                                              | <b>41 451 534,72</b>                         |
| <b>CORPORELLES</b>                                                         |                                                   |                                         |                      |                                                                            |                                              |
| Agencements - Aménagements de terrains                                     | <b>Total II</b>                                   |                                         |                      |                                                                            |                                              |
| <b>CONSTRUCTIONS</b>                                                       |                                                   |                                         |                      |                                                                            |                                              |
| Constructions locatives (sur sol propre)                                   | 1 629 046 056,52                                  | 118 743 425,50                          | 1 840 439,40         | 8 591 441,61                                                               | 1 741 038 479,81                             |
| Constructions locatives sur sol d'autrui                                   | 63 447 452,28                                     | 4 716 694,29                            | 581 219,08           | 43 082,73                                                                  | 68 702 282,92                                |
| Bâtiments et installations administratifs                                  | 19 320 896,71                                     | 594 853,59                              |                      | 97 189,37                                                                  | 19 818 560,93                                |
| <b>Total III</b>                                                           | <b>1 711 814 405,51</b>                           | <b>124 054 973,38</b>                   | <b>2 421 658,48</b>  | <b>8 731 713,71</b>                                                        | <b>1 829 559 323,66</b>                      |
| Install. techniques. - Matériel - Outillage                                | <b>Total IV</b>                                   | <b>167 443,75</b>                       | <b>28 249,89</b>     |                                                                            | <b>195 693,64</b>                            |
| <b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>                                  |                                                   |                                         |                      |                                                                            |                                              |
| Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181) | 5 497 493,57                                      | 979 944,58                              |                      |                                                                            | 6 477 438,15                                 |
| Matériel de transport                                                      | 60 466,98                                         | 12 604,83                               |                      |                                                                            | 73 071,81                                    |
| Matériel de bureau et matériel informatique                                | 2 796 587,29                                      | 456 591,88                              |                      |                                                                            | 3 253 179,17                                 |
| Mobilier                                                                   | 1 335 689,06                                      | 129 835,25                              |                      |                                                                            | 1 465 524,31                                 |
| Diverses                                                                   | 3 819 909,53                                      | 382 400,25                              |                      | 3 397,83                                                                   | 4 198 911,95                                 |
| <b>Total V</b>                                                             | <b>13 510 146,43</b>                              | <b>1 961 376,79</b>                     |                      | <b>3 397,83</b>                                                            | <b>15 468 125,39</b>                         |
| Travaux sur immeubles reçus en affectation                                 | <b>Total VI</b>                                   |                                         |                      |                                                                            |                                              |
| <b>TOTAL GENERAL (3)</b>                                                   | <b>1 751 894 329,97</b>                           | <b>132 845 385,46</b>                   | <b>10 670 749,96</b> | <b>8 735 787,98</b>                                                        | <b>1 886 674 677,41</b>                      |

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

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

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

(4) Correction d'erreur : les aux mises en services antérieures des baux emphytéotiques et contrats d'usufruit local (impact à l'ouverture de l'exercice)

(5) Une correction des cumulés d'amortissements antérieurs entre constructions sur sol propre et droits d'usufruit a été pratiquée à hauteur de 5 507 K€.

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

60 ans

## 2.4 Démolitions programmées

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

- Constatation d'une provision des coûts estimés de démolitions nets des subventions, notifiées ou pour lesquelles nous avons obtenu une décision attributive de subvention (DAS pour démolitions faites dans le cadre de l'ANRU) ou sur la base des sommes reprises dans la convention signée.

Sur l'exercice 2022, la provision comptabilisée se monte à **20 047 milliers d'€**.

- Constatation en produit exceptionnel, sur la base de la libération des logements, des subventions, relatives aux démolitions, pour perte de CAF pour **1 655 milliers d'€** au 31/12/2022.

- Constatation en produit exceptionnel, sur la base des démolitions livrées, des subventions relatives aux coûts de démolition pour **2 432 milliers d'€** au 31/12/2022.

- Constatation en charges exceptionnelles des coûts de démolitions relatives aux opérations livrées pour un montant de **3 039 milliers d'€** au 31/12/2022.

- Constatation d'une reprise de provision sur coûts de démolitions pour un montant de **1 577 milliers d'€** au 31/12/2022 dont **1 022 milliers d'€** n'ont pas été utilisées et d'une dotation à hauteur de **730 milliers d'€**.

- Constatation d'une dépréciation sur les immobilisations destinées à être démolies en fonction de la libération des logements pour **3 875 milliers d'€** dont **2 281 milliers d'€** de dotation sur l'exercice.

## 2.5 Immobilisations financières

Elles sont comptabilisées à leur coût historique et représentent les titres de participations, les créances rattachées aux participations, les dépôts et cautionnements, les titres nantis, ainsi que les prêts accordés par VILOGIA pour l'accession à la propriété et les foyers.

Une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure au coût d'acquisition.

Cette valeur est déterminée en tenant compte de la quote-part des capitaux propres mais elle peut également tenir compte des perspectives de rendement et d'évolution générale.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

|                                    | SOLDE NET AU<br>01/01/22 | MOUVEMENTS<br>2022 | REPRISE PROVISION<br>2022 | SOLDE NET AU<br>31/12/2022 |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------|---------------------------|----------------------------|
| Actions                            | 34 262 519               | 87 533 671         |                           | 121 796 191                |
| Parts SCI SCCV                     | 620 665                  | 1 750              |                           | 622 415                    |
| Autres titres                      | 2 583 335                | 91 300             |                           | 2 674 635                  |
| Versements apports non capitalisés | 1 263 240                | 705 155            |                           | 1 968 395                  |
| TOTAL                              | 38 729 759               | 88 331 877         |                           | 127 061 636                |
| Vilogia Premium Grand Est          | 5 500 000                |                    |                           | 5 500 000                  |
| SCCV (15)                          | 8 864 175                | -2 520 762         |                           | 6 343 414                  |
| Vilogia Privilège                  | 20 000 000               | 24 198 223         |                           | 44 198 223                 |
| Vilogia Logifim                    | 50 000 000               |                    |                           | 50 000 000                 |
| Vilogia Premium                    | 30 000 000               |                    |                           | 30 000 000                 |
| TOTAL                              | 114 364 175              | 21 677 461         |                           | 136 041 637                |
| TOTAL                              | 153 093 935              | 110 009 338        |                           | 263 103 273                |

La majeure partie des mouvements 2022 correspondent aux avances effectuées aux filiales ainsi que le remboursement des opérations sur les SCCV livrées

La société Alliance hôtelière a été absorbé courant 2022 avec effet rétroactif au 01/01/2022 par la société Vilogia S.A.

De ce fait, les titres détenus par Vilogia S.A. ont été soldés pour un montant de **5 736 596,72 €**.

Dans le cadre d'une restructuration interne du Groupe, Vilogia Holding a apporté à Vilogia S.A. 4.099.786 titres de Vilogia Logifim, représentant 99,94% du capital social de cette dernière.

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

| INFORMATIONS FINANCIERES                           |               |                                                                                    |                                               |                                            |                |                                                                                             |                                                                 |                                                                             |                                                                              |                                                                           |
|----------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
|                                                    | CAPITAL       | RESERVES<br>ET REPORT<br>A NOUVEAU<br>AVANT<br>AFFECTATION<br>DES<br>RESULTATS (5) | QUOTE PART<br>DU CAPITAL<br>DETENUE<br>(en %) | VALEUR COMPTABLE DES TITRES<br>DETENUS (3) |                | PRETS ET<br>AVANCES<br>CONSENTIS<br>PAR LA<br>SOCIETE ET<br>NON ENCORE<br>REMBOURSES<br>(4) | MONTANT DES<br>CAUTIONS<br>ET AVALS<br>DONNES PAR<br>LA SOCIETE | CHIFFRE<br>D'AFFAIRES<br>HORS TAXES<br>DU DERNIER<br>EXERCICE<br>ECOULE (5) | RESULTAT<br>(BENEFICE<br>NET OU PERTE<br>DU DERNIER<br>EXERCICE<br>CLOS) (5) | DIVIDENDES<br>ENCAISSES<br>PAR LA<br>SOCIETE AU<br>COURS DE<br>L'EXERCICE |
|                                                    |               |                                                                                    |                                               | BRUTE                                      | NETTE          |                                                                                             |                                                                 |                                                                             |                                                                              |                                                                           |
| 1                                                  | 2             | 3                                                                                  | 4                                             | 5                                          | 6              | 7                                                                                           | 8                                                               | 9                                                                           | 10                                                                           | 11                                                                        |
| Filiales et participations (2) (6)<br>Filiales (7) |               |                                                                                    |                                               |                                            |                |                                                                                             |                                                                 |                                                                             |                                                                              |                                                                           |
| VILOGIA PREMIUM GRAND EST                          | 4 490 976,00  | (2 311 428,27)                                                                     | 1,00                                          | 3 772 175,00                               | 3 772 175,00   | 5 500 000,00                                                                                |                                                                 | 5 960 363,23                                                                | 367 200,32                                                                   |                                                                           |
| SCCV ( 3 )                                         | 3 000,00      | (315 143,10)                                                                       | 0,70                                          | 2 100,00                                   | 2 100,00       | 2 195 459,00                                                                                |                                                                 | 265,85                                                                      | (1 375,50)                                                                   |                                                                           |
| SCCV (12)                                          | 60 000,00     | (30 857,92)                                                                        | 0,70                                          | 42 000,00                                  | 42 000,00      | 4 147 954,83                                                                                |                                                                 | 5 314 714,20                                                                | 217 887,70                                                                   | 105 000,00                                                                |
| SASU VILOGIA PRIVILEGE                             | 25 724 410,00 | 1 059 053,65                                                                       | 1,00                                          | 25 724 410,00                              | 25 724 410,00  | 44 198 223,08                                                                               |                                                                 | 4 153 386,92                                                                | 781 964,63                                                                   |                                                                           |
| SA TERRITOIRE 2 PERFORMANCE                        | 37 000,00     |                                                                                    | 0,50                                          | 18 500,00                                  | 18 500,00      |                                                                                             |                                                                 |                                                                             | (15 198,23)                                                                  |                                                                           |
| VILOGIA LOGIFIM                                    | 82 046 780,00 | 2 396 892,71                                                                       | 1,00                                          | 93 328 188,04                              | 93 328 188,04  | 50 000 000,00                                                                               |                                                                 | 24 082 748,51                                                               | 4 560 126,75                                                                 |                                                                           |
| Participations (8)                                 |               |                                                                                    |                                               |                                            |                |                                                                                             |                                                                 |                                                                             |                                                                              |                                                                           |
| SCI LILLE MARINE                                   | 1 500,00      |                                                                                    | 0,50                                          | 556 565,00                                 | 556 565,00     | 323 841,00                                                                                  |                                                                 |                                                                             | (137 833,99)                                                                 |                                                                           |
| PREMIUM AUVERGNE-RHONE-ALPES                       | 18 500,00     | (9 245,14)                                                                         | 0,35                                          | 6 470,00                                   | 1 478,26       |                                                                                             |                                                                 |                                                                             | (5 084,84)                                                                   |                                                                           |
| PREMIUM NOUVELLE-AQUITAINE                         | 18 500,00     | (9 140,21)                                                                         | 0,35                                          | 6 470,00                                   | 1 625,40       |                                                                                             |                                                                 |                                                                             | (4 769,00)                                                                   |                                                                           |
| PREMIUM PAYS DE LA LOIRE                           | 18 500,00     | (8 662,85)                                                                         | 0,35                                          | 6 470,00                                   | 1 797,21       |                                                                                             |                                                                 |                                                                             | (4 755,06)                                                                   |                                                                           |
| GIP DE LAMBERSART                                  | 20 000,00     |                                                                                    | 0,50                                          | 9 999,00                                   | 9 999,00       |                                                                                             |                                                                 |                                                                             |                                                                              |                                                                           |
| VILOGIA PREMIUM                                    | 69 248,97     | 2 626 685,01                                                                       | 0,41                                          | 31 308,90                                  | 31 308,90      | 30 000 000,00                                                                               |                                                                 | 14 111 241,98                                                               | 446 079,91                                                                   |                                                                           |
| SOCOVAR                                            | 383 800,00    |                                                                                    | 0,10                                          | 146 740,00                                 | 146 740,00     |                                                                                             |                                                                 |                                                                             |                                                                              |                                                                           |
| Autres filiales ou participations (9)              |               |                                                                                    |                                               |                                            |                |                                                                                             |                                                                 |                                                                             |                                                                              |                                                                           |
| Filiales non reprises ci-dessus                    |               |                                                                                    |                                               |                                            |                |                                                                                             |                                                                 |                                                                             |                                                                              |                                                                           |
| Participations non reprises ci-dessus              |               |                                                                                    |                                               | 1 441 844,84                               | 1 439 251,96   | 1 644 554,13                                                                                |                                                                 |                                                                             |                                                                              |                                                                           |
| TOTAL (10)                                         |               |                                                                                    |                                               | 125 093 240,78                             | 125 076 138,77 | 138 010 032,04                                                                              |                                                                 |                                                                             |                                                                              | 105 000,00                                                                |

(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 rappelant la lettre de référence.

(2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle la société a un lien de participation, indiquer la dénomination et le siège social. Utiliser éventuellement la rubrique "observations" en rappelant la lettre de référence.

(3) Si le montant inscrit a été réévalué, indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique "observations".

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

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

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

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

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

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

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

## 2.6 Comptes de stocks

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

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

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

La Société a estimé nécessaire de déprécier les terrains et travaux en cours en stock pour un montant de **8 327 milliers d'€**.

Au titre de l'exercice 2022, les coûts internes de conduite d'opération et de montage d'opération représentent **475 824,63 €** (comptes 7133001 et 7133005) ; ce sont les coûts réels constatés des dépenses des opérations pilotées par les équipes.

| COMPTES DE STOCKS<br>(en valeur brute)                                                   | STOCKS<br>EN DEBUT<br>D'EXERCICE | AUGMENTATION DE L'EXERCICE     |                     |                   |                                     | DIMINUTION DE L'EXERCICE            |                          | STOCKS<br>EN FIN<br>D'EXERCICE | VARIATIONS<br>DE STOCKS<br>(9 - 2) |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------------|------------------------------------|
|                                                                                          |                                  | ACHATS ET<br>COUTS<br>EXTERNES | FRAIS<br>FINANCIERS | COUTS<br>INTERNES | VIREMENT DE<br>POSTE A<br>POSTE (a) | VIREMENT DE<br>POSTE A<br>POSTE (b) | SORTIES DE<br>STOCKS (c) |                                |                                    |
| 1                                                                                        | 2                                | 3                              | 4                   | 5                 | 6                                   | 7                                   | 8                        | 9                              | 10                                 |
| <b>31 - TERRAINS A AMENAGER (net du 319)</b>                                             | <b>79 272 933,61</b>             | <b>15 128 383,60</b>           |                     |                   | <b>16 020 712,50</b>                | <b>27 674 334,17</b>                | <b>907 943,01</b>        | <b>81 839 752,53</b>           | <b>2 566 818,92</b>                |
| 331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement                                    | 272 508,22                       | 63 171,58                      |                     |                   |                                     |                                     |                          | 335 679,80                     | 63 171,58                          |
| 332 - Opérations groupées, constructions neuves                                          | 64 822 635,38                    | 36 903 323,77                  | 286 902,45          | 475 735,11        | 33 849 924,94                       | 74 455 895,14                       | (129 130,26)             | 62 011 756,77                  | (2 810 878,61)                     |
| 333 - Opération d'acquisition-réhabilitation-revente                                     |                                  |                                |                     |                   |                                     |                                     |                          |                                |                                    |
| 334 - Constructions de maisons individuelles (CCMI)                                      |                                  |                                |                     |                   |                                     |                                     |                          |                                |                                    |
| 337 - Divers                                                                             |                                  |                                |                     |                   |                                     |                                     |                          |                                |                                    |
| <b>33 - IMMEUBLES EN COURS (net du 339)</b>                                              | <b>65 095 143,60</b>             | <b>36 966 495,35</b>           | <b>286 902,45</b>   | <b>475 735,11</b> | <b>33 849 924,94</b>                | <b>74 455 895,14</b>                | <b>(129 130,26)</b>      | <b>62 347 436,57</b>           | <b>(2 747 707,03)</b>              |
| 351 - Lotissements et terrains aménagés                                                  | 1 035 146,11                     |                                |                     |                   | 171 500,00                          |                                     |                          | 1 206 646,11                   | 171 500,00                         |
| 352 - Opérations groupées, constructions neuves                                          | 23 014 858,59                    |                                |                     |                   | 102 772 692,56                      | 54 048 149,69                       | 46 809 325,87            | 24 930 075,59                  | 1 915 217,00                       |
| 353 - Opération d'acquisition-réhabilitation-revente                                     |                                  |                                |                     |                   |                                     |                                     |                          |                                |                                    |
| 354 - Constructions de maisons individuelles (CCMI)                                      |                                  |                                |                     |                   |                                     |                                     |                          |                                |                                    |
| 357 - Autres travaux achevés                                                             |                                  |                                |                     |                   |                                     |                                     |                          |                                |                                    |
| 358 - Immeubles temporairement loués                                                     |                                  |                                |                     |                   |                                     |                                     |                          |                                |                                    |
| 3581 - Location accession                                                                | 21 391 787,05                    |                                |                     |                   | 11 998 807,64                       | 12 759 343,39                       | 945 175,69               | 19 686 075,61                  | (1 705 711,44)                     |
| 3582 et 3587 - Autres                                                                    |                                  |                                |                     |                   |                                     |                                     |                          |                                |                                    |
| <b>35 - IMMEUBLES ACHEVES (net du 359)</b>                                               | <b>45 441 791,75</b>             |                                |                     |                   | <b>114 943 000,20</b>               | <b>66 807 493,08</b>                | <b>47 754 501,56</b>     | <b>45 822 797,31</b>           | <b>381 005,56</b>                  |
| <b>37 - IMMEUBLES ACQUIS PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION OU GARANTIE DE RACHAT</b> |                                  |                                |                     |                   |                                     |                                     |                          |                                |                                    |
| <b>TOTAL (d)</b>                                                                         | <b>189 809 868,96</b>            | <b>52 094 878,95</b>           | <b>286 902,45</b>   | <b>475 735,11</b> | <b>164 813 637,64</b>               | <b>168 937 722,39</b>               | <b>48 533 314,31</b>     | <b>190 009 986,41</b>          | <b>200 117,45</b>                  |

(a) Y compris les virements de classe 2

(b) Y compris les virements en classe 2

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

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

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

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

## 2.7 Comptes locataires et provisions sur locataires

Les créances sont évaluées à leur coût historique.

La valeur brute des clients douteux comprend les créances des clients sortis ainsi que les créances des clients représentant plus de 12 mois de loyers normatifs soit des créances douteuses pour un montant total de **34 849 milliers d'€**.

Les provisions sur locataires sont constituées selon les résultats de l'étude statistique réalisée par l'union sociale pour l'habitat auprès de ses adhérents (étude PRIMEXIS).

La provision pour créances clients, y compris les créances douteuses s'élève à **37 901 milliers d'€**.

En 2022, la société a enregistré **7 395 milliers d'€** de pertes sur créances irrécouvrables.

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

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

## 2.8 Autres créances

Elles correspondent principalement :

- ✓ à la TVA récupérable pour **67 507 milliers d'€**,
  - ✓ aux subventions à recevoir (**111 295 milliers d'€** au 31/12/2022 – **76 740 milliers d'€** au 31/12/2021),
  - ✓ à l'actif financier sur SWAPS pour **6 367 milliers d'€**,
  - ✓ à divers produits à recevoir pour **20 890 milliers d'€** (voir détail tableau en 3.5)
- et aux créances liées au patrimoine pour **2 901 milliers d'€**.

Une provision pour dépréciation des autres créances a été comptabilisée pour **286 milliers d'€**.

Elle couvre la part irrécouvrable de subventions pour **47 milliers d'€** et la créance dossier HERNANDEZ pour **239 milliers d'€**.

| 31/12/2022                        | 31/12/2021 | NOUVELLES<br>OPÉRATIONS DE<br>RÉAMÉNAGEMENT | EFFET P&L<br>SOULTES | PRIMES | 31/12/2022 |
|-----------------------------------|------------|---------------------------------------------|----------------------|--------|------------|
| Actifs financiers liés aux SWAPS  | 5 119      | 3 927                                       | 2 479                | 199    | 6 367      |
| Passifs financiers liés aux SWAPS | 14 329     | 3 927                                       | 2 184                | 199    | 15 872     |

## 2.9 Évaluation au prix de marché des éléments fongibles

Les titres de placement en valeur d'achat s'élevaient au 31 décembre 2022 à **181 516 milliers d'€** (avant provision pour dépréciation titres et hors intérêts courus).

## 2.10 Intégration intérêts de préfinancement en immobilisation et stock

Les intérêts de préfinancement intégrés en 2022 dans les immobilisations s'élèvent à **1 294 850,15 €** et dans les stocks à **263 184,06 €**.

Pour les emprunts obligataires non affectés à des opérations la répartition se fait sur l'encours moyen pondéré à fin de mois de l'investissement de l'opération avec un taux de capitalisation de 0,3573 %.

**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'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 pas du service d'intérêt économique général en s'appuyant sur l'édition 2018 du Guide pratique de répartition des charges et des produits : activités SIEG et activités hors SIEG » rédigé conjointement par la Fédération des ESH, la Fédération des coopératives HLM, la Fédération des OPH et l'USH.

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

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

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

La société a retenu l'approche suivante :

- Répartition des produits entre activités SIEG et hors SIEG. Les produits affectables directement aux activités SIEG et hors SIEG conformément au Guide l'ont été. Pour les autres le ratio d'affectation aux activités SIEG a été utilisé.
- Affectation des charges directes aux opérations. Lorsque les charges étaient directement imputables aux activités SIEG / Hors SIEG cette répartition a été appliquée.
- Affectation des charges communes en utilisant la clé suivante : le ratio d'affectation aux activités SIEG soit 93.12 % a été utilisé.

## 3.1 Les subventions d'investissement

Elles sont affectées au financement d'immobilisations amortissables et font l'objet d'une reprise au compte de résultat calculée sur la durée résiduelle de vie des immobilisations auxquelles elles sont affectées (composant structure et ouvrage).

## 3.2 Titres participatifs

### Souscription de titres participatifs par la Banque des Territoires

La Banque des Territoires a confirmé son engagement à souscrire 30 M€ de titres participatifs auprès de Vilogia. Cet apport en quasi-fonds propres lui permettra d'accélérer son rythme de construction à hauteur de 1 350 logements supplémentaires entre 2023 et 2026, pour atteindre une production de 11 500 logements neufs sur la période. Il s'agit pour la Banque des Territoires d'un Investissement Socialement Responsable (ISR), qui cherche à concilier la performance financière avec les objectifs de développement durable. À ce titre, les impacts extra-financiers de cet investissement seront suivis dans la durée, en l'occurrence la proportion des logements neufs bénéficiant d'un label environnemental, ainsi que la proportion de logements économes en énergie (étiquettes A, B ou C).

## 3.3 Provisions

### Provisions pour indemnité de départ en retraite et médaille du travail

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

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

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

La provision pour indemnités de départ en retraite est basée sur un départ à 63 ans à l'initiative du salarié. Elle est calculée, selon la méthode prospective, en fonction de l'âge du salarié, de son ancienneté, des modalités de calcul prévues dans l'Accord d'adaptation Vilogia du 29 juillet 2015. Elle tient compte également des charges sociales à verser sur cette indemnité, d'un taux d'actualisation de 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 4,41 %. Elle s'élève à **9 578 376 €** au 31 décembre 2022.

La provision pour médailles du travail s'élève à **557 434 €** au 31 décembre 2022.

Cette provision est calculée en fonction de l'ancienneté de chaque salarié et d'un âge de départ à la retraite fixé à 63 ans. Elle est actualisée au taux de 3,20 % et le montant de la prime progresse de 3,13 % l'an.

Le résultat de ce calcul donne la répartition suivante par médaille au 31 décembre 2022 :

|                 |                 |                  |
|-----------------|-----------------|------------------|
| <b>Argent</b>   | <b>(20 ans)</b> | <b>79 116 €</b>  |
| <b>Vermeil</b>  | <b>(30 ans)</b> | <b>128 901 €</b> |
| <b>Or</b>       | <b>(35 ans)</b> | <b>158 404 €</b> |
| <b>Grand or</b> | <b>(40 ans)</b> | <b>191 013 €</b> |

## Provisions pour litiges prud'homaux

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

pour risques a été comptabilisée en 2022 pour un montant de **88 088 €**, celle-ci se monte ainsi à **564 979 €** à la fin de l'exercice.

## Provisions pour gros entretien sur 3 ans

Les travaux de gros entretien programmés représentent une opération d'importance concernant l'ensemble de l'immeuble ou une partie significative de l'immeuble et/ou d'un composant préalablement identifié. Elles doivent, par leur importance et leur finalité, excéder la notion d'entretien habituel nécessité par l'usage courant de l'immeuble.

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

1BL – Boîtes aux lettres (intérieur logement)

2PU – Peinture (parties communes)

3PU – Peinture (extérieur Bâtiments)

4PU – Peinture (clos et couvert = façades)

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

La fédération des ESH préconise d'immobiliser la part GE des réhabilitations si les équipements classe 6 représentent en moyenne moins de 20 % de la réhabilitation globale. Actuellement, le poids du GE (composants classe 6) dans une réhabilitation est en moyenne de 10 % chez Vilogia.

| PROVISION                   | AU DÉBUT DE L'EXERCICE | DOTATION         | REPRISE UTILISÉE | REPRISE SANS OBJET | EN FIN D'EXERCICE |
|-----------------------------|------------------------|------------------|------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Prov. Gros Entretien</b> | <b>2 832 780</b>       | <b>1 206 145</b> | <b>526 785</b>   | <b>1 938 517</b>   | <b>1 573 622</b>  |

## Provision amiante

Même si l'amiante est interdit en France depuis 1997, ce minéral est présent dans de nombreux bâtiments et équipements. Près de 80 % des logements en France sont potentiellement concernés par sa présence (contre 76,32 % pour Vilogia).

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

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

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

Patrimoine Vilogia concerné :

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

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

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

Les derniers DTA ont été réalisés en 2021. Il n'y a donc plus de provision comptabilisée à ce titre au 31/12/2022.

✓ 2 - Travaux ciblés suite découvertes récentes

Les prévisions de travaux chiffrées à fin 2022 s'élèvent à **40 milliers d'€**.

L'ensemble de la démarche de prise en compte du risque amiante au travers de la provision s'élève au total à **40 milliers d'€** au 31 décembre 2022.

La reprise utilisée en 2021 s'élève à **0 €** et la reprise non utilisée à **85 000 €**.

## ÉTAT DES PROVISIONS

| NATURE                                                                      | MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE | AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE | DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE | MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| 1                                                                           | 2                              | 3                                       | 4                                    | 5                              |
| <b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>                                              |                                |                                         |                                      |                                |
| Amortissements dérogatoires                                                 |                                |                                         |                                      |                                |
| Provision spéciale de réévaluation                                          |                                |                                         |                                      |                                |
| <b>TOTAL I</b>                                                              |                                |                                         |                                      |                                |
| <b>PROVISIONS</b>                                                           |                                |                                         |                                      |                                |
| Pour litiges                                                                | 6 231 622,20                   | 938 094,00                              | 4 665 331,00                         | 2 504 385,20                   |
| Pour amendes et pénalités                                                   | 1 193 791,10                   | 232 971,56                              | 170 649,17                           | 1 256 113,49                   |
| Pour pertes sur contrats                                                    | 344 850,00                     | 197 266,00                              | 151 339,00                           | 390 777,00                     |
| Pour pensions et obligations similaires                                     | 11 627 249,04                  |                                         | 1 491 439,45 <sup>(3)</sup>          | 10 135 809,59                  |
| Pour gros entretien                                                         | 2 832 779,72                   | 1 206 145,03                            | 2 465 302,16                         | 1 573 622,59                   |
| Pour charges sur opérations immobilières                                    |                                |                                         |                                      |                                |
| Autres provisions pour risques et charges                                   | 23 742 296,23                  | 982 704,78                              | 1 958 762,08 <sup>(3)</sup>          | 22 766 238,93                  |
| <b>TOTAL II</b>                                                             | <b>45 972 588,29</b>           | <b>3 557 181,37 <sup>(2)</sup></b>      | <b>10 902 822,86</b>                 | <b>38 626 946,80</b>           |
| <b>DEPRECIATIONS</b>                                                        |                                |                                         |                                      |                                |
| <b>IMMOBILISATIONS</b>                                                      |                                |                                         |                                      |                                |
| Incorporelles                                                               | 65 318,33                      |                                         |                                      | 65 318,33                      |
| Corporelles                                                                 | 9 052 607,13                   | 3 875 189,28                            | 1 899 126,40                         | 11 028 670,01                  |
| Financières                                                                 | 2 592,88                       | 14 509,13                               |                                      | 17 102,01                      |
| <b>TOTAL III</b>                                                            | <b>9 120 518,34</b>            | <b>3 889 698,41</b>                     | <b>1 899 126,40</b>                  | <b>11 111 090,35</b>           |
| <b>STOCKS ET EN-COURS</b>                                                   |                                |                                         |                                      |                                |
| Terrains à aménager                                                         | 3 546 072,25                   | 473 703,67                              | 345 693,80                           | 3 674 082,12                   |
| Immeubles en cours                                                          | 3 360 360,10                   | 297 488,09                              | 1 214 303,95                         | 2 443 544,24                   |
| Immeubles achevés                                                           | 2 031 773,26                   | 178 151,00                              |                                      | 2 209 924,26                   |
| Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat |                                |                                         |                                      |                                |
| Approvisionnements                                                          |                                |                                         |                                      |                                |
| <b>TOTAL IV</b>                                                             | <b>8 938 205,61</b>            | <b>949 342,76</b>                       | <b>1 559 997,75</b>                  | <b>8 327 550,62</b>            |
| <b>CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT</b>                                        |                                |                                         |                                      |                                |
| Locataires                                                                  | 40 391 081,37                  | 11 292 049,57                           | 13 781 652,43                        | 37 901 478,51                  |
| Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires              |                                |                                         |                                      |                                |
| Autres créances                                                             | 287 479,19                     |                                         | 1 700,00                             | 285 779,19                     |
| Valeurs mobilières de placement                                             | 797 039,05                     | 10,53                                   | 135 789,84                           | 661 259,74                     |
| <b>TOTAL V</b>                                                              | <b>41 475 599,61</b>           | <b>11 292 060,10</b>                    | <b>13 919 142,27</b>                 | <b>38 848 517,44</b>           |
| <b>TOTAL VI (III + IV + V)</b>                                              | <b>59 534 323,56</b>           | <b>16 131 101,27</b>                    | <b>17 378 266,42</b>                 | <b>58 287 158,41</b>           |
| <b>TOTAL GENERAL (I + II + VI)</b>                                          | <b>105 506 911,85</b>          | <b><sup>(1)</sup> 19 688 282,64</b>     | <b><sup>(1)</sup> 28 281 089,28</b>  | <b>96 914 105,21</b>           |

### RENVOIS

|                                                                                                                                                    |                                 |               |               |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| (1) Dont dotations et reprises                                                                                                                     | Exploitation                    | 18 944 188,79 | 26 271 537,36 |               |
|                                                                                                                                                    | Financières                     | 14 519,66     | 432 653,84    |               |
|                                                                                                                                                    | Exceptionnelles                 | 729 574,19    | 1 576 898,08  |               |
| (2) Dont reprises                                                                                                                                  | de provisions utilisées         |               | 5 157 204,64  |               |
|                                                                                                                                                    | de provisions non utilisées (*) |               | 5 745 618,22  |               |
| (3) Dont montant pour Indemnités de départ en retraite et médaille du travail                                                                      |                                 |               |               | 10 135 809,59 |
| * Montant au début de l'exercice comprend le montant de 13 092,03€ au titre de la fusion avec Alliance Hôtelière à effet rétroactif au 01/01/2022. |                                 |               |               |               |

### 3.4 Clients créditeurs

Représentent d'une part l'excédent des provisions pour charges locatives à ristourner aux locataires pour **9 040 milliers d'€** et d'autre part les loyers versés à l'avance par les clients et les emprunteurs.

### 3.5 Dettes d'exploitation

Elles comprennent les factures, mémoires d'architectes ou d'entrepreneurs se rapportant aux prestations ou travaux effectués jusqu'à la clôture de l'exercice d'une part, et l'évaluation des montants à payer compte-tenu de l'avancement de ces mêmes travaux ou prestations d'autre part.

Ces dernières valorisations ont été effectuées conformément aux principes de séparation des exercices.

#### Charges à payer

| POSTES                                       | MONTANT     | NATURE                                   |
|----------------------------------------------|-------------|------------------------------------------|
| Fournisseurs d'exploitation & Investissement | 184 245 921 | Charges à payer                          |
| Personnel                                    | 6 592 414   | CET, Primes, divers et Congés Payés      |
| Organismes sociaux                           | 4 087 684   | Charges sur charges à payer de personnel |
| Etat                                         | 669 919     | Taxe sur les salaires, CFA, TVS          |
| Divers                                       | 6 320 297   | Swaps, Sinistres                         |

#### Produits à recevoir

| POSTES             | MONTANT     | NATURE                                      |
|--------------------|-------------|---------------------------------------------|
| Factures à établir | 7 451 976   | Intra-groupe et hors intra-groupe           |
| Locataires         | 3 837 612   |                                             |
| Personnel          |             |                                             |
| Organismes sociaux |             |                                             |
| Etat               | 6 301 524   | Crédit de Tva, dégrevements taxes foncières |
| Divers             | 17 051 975  | PSLA, Démolitions & Sinistres               |
| Subventions        | 111 295 484 |                                             |

#### Produits constatés d'avance

Dans ce compte figure, pour un montant de **16 354 milliers d'€**, le produit hors taxes des ventes sur les lots en cours non encore livrés, mais dont l'acte a été signé devant notaire, ainsi qu'un montant de **21 609 milliers d'€** concernant des subventions pour les opérations de démolitions dans le cadre de l'ANRU.

**Créances et dettes avec entreprises liées** (en €)

| ENTITÉS                           | CRÉANCES    | DETTES     |
|-----------------------------------|-------------|------------|
| ACTION LOGEMENT NORD              |             | 99 608 687 |
| AG VILOGIA                        | 390 599     |            |
| GIE LA META                       | 3 165 313   | 2 338 240  |
| GIE SEPTALIA                      | 3 909 500   | 478 856    |
| GIE UCH                           | 2 158 101   |            |
| INDIVISION DUVIVIER               | 8 719 542   |            |
| SCCV BAISIEUX                     | 1 731 596   |            |
| SCCV BLANC-MESNIL                 | 350 000     | 2 239      |
| SCCV BOUDERIEZ                    | 2 146 459   | 15         |
| SCCV COMINES HOWYN                | 176 673     | 572        |
| SCCV FACHES CATHOLICA             | 8 919       |            |
| SCCV HELLEMMES SALENGRO           | 818 341     |            |
| SCCV LOMME MITTERIE               | 557 053     |            |
| SCCV MADELEINE POMPIDOU           | 49 000      |            |
| SCCV PONT A MARCQ BREL            | 51 756      |            |
| SCCV RONCHIN BRAILLE              | 396 123     |            |
| SCCV RONCQ ACTIVAL                |             |            |
| SCCV ST JULIEN LES HETRES         | 94          |            |
| SCCV THIONVILLE MOLIERE           | 459 368     | 96 101     |
| SCCV TREMBLAY                     | 74          |            |
| SCCV WATTRELOS LIEVIN             | 74          |            |
| SCI MARINE                        | 323 841     |            |
| SCIC PREMIUM AUVERGNE-RHONE-ALPES | 143         |            |
| SCIC PREMIUM NOUVELLE-AQUITAINE   | 176         |            |
| SCIC PREMIUM PAYS DE LA LOIRE     | 176         |            |
| VILOGIA HOLDING (logifim)         | 152 565 632 | 602 308    |
| VILOGIA LOGIFIM                   | 57 989 821  |            |
| VILOGIA PREMIUM                   | 31 161 433  | 694 423    |
| VILOGIA PREMIUM GRAND EST         | 6 036 018   | 51 592     |
| VILOGIA PRIVILEGE                 | 44 740 534  | 391 049    |

### 3.6 Dettes diverses

| POSTES                 | MONTANT    | NATURE                                       |
|------------------------|------------|----------------------------------------------|
| Reprises de patrimoine | 700 330    |                                              |
| Sinistres              | 650 742    | Dommages Ouvrages                            |
| Swaps                  | 15 875 667 | Produits financiers (voir tableau 2.8)       |
| Divers                 | 2 633 587  | Dont GIP, Taxes foncières, Mandat de gestion |

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

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

| CRÉANCES                                       | MONTANT BRUT AU BILAN | A UN AN AU PLUS       | A PLUS D'UN AN        |
|------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1                                              | 2                     | 3                     | 4 (2-3)               |
| <b>EN ACTIF IMMOBILISE</b>                     |                       |                       |                       |
| Créances rattachées à des participations       | 136 041 636,91        | 52 370 459,00         | 83 671 177,91         |
| Prêts principaux (accession)                   |                       |                       |                       |
| Prêts complémentaires (accession)              |                       |                       |                       |
| Prêts aux S.C.C.C.                             |                       |                       |                       |
| Autres prêts                                   | 25 761,99             | 25 761,99             |                       |
| Autres immobilisations financières             | 4 522 028,31          |                       | 4 522 028,31          |
| <b>TOTAL I</b>                                 | <b>140 589 427,21</b> | <b>52 396 220,99</b>  | <b>88 193 206,22</b>  |
| <b>EN ACTIF CIRCULANT</b>                      |                       |                       |                       |
| Fournisseurs débiteurs                         | 12 878 341,72         | 12 878 341,72         |                       |
| Clients douteux ou litigieux                   | 34 849 099,76         | 34 849 099,76         |                       |
| Créances sur acquéreurs                        | 15 954 826,35         | 220 651,82            | 15 734 174,53         |
| Autres créances clients                        | 63 045 417,46         | 63 045 417,46         |                       |
| Personnel et comptes rattachés                 | 60 079,21             | 60 079,21             |                       |
| Sécurité sociale et autres organismes sociaux  | 86 596,04             | 86 596,04             |                       |
| Etat et collectivités publiques :              | 178 807 132,53        | 106 339 606,96        | 72 467 525,57         |
| Opérations particulières                       |                       |                       |                       |
| Autres (1)                                     | 178 807 132,53        | 106 339 606,96        | 72 467 525,57         |
| Groupe et associés et opération de coopération | 160 770 789,48        | 160 684 858,29        | 85 931,19             |
| Groupe                                         |                       |                       |                       |
| Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.      |                       |                       |                       |
| Associés - comptes courants                    | 23 484,97             | 23 484,97             |                       |
| Capital souscrit et appelé, non versé          |                       |                       |                       |
| Opérations faites en commun et en G.I.E.       | 160 747 304,51        | 160 661 373,32        | 85 931,19             |
| Débiteurs divers :                             | 33 258 111,93         | 27 669 702,42         | 5 588 409,51          |
| Opérations pour le compte de tiers             | 216 517,41            | 216 517,41            |                       |
| Autres créances (1)                            | 33 041 594,52         | 27 453 185,01         | 5 588 409,51          |
| <b>TOTAL II</b>                                | <b>499 710 394,48</b> | <b>405 834 353,68</b> | <b>93 876 040,80</b>  |
| Charges constatées d'avances                   | 4 580 478,56          | 2 719 383,77          | 1 861 094,79          |
| Différence de conversion (actif)               |                       |                       |                       |
| <b>TOTAL III</b>                               | <b>4 580 478,56</b>   | <b>2 719 383,77</b>   | <b>1 861 094,79</b>   |
| <b>TOTAL GENERAL (I + II + III)</b>            | <b>644 880 300,25</b> | <b>460 949 958,44</b> | <b>183 930 341,81</b> |

(1) RENVOIS

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Dont                                    |               |
| subventions d'investissement à recevoir | 93 332 227,77 |
| subventions d'exploitation à recevoir   | 17 963 256,25 |
| TVA                                     | 67 205 312,46 |

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

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

| DETTES                                                            | MONTANT NET<br>AU BILAN | A UN AN AU PLUS         | A PLUS D'UN AN ET<br>CINQ ANS AU PLUS | A PLUS DE CINQ ANS      | DETTES GARANTIES<br>PAR DES SURETES<br>REELLES |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------------------|-------------------------|------------------------------------------------|
| 2                                                                 | 3                       | 4                       | 5                                     | 6 (3-4-5)               | 7                                              |
| Participation des employeurs à l'effort de construction (1)       | 132 230 153,34          | 7 103 234,36            | 25 876 911,29                         | 99 250 007,69           |                                                |
| Emprunts obligataires (1)                                         | 1 390 949 263,65        | 602 572 560,33          | 217 376 703,29                        | 571 000 000,03          |                                                |
| Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)              | 3 209 162 275,34        | 104 835 869,81          | 358 510 299,48                        | 2 745 816 106,05        | 152 442 246,54                                 |
| Dépôts et cautionnement reçus                                     | 24 502 167,48           | Non ventilable ( 3 )    |                                       | 24 502 167,48           |                                                |
| Redevances location - accession                                   | 567 559,81              |                         | 567 559,81                            |                         |                                                |
| Participation des salariés aux résultats                          |                         |                         |                                       |                         |                                                |
| Emprunts participatifs (1)                                        |                         |                         |                                       |                         |                                                |
| Autres emprunts et dettes (1)                                     | 181 615 390,63          | 180 164 468,38          | 636 540,07                            | 814 382,18              |                                                |
| Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1) |                         |                         |                                       |                         |                                                |
| Concours bancaires courants (5)                                   | 251 539 331,35          | 191 539 331,35          | 60 000 000,00                         |                         |                                                |
| Intérêts courus non échus                                         | 34 676 333,63           | 34 676 333,63           |                                       |                         |                                                |
| Intérêts compensateurs                                            | 18 599,87               | 18 599,87               |                                       |                         |                                                |
| <b>TOTAL I dettes financières</b>                                 | <b>5 225 261 075,10</b> | <b>1 120 910 397,73</b> | <b>662 968 013,94</b>                 | <b>3 441 382 663,43</b> | <b>152 442 246,54</b>                          |
| dont emprunts remboursables <i>in fine</i>                        | 1 901 338 706,10        | 981 582 440,71          | 324 493 888,16                        | 595 262 377,23          |                                                |
| Droits sur immobilisations                                        |                         |                         |                                       |                         |                                                |
| Versements restant à effectuer sur titres non libérés             | 1 500,00                | 1 500,00                |                                       |                         |                                                |
| Fournisseurs et comptes rattachés                                 | 229 050 087,83          | 226 073 375,15          | 2 976 712,68                          |                         |                                                |
| Clients créditeurs                                                | 14 617 068,36           | 14 617 068,36           |                                       |                         |                                                |
| Personnel et comptes rattachés                                    | 12 940 928,22           | 12 940 928,22           |                                       |                         |                                                |
| Sécurité sociale et autres organismes sociaux                     | 9 379 888,35            | 9 379 888,35            |                                       |                         |                                                |
| <b>Etats et autres collectivités publiques :</b>                  | 40 138 731,04           | 40 138 731,04           |                                       |                         |                                                |
| Opérations particulières                                          |                         |                         |                                       |                         |                                                |
| Autres                                                            | 40 138 731,04           | 40 138 731,04           |                                       |                         |                                                |
| <b>Groupe, associés et opérations de coopération</b>              | 5 533 043,07            | 5 533 043,07            |                                       |                         |                                                |
| Groupe                                                            |                         |                         |                                       |                         |                                                |
| Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C                              |                         |                         |                                       |                         |                                                |
| Associés                                                          | 129 210,83              | 129 210,83              |                                       |                         |                                                |
| Membres - Opérations faites en commun et en GIE                   | 5 403 832,24            | 5 403 832,24            |                                       |                         |                                                |
| <b>Créditeurs divers :</b>                                        | 26 401 062,71           | 12 203 357,08           | 5 136 969,94                          | 9 060 735,69            |                                                |
| Opérations pour le compte de tiers                                |                         |                         |                                       |                         |                                                |
| Autres dettes                                                     | 26 401 062,71           | 12 203 357,08           | 5 136 969,94                          | 9 060 735,69            |                                                |
| <b>TOTAL II</b>                                                   | <b>338 062 309,58</b>   | <b>320 887 891,27</b>   | <b>8 113 682,62</b>                   | <b>9 060 735,69</b>     |                                                |
| <b>Produits constatés d'avance :</b>                              | 40 922 262,54           | 40 922 262,54           |                                       |                         |                                                |
| Sur exploitation                                                  | 2 251 973,99            | 2 251 973,99            |                                       |                         |                                                |
| Sur vente de lots en cours                                        | 16 361 531,48           | 16 361 531,48           |                                       |                         |                                                |
| Rémunération des frais de gestion P.A.P                           | 22 308 757,07           | 22 308 757,07           |                                       |                         |                                                |
| Autres produits constatés d'avance                                |                         |                         |                                       |                         |                                                |
| <b>Différences de conversion (passif)</b>                         |                         |                         |                                       |                         |                                                |
| <b>TOTAL III</b>                                                  | <b>40 922 262,54</b>    | <b>40 922 262,54</b>    |                                       |                         |                                                |
| <b>TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)</b>                               | <b>5 604 245 647,22</b> | <b>1 482 720 551,54</b> | <b>671 081 696,56</b>                 | <b>3 450 443 399,12</b> | <b>152 442 246,54</b>                          |

### RENVois

|                                             |                  |
|---------------------------------------------|------------------|
| (1) Emprunts réalisés en cours d'exercice   | 1 456 101 099,86 |
| (1) Emprunts remboursés en cours d'exercice | 890 741 625,84   |
| (2) Dont à 2 ans maximum à l'origine        |                  |

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

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

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

**Note 4**

# Autres informations sur les comptes annuels

## 4.1 Nombre et valeur nominale des actions (Article 24 – paragraphe 12 du Décret du 29 novembre 1983)

Au 31 décembre 2022, le capital se décompose en 8 487 104 actions de 20 € de valeur nominale pour un montant total de **169 742 080 €**.

### TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

|                                        | Solde au<br>01/01/2022 | Résultat de<br>l'exercice | Autres<br>mouvements | Solde au<br>31/12/2022 |
|----------------------------------------|------------------------|---------------------------|----------------------|------------------------|
| Capital social                         | 76 471 880             |                           | 93 270 200           | 169 742 080            |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport | 3 912 904              |                           | 8                    | 3 912 912              |
| Réserve légale                         | 7 647 188              |                           |                      | 7 647 188              |
| Réserves statutaires et contractuelles | 375 240 387            |                           |                      | 375 240 387            |
| Réserves réglementées                  |                        |                           |                      |                        |
| Autres réserves                        | 419 624 005            |                           | -1 146 083           | 418 477 922            |
| Autres Réserves SIEG                   |                        |                           | 10 021 733           | 10 021 733             |
| Report à nouveau hors SIEG             | -3 423 363             |                           | 2 459 422            | -963 941               |
| Report à nouveau SIEG                  |                        |                           | 2 030 170            | 2 030 170              |
| Résultat exercice précédent hors SIEG  | 1 313 338              |                           | -1 313 338           |                        |
| Résultat exercice précédent SIEG       | 12 051 903             |                           | -12 051 903          |                        |
| Résultat exercice hors SIEG            |                        | -8 463 856                |                      | -8 463 856             |
| Résultat exercice SIEG                 |                        | 32 989 767                |                      | 32 989 767             |
| Subventions d'investissement           | 326 993 137            |                           | 34 735 911           | 361 729 049            |
| Provisions réglementées                |                        |                           |                      |                        |
| Titres Participatifs                   |                        |                           | 30 000 000           | 30 000 000             |
| <b>TOTAL</b>                           | <b>1 219 831 380</b>   | <b>24 525 910</b>         | <b>158 006 119</b>   | <b>1 402 363 409</b>   |

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

| PRETEURS                       | CAPITAL               | ENCOURS AU 31/12/2022 |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| C.D.C                          | 102 314 617,60        | 92 991 693,83         |
| CREDIT FONCIER DE FRANCE       | 25 642 473,94         | 20 034 424,95         |
| LA POSTE                       | 27 347 271,56         | 25 616 862,18         |
| CAISSE EPARGNE NORD FCE EUROPE | 9 567 300,00          | 7 799 269,89          |
| CAISSE D'EPARGNE AQUITAINE     | 762 000,00            | 526 767,09            |
| CIC                            | 876 983,00            | 495 524,85            |
| CREDIT AGRICOLE                | 655 000,00            | 403 278,46            |
| CREDIT AGRICOLE ÎLE-DE-FRANCE  | 2 778 698,00          | 1 492 666,87          |
| ARKEA (ex BCME)                | 3 279 689,00          | 3 081 758,42          |
| <b>TOTAL GENERAL</b>           | <b>173 224 033,10</b> | <b>152 442 246,54</b> |

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

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

| GARANTS COLLECTIVITES LOCALES                       | ENCOURS AU 31/12/2022   |
|-----------------------------------------------------|-------------------------|
| METROPOLE EUROPEENNE DE LILLE                       | 880 866 367,64          |
| METROPOLE NANTES                                    | 146 467 162,31          |
| METROPOLE DE BORDEAUX                               | 136 753 108,59          |
| METROPOLE DE LYON                                   | 142 216 447,49          |
| VILLE DE TREMBLAY EN FRANCE                         | 69 009 111,99           |
| VILLE DE MONTIGNY LES CORMEILL                      | 52 248 503,60           |
| COMMUNAUTE URBAINE GRAND NANCY                      | 44 467 621,71           |
| VILLE DE BRETAGNE SUR ORGE                          | 43 055 299,63           |
| VILLE DE NEUILLY SUR SEINE                          | 40 256 668,23           |
| METZ METROPOLE                                      | 34 272 624,30           |
| COMM. AGGLO. PARIS VALLEE MARN                      | 34 246 694,52           |
| EUROMETROPOLE STRASBOURG                            | 32 947 756,85           |
| COMMUN D'AGGLO PLAINE COMMUNE                       | 32 429 311,86           |
| ISSE EPARGN&PREVOY.NORD FR                          | 29 566 907,68           |
| VILLE D IVRY                                        | 28 363 526,08           |
| VILLE DE MARSEILLE                                  | 27 209 297,24           |
| CAISSE EPARGNE ET DE PREVOYANC                      | 24 990 224,91           |
| VILLE DES LILAS                                     | 24 832 496,63           |
| COM DE COMM ESTUAIRE ET SILLON                      | 23 000 504,36           |
| METROPOLE AIX-MARSEILLE                             | 22 875 857,58           |
| DEPARTEMENT DE LA MOSELLE                           | 22 625 278,04           |
| VILLE DE GIF SUR YVETTE                             | 22 107 826,27           |
| VILLE DE NEUILLY PLAISANCE                          | 21 818 668,57           |
| VILLE D'OZOIR LA FERRIERE                           | 21 779 484,42           |
| VILLE DE PANTIN                                     | 21 658 803,53           |
| VILLE DE POISSY                                     | 21 009 567,44           |
| Autre collectivités                                 | 823 418 716,15          |
| <b>TOTAL DETTES GARANTIES COLLECTIVITÉS LOCALES</b> | <b>2 824 493 837,62</b> |

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

Dans le cadre de la diversification de ses sources de financements, engagée depuis plusieurs années, de nouvelles émissions obligataires ont été réalisées à hauteur de **266 M€** durant l'exercice. Ces emprunts obligataires se montent, à fin 2022, à **1 390 M€**.

Les frais correspondants s'élèvent à **1 222 milliers d'€** et ont fait l'objet d'un étalement de charges sur la durée de vie de l'émission, ainsi l'année 2022 est impactée à hauteur de **1 809 milliers d'€**.

Pour les frais de mises en place des emprunts bancaires qui avaient fait l'objet d'une écriture en réserve en 2020, un amortissement de **30 milliers d'€** a été fait en 2022 pour amortir ces frais sur la durée de vie moyenne restante des emprunts concernés.

## 4.5 Primes d'émissions obligataires

Les primes d'émissions de 2022 s'élèvent à un montant débiteur de **956 milliers d'€**. Ces primes sont également étalées sur la durée de vie des émissions obligataires. L'impact de l'étalement des primes sur le résultat 2022 est positif de **1 455 milliers d'€**.

## 4.6 Instruments financiers à terme et opérations de couverture

Le règlement n°2015-05 du 2 juillet 2015 relatif aux instruments financiers à terme et aux opérations de couverture, homologué et publié au JO du 30/12/2015, est venu compléter et préciser la comptabilisation des couvertures de dette et notamment les opérations de réaménagement des SWAPS.

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

Les opérations de réaménagements de SWAP, conformément à ce règlement, ont été comptabilisées aux comptes 47 du bilan en 2022 tel que précisés dans la note 2.8 de l'annexe et s'amortissent sur la durée de vie résiduelle des instruments.

L'impact, en charges financières, au résultat 2022 est de **294 milliers d'€** et correspond aux réaménagements de 2016 à 2021.

Durant l'exercice 2022 :

- Une levée anticipée de 2 swaps couvrant des dettes auprès de la Caisse de dépôts et de consignment (CDC) a eu lieu. Un nouveau swap est remis en place le même mois avec des conditions bonifiées, mais avec un notionnel et une indexation différente qui s'étalera jusqu'en 2029.
- Un nouveau produit de taux a été mis en place, il s'agit d'un swap de taux indexé sur l'Euribor.
- Trois produits dérivés sont arrivés à échéance :
  - un SWAP Livret A.
  - deux collars (stratégie optionnel) indexé EURIBOR.

Le tableau ci-dessous présente pour chaque type de dette couverte (livret A ou Euribor) les catégories d'instruments financiers dérivés contractualisés et leur juste valeur au 31/12/2022 :

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

| 2022                                        | Flux réels |            | Notionnel   | Mtm net    | Mtm actif  | Mtm passif  | Mtm primes<br>périodiques |
|---------------------------------------------|------------|------------|-------------|------------|------------|-------------|---------------------------|
|                                             | Débit      | Crédit     |             |            |            |             |                           |
| 1/ Livret A                                 |            |            |             |            |            |             |                           |
| Swaps de couverture Livret A                | 2 563 692  |            | 225 000 000 | 6 607 565  | 23 463 167 | -16 855 602 |                           |
| Swaps de variabilisation Livret A - Euribor |            | -1 147 963 |             |            |            |             |                           |
| Collar Livret A                             | 121 335    |            | 50 000 000  | 2 173 170  | 2 348 927  | -175 757    |                           |
| Cap Livret A                                | 187 569    |            | 50 000 000  | 2 294 079  | 3 165 950  | -794 274    | -77 597                   |
| Total Livret A                              | 2 872 596  | -1 147 963 | 325 000 000 | 11 074 814 | 28 978 044 | -17 825 633 | -77 597                   |
| 2/ Euribor                                  |            |            |             |            |            |             |                           |
| Swaps de couverture Euribor                 | 1 288 596  | -222 179   | 153 950 128 | 1 886 960  | 24 815 129 | -22 928 169 |                           |
| Collar Euribor                              | 74 200     |            |             |            |            |             |                           |
| Cap Euribor                                 | 28 431     |            |             |            |            |             |                           |
| Total Euribor                               | 1 391 227  | -222 179   | 153 950 128 | 1 886 960  | 24 815 129 | -22 928 169 |                           |
| TOTAL                                       | 4 263 823  | -1 370 142 | 478 950 128 | 12 961 773 | 53 793 173 | -40 753 802 | -77 597                   |

## 4.7 Engagements financiers donnés

Néant.

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

| COMPROMIS DE VENTES SIGNES<br>AU 31/12/2022 | NOMBRE | MONTANT ESTIMÉ EN MILLIERS D'€ |
|---------------------------------------------|--------|--------------------------------|
| Individuel                                  | 23     | 4 257                          |
| Collectif                                   | 87     | 18 630                         |

#### 4.9 Montant des avances et crédits alloués aux dirigeants sociaux

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

Néant.

#### 4.10 Montant des rémunérations allouées aux organes dirigeants

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

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

#### 4.11 Ventilation de l'impôt

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

Au 31/12/2022, le montant de l'impôt enregistré dans les comptes est de **1 978 282 €** répartis comme suit :

- IS sur résultat courant ..... **1 815 997 €**
- IS sur résultat financier ..... Néant
- S sur résultat exceptionnel ..... **162 285 €**

Les crédits et réductions d'impôts comptabilisés représentent **8 804 €**.

#### 4.12 Ventilation du chiffre d'affaires

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

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

| VENTES D'IMMEUBLES<br>ET TERRAINS | LOYERS         | CHARGES LOCATIVES<br>FACTURÉES AUX CLIENTS | PRESTATIONS DE<br>SERVICES ET ACTIVITÉS<br>ANNEXES | Total          |
|-----------------------------------|----------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------|
| <b>Exercice 2022</b>              |                |                                            |                                                    |                |
| <b>53 434</b>                     | <b>328 556</b> | <b>90 597</b>                              | <b>12 892</b>                                      | <b>485 480</b> |
| <b>11%</b>                        | <b>68%</b>     | <b>19%</b>                                 | <b>3%</b>                                          | <b>100%</b>    |
| <b>Exercice 2021</b>              |                |                                            |                                                    |                |
| <b>24 280</b>                     | <b>318 931</b> | <b>81 746</b>                              | <b>9 711</b>                                       | <b>434 668</b> |
| <b>6%</b>                         | <b>73%</b>     | <b>19%</b>                                 | <b>2%</b>                                          | <b>100%</b>    |

##### Par secteurs géographiques

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

### 4.13 Charges et produits exceptionnels

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

#### CHARGES

| NATURE                            | MONTANT           |
|-----------------------------------|-------------------|
| <b>Sur opérations de gestion</b>  |                   |
| Dégrèvement d'impôt               | 329 303           |
| Locataires                        | 11 979 687        |
| Régularisations sur Opérations    | 220 910           |
| Régularisations sur factures      | 402 137           |
| Pénalités et Amendes              | 3 351             |
| Divers (solde comptes)            | 770 517           |
| Frais de montage sur vente        | 1 307 731         |
| <b>Sur opérations en capital</b>  |                   |
| Vnc immobilisations remplacées    | 62 594            |
| Operations abandonnées            | 286 286           |
| Cession de Patrimoine             | 3 906 531         |
| Démolition                        | 4 015 952         |
|                                   |                   |
|                                   |                   |
|                                   |                   |
| <b>Autres</b>                     |                   |
| Dépenses couvertes par assurances | 5 318 640         |
| Indemnités d'assurances           | 868 302           |
| <b>TOTAL</b>                      | <b>29 471 940</b> |

#### PRODUITS

| NATURE                                                          | MONTANT           |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Sur opérations de gestion</b>                                |                   |
| Dégrèvement d'impôt                                             | 10 488 776        |
| Locataires                                                      | 12 675 204        |
| Régularisations sur Opérations                                  | 3 888 589         |
| Régularisations sur factures                                    | 64 423            |
| Pénalités et Amendes                                            | 182 756           |
| Divers (solde comptes)                                          | 234 015           |
| <b>Sur opérations en capital</b>                                |                   |
| Operations abandonnées                                          |                   |
| Cession de Patrimoine                                           | 22 692 673        |
| Démolition                                                      | 5 125 487         |
| Régularisations Emprunts                                        |                   |
| Cessions Immo financières                                       |                   |
| QP des Subventions virées au résultat (Reprises de subventions) | 8 315 779         |
| QP des Subventions virées au résultat (Sorties de subventions)  | 396 642           |
| <b>Autres</b>                                                   |                   |
| Indemnités d'assurances                                         | 5 307 439         |
| <b>TOTAL</b>                                                    | <b>69 371 783</b> |

Une correction de la durée des amortissements pour les baux emphytéotiques dont les constructions seront transférées gratuitement au gestionnaire à la fin des baux a été réalisée sur l'exercice. La durée d'amortissements la plus courte entre la durée des baux concernés et la durée de vie de la construction a donc été retenue et les plans d'amortissements des immobilisations concernées ont été modifiées en conséquence. Cette correction d'erreur a nécessité la comptabilisation d'une charge exceptionnelle de 2 388 410 € afin de corriger les amortissements antérieurs au 01/01/2022. La dotation de l'exercice (comptabilisée en exploitation) a été impactée à hauteur de 333 856 €.

Certaines constructions dont seulement l'usufruit a été acquis ont été comptabilisées par erreur en immobilisation corporelle selon la méthode par composant et amorties sur les durées prévues par le CSTB. Or ces acquisitions auraient dû être comptabilisées en immobilisation incorporelle et amorties sur la durée de l'usufruit prévue dans l'acte notarié.

Cette correction d'erreur a nécessité le reclassement en immobilisation incorporelle de 52 607 289 € en valeur brute ainsi que la comptabilisation d'une charge exceptionnelle de 8 249 091 € afin de corriger les amortissements antérieurs au 01/01/2022. La dotation de l'exercice (comptabilisée en exploitation) a été impactée à hauteur de 2 131 609 €.

### 4.14 Ventilation par catégorie d'effectif

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

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

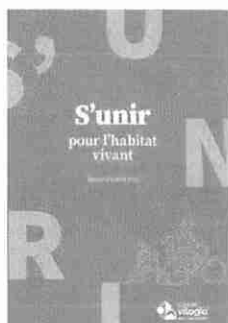
| Statut           | Hommes     | Femmes     | Total       |
|------------------|------------|------------|-------------|
| <b>Cadres</b>    | <b>177</b> | <b>168</b> | <b>345</b>  |
| <b>Maitrises</b> | <b>161</b> | <b>303</b> | <b>464</b>  |
| <b>Employés</b>  | <b>126</b> | <b>143</b> | <b>269</b>  |
| <b>TOTAL</b>     | <b>464</b> | <b>614</b> | <b>1078</b> |

### 4.15 Dettes futures d'impôt (Article 24-paragraphe 24 du Décret du 29 novembre 1983)

Au 31 décembre 2022, il n'y a plus de déficit reportable sur les exercices futurs.

Vilogia est consolidée, au 31 décembre 2022, par intégration globale par Vilogia Holding S.A. d'HLM, 74 rue Jean Jaurès à Villeneuve d'Ascq (59650).

**Pour en savoir plus,  
consultez :**



Rapport d'activité  
2022



Déclaration de  
performance  
extra-financière 2022

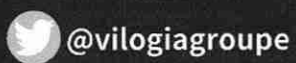
Retrouvez-nous sur



**Villogia**

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







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

Exercice clos le 31 décembre 2022

**Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

ERNST & YOUNG Audit



ERNST & YOUNG Audit  
14, rue du Vieux Faubourg  
59042 Lille cedex

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

## Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré

Exercice clos le 31 décembre 2022

### Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

A l'Assemblée Générale de la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré,

#### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 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<sup>er</sup> janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

S.A.S. à capital variable  
344 366 315 R.C.S. Nanterre

Société de Commissaires aux Comptes  
société d'expertise comptable inscrite au Tableau  
de l'Ordre de la Région de Lille Nord Pas de Calais

Siège social : 1-2, place des Saisons - 92400 Courbevoie - Paris-La Défense 1



## Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le paragraphe « Allongement de l'amortissement du composant structure » de la note 2.3 « Amortissement des immobilisations » de l'annexe des comptes annuels relative au changement de durée d'amortissement du composant structure des immeubles.

## Justification des appréciations

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

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

### ■ Règles et principes comptables

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, tels que décrits dans les notes 1.1 « Conventions générales » et 1.2 « Dérogations aux principes comptables généraux » de l'annexe des comptes annuels, nous avons apprécié la correcte application des principes comptables et des dispositions particulières prévues par l'instruction comptable applicables aux sociétés anonymes d'H.L.M., au titre de l'établissement des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

### ■ Estimations comptables

Les modalités de constitution de la provision pour gros entretien, d'un montant de K€ 1 574, et de la provision pour indemnités de départ à la retraite d'un montant de K€ 9 578, sont détaillées dans la note 3.3 « Provisions » de l'annexe des comptes annuels. Dans le cadre de notre appréciation des estimations retenues pour l'arrêté des comptes, nous avons apprécié la correcte application et le caractère raisonnable des hypothèses retenues ainsi que des évaluations justifiant les écritures enregistrées au cours de l'exercice 2022.

Les modalités de détermination des impacts comptables relatifs aux immeubles dont la démolition est programmée sont détaillées dans la note 2.4 « Démolitions programmées » de l'annexe des comptes annuels. Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues par votre société pour l'arrêté des comptes, nous avons apprécié la correcte application et le caractère raisonnable des hypothèses retenues et des évaluations justifiant les écritures enregistrées au cours de l'exercice 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 directoire et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

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

#### ■ Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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

#### ■ Autres informations

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le directoire.

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

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



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

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

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

Lille, le 9 mai 2023

copie certifiée conforme  
le Président

Philippe REMIGNON

Le Commissaire aux Comptes  
ERNST & YOUNG Audit

Emilie Poissonnié

**BILAN ET COMPTE DE RESULTAT**

| ACTIF                                                                 | Exercice 2022           |                                 |                         |                         | Exercice 2021           |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                                                       | BRUT                    | Amortissements et dépréciations | NET                     | TOTAUX PARTIELS         | NET                     |
| 2                                                                     | 3                       | 4                               | 5                       | 6                       | 7                       |
| <b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>                                  |                         |                                 |                         | <b>56 915 069,45</b>    | <b>15 882 055,81</b>    |
| Frais d'établissement                                                 | 0,00                    | 0,00                            | 0,00                    |                         | 0,00                    |
| Baux long terme et droits d'usufruit                                  | 65 206 169,23           | 18 026 382,63                   | 47 179 806,60           |                         | 6 561 569,43            |
| Autres (1)                                                            | 33 986 183,39           | 24 250 920,54                   | 9 735 262,85            |                         | 9 320 486,38            |
| <b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>                                    |                         |                                 |                         | <b>4 602 052 028,83</b> | <b>4 238 882 704,11</b> |
| Terrains nus                                                          | 112 166 093,74          | 4 499 270,61                    | 107 666 823,13          |                         | 99 610 047,68           |
| Terrains aménagés, loués, bâtis                                       | 1 065 555 358,23        | 0,00                            | 1 065 555 358,23        |                         | 977 460 507,63          |
| Agencements et aménagements de terrains                               | 0,00                    | 0,00                            | 0,00                    |                         | 0,00                    |
| Constructions locatives (sur sol propre)                              | 5 012 570 797,48        | 1 745 381 891,69                | 3 267 188 905,79        |                         | 3 009 072 878,24        |
| Constructions locatives sur sol d'autrui                              | 200 563 628,39          | 68 626 052,05                   | 131 937 576,34          |                         | 127 697 207,92          |
| Bâtiments et installations administratifs                             | 35 381 010,22           | 19 818 560,88                   | 15 562 449,34           |                         | 15 400 328,22           |
| Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.      | 29 804 735,03           | 15 663 819,03                   | 14 140 916,00           |                         | 9 641 734,42            |
| <b>Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation</b>     | <b>0,00</b>             | <b>0,00</b>                     | <b>0,00</b>             | <b>0,00</b>             | <b>0,00</b>             |
| <b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>                           |                         |                                 |                         | <b>819 457 765,04</b>   | <b>686 131 466,15</b>   |
| Terrains                                                              | 188 278 134,42          | 111 733,00                      | 188 166 401,42          |                         | 156 846 883,67          |
| Constructions et autres immobilisations corporelles en cours          | 608 701 773,62          | 1 390 035,25                    | 607 311 738,37          |                         | 504 866 999,08          |
| Avances et acomptes                                                   | 23 979 625,25           | 0,00                            | 23 979 625,25           |                         | 24 417 583,40           |
| <b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)</b>                                |                         |                                 |                         | <b>267 633 961,11</b>   | <b>156 760 681,69</b>   |
| Participations - Apports, avances                                     | 127 061 635,91          | 17 102,01                       | 127 044 533,90          |                         | 38 727 166,22           |
| Créances rattachées à des participations                              | 136 041 636,91          | 0,00                            | 136 041 636,91          |                         | 114 364 175,51          |
| 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 SCOP                                      | 0,00                    | 0,00                            | 0,00                    |                         | 0,00                    |
| Autres                                                                | 4 547 790,30            | 0,00                            | 4 547 790,30            |                         | 3 669 339,86            |
| Intérêts courus                                                       | 0,00                    | 0,00                            | 0,00                    |                         | 0,00                    |
| <b>ACTIF IMMOBILISE</b>                                               | <b>7 643 844 592,12</b> | <b>1 897 785 767,69</b>         | <b>5 746 058 824,43</b> | <b>5 746 058 824,43</b> | <b>5 097 666 907,66</b> |
| <b>STOCKS ET EN-COURS</b>                                             |                         |                                 |                         | <b>181 971 177,86</b>   | <b>181 110 012,84</b>   |
| Terrains à aménager                                                   | 81 839 752,53           | 3 674 082,12                    | 78 165 670,41           |                         | 75 726 861,36           |
| Immeubles en cours                                                    | 62 347 436,57           | 2 443 544,24                    | 59 903 892,33           |                         | 61 734 783,50           |
| <b>Immeubles achevés :</b>                                            |                         |                                 | 0,00                    |                         |                         |
| Disponible à la vente                                                 | 44 763 027,57           | 2 209 924,26                    | 42 553 103,31           |                         | 40 467 899,22           |
| Temporairement loués                                                  | 1 058 769,74            | 0,00                            | 1 058 769,74            |                         | 2 942 119,27            |
| Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat | 0,00                    | 0,00                            | 0,00                    |                         | 0,00                    |
| Approvisionnements                                                    | 288 742,07              | 0,00                            | 288 742,07              |                         | 238 349,49              |
| <b>Fournisseurs débiteurs</b>                                         | <b>12 878 341,72</b>    | <b>0,00</b>                     | <b>12 878 341,72</b>    | <b>12 878 341,72</b>    | <b>4 796 127,12</b>     |
| <b>CREANCES D'EXPLOITATION</b>                                        |                         |                                 |                         | <b>254 901 672,84</b>   | <b>201 119 839,26</b>   |
| <b>Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :</b>        |                         |                                 | 0,00                    |                         |                         |
| Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.                             | 47 485 918,71           | 13 013 244,17                   | 34 472 674,54           |                         | 39 884 826,76           |
| Créances sur acquéreurs                                               | 15 954 826,35           | 0,00                            | 15 954 826,35           |                         | 13 704 030,58           |
| Clients - autres activités                                            | 8 107 522,55            | 0,00                            | 8 107 522,55            |                         | 0,00                    |
| Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires                    | 0,00                    | 0,00                            | 0,00                    |                         | 0,00                    |
| Clients douteux ou litigieux                                          | 34 849 099,76           | 24 888 234,34                   | 9 960 865,42            |                         | 2 046 583,15            |
| Produits non encore facturés                                          | 7 451 976,20            | 0,00                            | 7 451 976,20            |                         | 6 819 286,94            |
| Autres                                                                | 67 658 323,76           | 0,00                            | 67 658 323,76           |                         | 61 924 653,49           |
| Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir      | 111 295 484,02          | 0,00                            | 111 295 484,02          |                         | 76 740 458,34           |
| <b>CREANCES DIVERSES (3)</b>                                          |                         |                                 |                         | <b>193 743 122,22</b>   | <b>183 351 273,17</b>   |
| Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.                             | 0,00                    | 0,00                            | 0,00                    |                         | 0,00                    |
| Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E.                   | 160 747 304,51          | 0,00                            | 160 747 304,51          |                         | 160 694 569,66          |
| Opérations pour le compte de tiers                                    | 216 517,41              | 0,00                            | 216 517,41              |                         | 85 570,73               |
| Opérations d'aménagement                                              | 0,00                    | 0,00                            | 0,00                    |                         | 0,00                    |
| Autres                                                                | 33 065 079,49           | 285 779,19                      | 32 779 300,30           |                         | 22 571 132,78           |
| <b>Valeurs Mobilières de placement</b>                                | <b>184 416 318,79</b>   | <b>661 259,74</b>               | <b>183 755 059,05</b>   | <b>183 755 059,05</b>   | <b>183 961 638,21</b>   |
| <b>DISPONIBILITES</b>                                                 |                         |                                 |                         | <b>455 775 563,89</b>   | <b>361 211 716,21</b>   |
| Valeur à l'encaissement                                               | 96 717,09               |                                 | 96 717,09               |                         | 60 180,69               |
| Intérêts courus à recevoir                                            | 0,00                    |                                 | 0,00                    |                         | 0,00                    |
| Banques, établissements financiers et assimilés                       | 455 678 846,80          |                                 | 455 678 846,80          |                         | 361 151 535,52          |
| Caisse et régies d'avance                                             | 0,00                    |                                 | 0,00                    |                         | 0,00                    |
| <b>Charges constatées d'avance</b>                                    | <b>4 580 478,56</b>     |                                 | <b>4 580 478,56</b>     | <b>4 580 478,56</b>     | <b>3 368 399,01</b>     |
| <b>ACTIF CIRCULANT</b>                                                | <b>1 334 781 484,20</b> | <b>47 176 068,06</b>            | <b>1 287 605 416,14</b> | <b>1 287 605 416,14</b> | <b>1 118 918 005,82</b> |
| <b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>                     | <b>4 026 053,53</b>     |                                 | <b>4 026 053,53</b>     | <b>4 026 053,53</b>     | <b>3 924 463,43</b>     |
| <b>Primes de remboursement des obligations</b>                        | <b>7 545 709,48</b>     |                                 | <b>7 545 709,48</b>     | <b>7 545 709,48</b>     | <b>6 194 477,14</b>     |
| <b>Différences de conversion Actif</b>                                | <b>0,00</b>             |                                 | <b>0,00</b>             | <b>0,00</b>             | <b>0,00</b>             |
| <b>TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)</b>                          | <b>8 990 197 839,33</b> | <b>1 944 961 835,75</b>         | <b>7 045 236 003,58</b> | <b>7 045 236 003,58</b> | <b>6 226 693 854,06</b> |
| copie certifiée conforme<br>le Président                              |                         |                                 |                         |                         |                         |
|                                                                       |                         | (1) Dont droit au bail          |                         |                         |                         |
|                                                                       |                         | (2) Dont à moins d'un an        | 52 398 220,99           |                         | 5 520 597,08            |
|                                                                       |                         | (3) Dont à plus d'un an         | 5 689 528,77            |                         | 162 098 789,22          |

Philippe REMIGNON

| PASSIF                                           | Exercice 2022  |                 | Exercice 2021  |
|--------------------------------------------------|----------------|-----------------|----------------|
|                                                  | DETAIL         | TOTAUX PARTIELS |                |
|                                                  | 3              | 4               |                |
| 2                                                | 3              | 4               | 5              |
| <b>CAPITAL ET RESERVES</b>                       |                |                 |                |
| Capital (actions simples) et fonds de dotation   | 169 742 080,00 | 985 042 221,87  | 882 896 364,32 |
| Capital : actions d'attribution (nouveau régime) | 0,00           |                 | 76 471 880,00  |
| Capital : actions d'attribution (ancien régime)  | 0,00           |                 | 0,00           |
| Primes d'émissions, de fusion et d'apport        | 3 912 911,81   |                 | 0,00           |
| Ecart de réévaluation                            | 0,00           |                 | 3 912 903,77   |
| Réserves :                                       |                |                 | 0,00           |
| Réserve légale                                   | 7 647 188,00   |                 | 7 647 188,00   |
| Réserves statutaires ou contractuelles           | 375 240 387,27 |                 | 375 240 387,27 |
| Réserves sur cessions immobilières               | 427 408 036,24 |                 | 418 532 386,73 |
| dont relevant du SIEG (depuis 2021)              | 10 021 732,84  |                 |                |
| Réserves diverses                                | 1 091 618,55   |                 | 1 091 618,55   |
| dont relevant du SIEG (depuis 2021)              |                |                 |                |
| Report à nouveau (a)                             | 1 066 228,81   | 1 066 228,81    | (3 423 362,65) |
| dont relevant du SIEG (depuis 2021)              | 2 030 169,69   |                 |                |
| Résultat de l'exercice (a)                       | 24 525 910,24  | 24 525 910,24   | 13 365 240,97  |
| dont relevant du SIEG (depuis 2021)              | 32 989 766,66  |                 | 12 051 902,53  |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |
|                                                  |                |                 |                |

copie certifiée conforme  
le Président

Philippe REMIGNON

| CHARGES<br>2                                                                           | Exercice 2022                |                                  |                         | Exercice 2021         |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------|-------------------------|-----------------------|
|                                                                                        | CHARGES<br>RECUPERABLES<br>3 | CHARGES NON<br>RECUPERABLES<br>4 | TOTAUX<br>PARTIELS<br>5 | 6                     |
| <b>CHARGES D'EXPLOITATION (1)</b>                                                      |                              |                                  | <b>484 162 684,92</b>   | <b>465 751 018,60</b> |
| <b>CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS</b>                             |                              |                                  | <b>213 636 930,00</b>   | <b>205 305 557,85</b> |
| <b>Achats stockés :</b>                                                                |                              |                                  |                         |                       |
| Terrains                                                                               |                              | <b>17 205 916,84</b>             | 17 205 916,84           | 11 151 609,77         |
| Approvisionnements                                                                     | 8 134 920,86                 | 780 630,91                       | 8 915 551,77            | 4 439 143,84          |
| Approvisionnements                                                                     |                              | 0,00                             | 0,00                    | 0,00                  |
| <b>Variation des stocks :</b>                                                          |                              |                                  |                         |                       |
| Terrains                                                                               |                              | (2 566 868,92)                   | (2 566 868,92)          | 1 571 655,32          |
| Approvisionnements                                                                     | 0,00                         | (38 039,28)                      | (38 039,28)             | (36 534,76)           |
| 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                                       |                              | 33 273 683,39                    | 33 273 683,39           | 30 487 807,11         |
| Achats non stockés de matières et fournitures                                          | 28 598 992,51                | 2 670 229,65                     | 31 269 222,16           | 28 414 578,39         |
| <b>Services extérieurs :</b>                                                           |                              |                                  |                         |                       |
| Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)                            | 25 982 072,77                | 5 051 590,58                     | 31 033 663,35           | 29 500 326,27         |
| Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs                       | 7 285 334,09                 | 23 941 299,15                    | 31 226 633,24           | 36 552 283,88         |
| Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs                              | 0,00                         | 7 547 245,75                     | 7 547 245,75            | 8 745 481,48          |
| Maintenance - Autres travaux                                                           | 0,00                         | 2 180 869,99                     | 2 180 869,99            | 2 250 650,75          |
| Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme                              |                              | 261 111,90                       | 261 111,90              | 472 398,60            |
| Primes d'assurances                                                                    | 0,00                         | 4 099 752,33                     | 4 099 752,33            | 3 993 597,92          |
| Personnel extérieur à la société                                                       | 647 476,49                   | 599 700,49                       | 1 247 176,98            | 1 422 714,35          |
| Rémunérations d'intermédiaires et honoraires                                           | 1 449 203,96                 | 9 954 765,17                     | 11 403 969,13           | 11 691 563,76         |
| Publicité, publications, relations publiques                                           |                              | 1 060 768,19                     | 1 060 768,19            | 1 102 676,71          |
| Déplacements, missions et réceptions                                                   | 0,00                         | 1 043 312,63                     | 1 043 312,63            | 678 644,49            |
| Redevances                                                                             | 0,00                         | 4 012 956,45                     | 4 012 956,45            | 3 902 037,07          |
| Autres                                                                                 | 11 420 547,10                | 19 039 457,00                    | 30 460 004,10           | 28 964 922,90         |
| <b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>                                           |                              |                                  | <b>44 655 312,77</b>    | <b>42 214 572,61</b>  |
| Sur rémunérations                                                                      | 0,00                         | 5 629 392,54                     | 5 629 392,54            | 5 192 330,91          |
| Taxes foncières                                                                        | 1 773 729,57                 | 25 810 720,46                    | 27 584 450,03           | 25 842 444,39         |
| Autres                                                                                 | 9 773 718,45                 | 1 667 751,75                     | 11 441 470,20           | 11 179 797,31         |
| <b>Charges de personnel</b>                                                            |                              |                                  | <b>65 566 298,98</b>    | <b>61 595 072,28</b>  |
| Salaires et traitements                                                                | 0,00                         | 47 792 282,02                    | 47 792 282,02           | 44 139 355,51         |
| Charges sociales                                                                       | 0,00                         | 17 774 016,96                    | 17 774 016,96           | 17 455 716,77         |
| <b>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions</b>                       |                              |                                  | <b>152 909 233,29</b>   | <b>150 780 427,81</b> |
| <b>Dotations aux amortissements et dépréciations :</b>                                 |                              |                                  |                         |                       |
| Immobilisations locatives                                                              |                              | 124 571 739,36                   | 124 571 739,36          | 124 837 001,14        |
| Autres immobilisations                                                                 |                              | 8 273 646,09                     | 8 273 646,09            | 4 900 193,06          |
| Charges d'exploitation à répartir                                                      |                              | 1 119 659,05                     | 1 119 659,05            | 838 954,86            |
| Dépréciation des immobilisations                                                       |                              | 3 875 189,28                     | 3 875 189,28            | 1 658 790,93          |
| Dépréciation des stocks et en-cours                                                    |                              | 949 342,76                       | 949 342,76              | 106 375,47            |
| Dépréciation des créances                                                              |                              | 11 292 049,57                    | 11 292 049,57           | 10 685 418,69         |
| <b>Dotations aux provisions :</b>                                                      |                              |                                  |                         |                       |
| Provisions pour gros entretien                                                         |                              | 1 206 145,03                     | 1 206 145,03            | 2 440 783,92          |
| Autres provisions                                                                      |                              | 1 621 462,15                     | 1 621 462,15            | 5 312 909,74          |
| <b>Autres charges</b>                                                                  |                              |                                  | <b>7 394 909,88</b>     | <b>5 811 836,25</b>   |
| Pertes sur créances irrécouvrables                                                     |                              | 7 394 909,28                     | 7 394 909,28            | 4 890 456,96          |
| Redevances et charges diverses de gestion courante                                     | 0,00                         | 0,60                             | 0,60                    | 921 379,29            |
| <b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>                        |                              | 0,00                             | <b>0,00</b>             | <b>43 551,80</b>      |
| <b>CHARGES FINANCIERES</b>                                                             |                              |                                  | <b>71 622 743,83</b>    | <b>55 567 883,05</b>  |
| <b>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières</b> |                              | 340 387,32                       | 340 387,32              | 288 484,96            |
| <b>Charges d'intérêts (2) :</b>                                                        |                              |                                  |                         |                       |
| Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances                          |                              | 0,00                             | 0,00                    | 0,00                  |
| Intérêts sur opérations locatives - financements définitif                             |                              | 46 637 456,20                    | 46 637 456,20           | 35 651 171,38         |
| Intérêts compensateurs                                                                 |                              | 17 012,15                        | 17 012,15               | (8 938,78)            |
| Intérêts de préfinancements consolidables                                              |                              | 11 592,58                        | 11 592,58               | 57 403,65             |
| Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers                          |                              | 964 724,21                       | 964 724,21              | 608 218,59            |
| Gestion de prêts Accession                                                             |                              | 22 252,26                        | 22 252,26               | 184 571,89            |
| Intérêts sur autres opérations                                                         |                              | 17 622 414,77                    | 17 622 414,77           | 10 138 821,36         |
| <b>Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>                  |                              | 0,00                             | 0,00                    | 1 086,03              |
| <b>Autres charges financières</b>                                                      |                              | 6 006 904,34                     | 6 006 904,34            | 8 447 063,97          |
| <b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>                                                         |                              |                                  | <b>40 872 263,88</b>    | <b>44 070 381,02</b>  |
| <b>Sur opérations de gestion</b>                                                       |                              | 14 619 949,57                    | 14 619 949,57           | 15 799 069,25         |
| <b>Sur opérations en capital :</b>                                                     |                              |                                  |                         |                       |
| Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut                  |                              | 4 872 786,93                     | 4 872 786,93            | 13 916 149,95         |
| Autres                                                                                 |                              | 9 979 203,24                     | 9 979 203,24            | 10 928 432,13         |
| <b>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :</b>                     |                              |                                  |                         |                       |
| Dotations aux amortissements et dépréciations                                          |                              | 10 670 749,95                    | 10 670 749,95           | 0,00                  |
| Dotations aux provisions réglementées                                                  |                              | 0,00                             | 0,00                    | 0,00                  |
| Dotations aux provisions                                                               |                              | 729 574,19                       | 729 574,19              | 3 426 729,69          |
| <b>PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS</b>                                        |                              | 0,00                             | 0,00                    | 0,00                  |
| <b>IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES</b>                                           |                              | 1 969 478,00                     | 1 969 478,00            | 1 279 152,00          |
| <b>TOTAL DES CHARGES</b>                                                               | <b>95 065 995,80</b>         | <b>503 561 174,83</b>            | <b>598 627 170,63</b>   | <b>566 668 434,67</b> |
| copie certifiée conforme<br>le Président                                               |                              |                                  | <b>24 525 910,24</b>    | <b>13 365 240,97</b>  |
| SOLDE CREDITEUR = BENEFICE                                                             |                              |                                  |                         |                       |
| dont relevant du SIEG (depuis 2021)                                                    |                              |                                  | <b>32 989 766,66</b>    | <b>12 051 902,53</b>  |
| dont relevant du Hors SIEG (depuis 2021)                                               |                              |                                  | <b>(8 463 856,42)</b>   | <b>1 313 338,44</b>   |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                                                                   |                              |                                  | <b>623 153 080,87</b>   | <b>580 033 675,64</b> |
| (1) Dont charges sur exercices antérieurs                                              |                              |                                  |                         |                       |
| (2) Dont intérêts concernant les entreprises liées                                     |                              |                                  |                         |                       |

Philippe REMIGNON

| PRODUITS                                                                | Exercice 2022         |                       | Exercice 2021         |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                         | DETAIL                | TOTAUX PARTIELS       |                       |
| 2                                                                       | 3                     | 4                     | 5                     |
| <b>PRODUITS D'EXPLOITATION (1)</b>                                      |                       | <b>536 050 549,40</b> | <b>505 237 626,24</b> |
| <b>Produits des activités</b>                                           |                       | <b>485 479 592,35</b> | <b>434 667 932,04</b> |
| Ventes de terrains lotis                                                | 3 600,00              |                       | 2 451 471,00          |
| Ventes d'immeubles bâtis                                                | 43 172 752,51         |                       | 19 305 504,02         |
| Ventes de maisons individuelles (CCMI)                                  | 0,00                  |                       | 0,00                  |
| Ventes d'autres immeubles                                               | 10 258 100,00         |                       | 2 523 500,00          |
| Récupération des charges locatives                                      | 90 597 389,46         |                       | 81 745 570,85         |
| <b>Loyers :</b>                                                         |                       |                       |                       |
| Loyers des logements non conventionnés                                  | 15 430 269,07         |                       | 12 672 846,84         |
| Loyers des logements conventionnés                                      | 278 167 706,31        |                       | 273 620 932,51        |
| Suppléments de loyers                                                   | 1 134 523,63          |                       | 1 188 614,80          |
| Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales                  | 13 717 239,52         |                       | 13 162 827,06         |
| Logements en location - accession et accession invendus                 | 1 616 871,77          |                       | 1 241 537,90          |
| Autres                                                                  | 18 489 321,33         |                       | 17 043 937,56         |
| <b>Prestations de services :</b>                                        |                       |                       |                       |
| Rémunération des gestion ( accession et gestion de prêts)               | 9 177 929,95          |                       | 7 616 295,67          |
| 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               | 278 451,83            |                       | 176 763,80            |
| Syndic de copropriété                                                   | 0,00                  |                       | 0,00                  |
| Gestion d'immeubles appartenant à des tiers                             | 20 216,63             |                       | 20 458,66             |
| Gestion des S.C.C.C                                                     | 0,00                  |                       | 0,00                  |
| Gestion des prêts                                                       | 0,00                  |                       | 0,00                  |
| Autres prestations de services                                          | 139 779,9             |                       | 153 422,31            |
| <b>Produits des activités annexes :</b>                                 |                       |                       |                       |
| Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM | 0,00                  |                       | 0,00                  |
| Autres                                                                  | 2 017 429,44          |                       | 1 744 249,06          |
| <b>Production stockée (ou déstockage)</b>                               |                       | <b>(2 365 507,62)</b> | <b>14 174 358,71</b>  |
| Immeubles en cours                                                      | (2 746 405,08)        |                       | 3 722 647,36          |
| Immeubles achevés                                                       | 380 897,46            |                       | 10 451 711,35         |
| <b>Production immobilisée</b>                                           |                       | <b>11 871 779,01</b>  | <b>15 082 310,08</b>  |
| Immeubles de rapport (frais financiers externes)                        | 1 294 850,15          |                       | 537 297,32            |
| Autres productions immobilisées                                         | 10 576 928,86         |                       | 14 545 012,76         |
| <b>Subventions d'exploitation</b>                                       |                       | <b>741 835,63</b>     | <b>582 401,87</b>     |
| Primes à la construction                                                | 0,00                  |                       | 0,00                  |
| Subventions d'exploitation diverses                                     | 0,00                  |                       | 0,00                  |
| Subventions pour travaux d'entretien                                    | 741 835,63            |                       | 582 401,87            |
| <b>Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions</b>         |                       | <b>26 271 537,36</b>  | <b>20 849 221,84</b>  |
| Provisions pour gros entretien                                          | 2 465 302,16          |                       | 2 282 367,10          |
| Dépréciations de créances                                               | 13 783 352,43         |                       | 13 341 824,45         |
| Autres reprises                                                         | 10 022 882,77         |                       | 5 225 030,29          |
| <b>Transferts de charges d'exploitation</b>                             | <b>11 294 256,50</b>  | <b>11 294 256,50</b>  | <b>7 229 894,15</b>   |
|                                                                         | 0,00                  |                       | 0,00                  |
|                                                                         | 0,00                  |                       | 0,00                  |
| <b>Autres produits</b>                                                  | <b>2 484 416,41</b>   | <b>2 484 416,41</b>   | <b>12 651 507,55</b>  |
| <b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>         | <b>272 639,76</b>     | <b>272 639,76</b>     | <b>0,00</b>           |
| <b>PRODUITS FINANCIERS</b>                                              |                       | <b>16 153 850,38</b>  | <b>12 419 833,72</b>  |
| <b>De participations (2)</b>                                            |                       | <b>650 636,83</b>     | <b>409 569,44</b>     |
| Revenus des actions                                                     | 105 000,00            |                       | 280 000,00            |
| Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes           | 0,00                  |                       | 0,00                  |
| Revenus des avances, prêts participatifs et autres                      | 545 636,83            |                       | 129 569,44            |
| <b>D'autres immobilisations financières (2)</b>                         |                       | <b>0,00</b>           | <b>115,16</b>         |
| Prêts accession                                                         | 0,00                  |                       | 0,00                  |
| Autres                                                                  | 0,00                  |                       | 115,16                |
| <b>D'autres créances et valeurs mobilières de placement</b>             | <b>8 599 072,57</b>   | <b>8 599 072,57</b>   | <b>5 045 561,99</b>   |
| <b>Autres (2)</b>                                                       | <b>4 690 547,95</b>   | <b>4 690 547,95</b>   | <b>5 275 957,38</b>   |
| <b>Reprises sur dépréciations et provisions</b>                         | <b>2 213 593,03</b>   | <b>2 213 593,03</b>   | <b>1 688 629,75</b>   |
| <b>Transfert de charges financières</b>                                 | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>           |
| <b>Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>    | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>           |
| <b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>                                           |                       | <b>70 948 681,09</b>  | <b>62 376 215,68</b>  |
| <b>Sur opérations de gestion</b>                                        | <b>26 282 676,97</b>  | <b>26 282 676,97</b>  | <b>18 937 951,22</b>  |
| <b>Sur opérations en capital</b>                                        |                       | <b>43 089 106,04</b>  | <b>41 465 156,94</b>  |
| Produits des cessions d'éléments d'actif                                | 22 692 672,88         |                       | 21 779 567,39         |
| Subventions d'investissements versées au résultat de l'exercice         | 8 712 420,92          |                       | 9 456 278,62          |
| Autres                                                                  | 11 684 012,24         |                       | 10 229 310,93         |
| <b>Reprises sur dépréciations et provisions</b>                         | <b>1 576 898,08</b>   | <b>1 576 898,08</b>   | <b>1 973 107,52</b>   |
| <b>Transferts de charges exceptionnelles</b>                            | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>           |
| <b>TOTAL DES PRODUITS</b>                                               | <b>623 153 080,87</b> | <b>623 153 080,87</b> | <b>580 033 675,64</b> |
| copie certifiée conforme<br>le Président                                |                       | 0,00                  | 0,00                  |
| dont relevant du SIEG (depuis 2021)                                     |                       |                       |                       |
| dont relevant du Hors SIEG (depuis 2021)                                |                       |                       |                       |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                                                    |                       | <b>623 153 080,87</b> | <b>580 033 675,64</b> |
| (1) Dont produits sur exercices antérieurs                              |                       |                       |                       |
| (2) Dont produits concernant les entreprises liées                      |                       | 545 636,83            | 129 569,44            |

Philippe REMIGNON

## **ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS**

Avant répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022, le total de l'actif est de 7 045 236 003,58 euros et le compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de tableau dégage un résultat bénéficiaire de 24 525 910,24 euros.

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 : METHODES GENERALES DE PRESENTATION ET D'EVALUATION**

#### **1.1 CONVENTIONS GENERALES**

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence conformément aux hypothèses de bases :

- Continuité d'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels des Sociétés Anonymes et aux dispositions particulières applicables aux Sociétés Anonymes d'HLM.

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

### **1.3 CHANGEMENT DE METHODES**

NEANT

### **1.4 FAITS SIGNIFICATIFS**

#### ***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.

#### ***Augmentation de capital de Vilogia SA par apport de titres Vilogia Logifim détenus par Vilogia Holding***

Dans le cadre d'une restructuration interne du Groupe, Vilogia et Vilogia Holding ont mis en œuvre l'apport à la Société des 4.099.786 titres détenus par Vilogia Holding dans le capital social de Vilogia Logifim, représentant 99,94% du capital social de cette dernière.

La modification structurelle du Groupe par suite de cet apport de titres a reçu un avis favorable des CSE de chaque Société concernée.

Cette opération d'augmentation du capital de la Société par apport de titres a été approuvée en Assemblée Générale Extraordinaire du 19 mai 2022, conférant alors à Vilogia SA, la qualité d'actionnaire majoritaire de Vilogia Logifim.

En rémunération de l'apport, la Société a augmenté son capital d'un montant de 93 270 200 € : le capital social de la Société a donc été porté de 76 471 880 € à 169 742 080 €, divisé en 8 487 104 actions de même catégorie d'une valeur nominale de 20 € chacune.

Cette opération a été approuvée par arrêté préfectoral en date du 21 juillet 2022.

#### ***Concrétisation de la SAC Vilogia – Partenord Habitat***

La Société Anonyme de Coordination (SAC) associant Vilogia SA et Partenord Habitat, a tenu son premier Conseil d'administration en décembre 2022. S'est ainsi concrétisé le rapprochement, amorcé il y a plusieurs années, entre deux acteurs majeurs du logement social de la région Hauts-de-France.

En outre, au-delà des compétences obligatoires prévues par la loi dans le cadre d'une SAC, les deux organismes travaillent d'ores et déjà à des chantiers additionnels comme la mise en commun de pratiques visant à offrir une meilleure qualité de service aux clients-locataires.

Dès début 2023, la SAC a adopté la dénomination « Nordlogia ».

### ***Vers l'entreprise à mission***

En 2022, Vilogia a engagé les démarches pour devenir Entreprise à Mission.

Devenir Entreprise à mission, c'est ancrer notre mission d'utilité sociale au cœur de l'entreprise, en inscrivant notre raison d'être et nos engagements sociétaux et environnementaux dans nos statuts. C'est aussi aligner notre Gouvernance, en adressant un message fort à nos parties prenantes, en partageant nos préoccupations et notre engagement sociétal avec nos administrateurs, et en les rendant visibles auprès de nos collaborateurs, partenaires et clients. C'est également nous donner les moyens de diversifier nos sources de financement : en nous facilitant l'accès aux financements à impact, sur un marché encore peu concurrentiel même s'il évolue. Enfin, c'est rejoindre une communauté d'entrepreneurs toujours plus engagée pour le bien commun, et confirmer notre stratégie RSE.

### ***Qualité de vie au travail des collaborateurs***

Vilogia avait annoncé fin 2021, l'acquisition en VEFA de 12 000 m<sup>2</sup> de bureaux à Villeneuve d'Ascq, au pied du Decathlon Arena, au cœur d'un nouvel éco-quartier. Au cours de l'année 2022, les deux bâtiments exemplaires thermiquement sont sortis de terre. Et le chantier se poursuit dans les délais. Même si l'emménagement est programmé l'année prochaine, il est d'ores et déjà en préparation. C'est la voie de co-construction avec les utilisateurs qui a été privilégiée pour l'aménagement des nouveaux espaces de travail sur le modèle du flex-office.

Déjà propriétaire à Tourcoing des locaux de la rue de Chanzy, Vilogia a mené un ambitieux chantier de rénovation de l'agence. Après 14 mois de travaux conduits par Septalia, les collaborateurs ont intégré en fin d'année des espaces de travail agrandis et rénovés.

### ***Vilogia devient organisme de foncier solidaire***

Le 28 janvier 2022, Vilogia a obtenu, par arrêté préfectoral, l'agrément lui permettant d'exercer en tant qu'organisme de foncier solidaire (OFS) sur l'ensemble de la région Hauts-de-France. Grâce à ce dispositif, le Groupe Vilogia étoffe sa gamme d'outils au service du logement des ménages modestes.

Créés par la loi ALUR du 24 mars 2014, les OFS permettent de dissocier le foncier du bâti afin de faciliter l'accès à la propriété des ménages modestes. Concrètement, les accédants deviennent propriétaires des murs de leur logement et en louent la part foncière à un OFS via un bail réel solidaire. Ce mécanisme permet de contourner la cherté du foncier qui demeure le principal obstacle à la propriété dans les zones tendues.

### ***Groupe de TVA***

La suppression, à compter de 2023, de l'article 261 B du CGI, qui créait un régime de faveur au regard de la TVA, ainsi que la limitation, depuis 2019, de la dispense de TVA doctrinale, entre organismes HLM, aux seules prestations de services de gestion locative ou d'accession sociale, pouvaient entraîner un coût de TVA non récupérable.

La décision a donc été prise de procéder à la création d'un groupe de TVA (article 256 C du CGI) : ASU GTVA VILOGIA dont l'ensemble des membres seront considérés comme un assujetti unique.

Ce groupe est composé des membres liés sur les plans financier, économique ou par l'organisation.

Il entre en vigueur au 1er janvier 2023 et, est composé des filiales suivantes : Vilogia SA, Vilogia Privilège, Vilogia Logifim, Vilogia Holding, Vilogia Premium Grand Est, le GIE UCH ainsi que les SCCV 2019 Hellemmes Salengro, 2018 Comines Howyn, 2018 Ronchin Braille, 2019 Lomme Mitterie et 2019 Thionville Molière.

## **1.5 EVENEMENTS POST CLOTURE**

### ***Evénements post-clôture***

Néant.

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

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

Les immobilisations sont évaluées à leur cout d'acquisition.

## **2.1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES**

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

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

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

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

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

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

Une production immobilisée a été comptabilisée au titre de ces projets à hauteur de 2 438 817,95 euros en 2022.

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

## **2.2 IMMOBILISATIONS CORPORELLES**

### **➤ TERRAINS**

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

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

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur économique réelle des terrains est inférieure à la valeur comptable. La société a estimé qu'une dépréciation de la valeur au bilan des terrains nus immobilisés, devait être comptabilisée pour un montant de 4 499 milliers d'€.

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

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

Les constructions ont fait l'objet de dépréciation à hauteur de 4 267 milliers d'€.

Depuis l'instruction comptable HLM de 2015, les primes d'assurance obligatoire dommage construction ne peuvent plus être incorporées dans le prix de revient des constructions et peuvent être étalés sur la durée décennale de garantie via un compte de charges constatées d'avance. C'est l'option retenue par Vilogia à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016. Les assurances obligatoires dommage construction sont imputées directement dans le compte 6162 et font l'objet ensuite d'un étalement en charges constatées d'avance (compte 4862000 pour 3 614 641.98 euros au 31/12/2022).

### **➤ TRAVAUX D'AMELIORATION**

Ils font l'objet d'un traitement par composants qui implique la sortie du composant.

### **➤ AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES**

Elles représentent essentiellement le mobilier et matériel de bureau, matériel informatique, matériel et outillage et matériel de transport pour lesquels les amortissements sont pratiqués linéairement à des taux variant de 5 à 33 % selon la nature des immobilisations.

### **➤ IMMOBILISATIONS GREVEES DE DROIT**

Néant

➤ **IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS**

Ce sont celles non encore mises en location. Elles sont comptabilisées selon les mémoires reçus à la date de clôture des comptes.

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

Les immobilisations en cours ont fait l'objet d'une provision pour dépréciation à hauteur de 1 502 milliers d'€.

➤ **CONDUITE D'OPERATIONS ET MAITRISE D'OUVRAGES (COMO)**

Les travaux faits par la Société pour elle-même sont valorisés comme suit : il s'agit de la conduite d'opérations et maîtrise d'ouvrage dont le coût réel est réparti sur les opérations à raison d'un pourcentage sur la masse des achats comptabilisés (foncier + travaux) pour les opérations neuves et de réhabilitation.

En 2022, les acquisitions d'immeubles collectifs déjà loués (achat en bloc à des ESH) font l'objet d'une COMO.

Le pôle innovation a également été intégré dans la COMO en 2022 en fonction du temps passé sur les projets.

| Types d'opérations                                      | Taux de COMO correspondant  |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Opérations de constructions Neuves et de Réhabilitation | 1.72% hors MEL et 1.10% MEL |
| Opérations de Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) | 2%                          |
| Achats en bloc à des ESH                                | 0.14%                       |
| Innovation                                              | Temps passé                 |

Au titre de l'exercice 2022, les coûts internes de conduite d'opération et de montage d'opération représentent 8 256 932.45 euros et les intérêts de préfinancement immobilisables se sont élevés à 1 294 850.15 euros (compte 7222).

***Rachat en bloc dans le Grand Sud***

En fin d'année 2022, Vilogia a signé auprès de Logirem l'acquisition de 154 logements situés dans le 13ème arrondissement de Marseille. Une opération qui complète l'acquisition de 150 logements auprès du même partenaire un an auparavant. Grâce à ces rachats en bloc, la Société renforce son ancrage dans la Métropole Aix Marseille Provence, où elle gère désormais près de 2850 logements.

➤ **MALI TECHNIQUE**

Pour rappel, un mali technique est calculé lorsque l'entité absorbante a acquis des titres de l'entité absorbée antérieurement à la date de l'opération de fusion (Art. 745-1).

Au 31 décembre 2022, le montant net du mali technique constaté est de 9 765 608,58 euros, contre 4 241 606,20 euros au 31/12/2021. La variation s'explique par :

- La dotation aux amortissements de l'exercice pour -379 002,42€
- Le mali constaté suite à la TUP de la SAS Alliance Hôtelière réalisée sur l'exercice pour +5 903 004,80€. Ce mali a été affecté en totalité au terrain transféré dans les comptes de Villogia

| Composants           | Valeur Brute         | Dotations           | VNC                 |
|----------------------|----------------------|---------------------|---------------------|
| Terrain              | 5 903 004,80         | 0,00                | 5 903 004,80        |
| Structure            | 4 633 804,73         | 1 682 987,11        | 2 950 817,62        |
| Menuiserie           | 1 841 265,94         | 1 032 694,58        | 808 571,36          |
| Ravalement           | 1 346 074,97         | 1 344 865,08        | 1 209,89            |
| Electricité          | 130 831,26           | 60 904,41           | 69 926,85           |
| Plomberie-Sanitaire  | 44 178,25            | 20 483,75           | 23 694,50           |
| Chauffage Individuel | 41 552,92            | 37 264,44           | 4 288,48            |
| Etanchéité           | 13 456,91            | 12 823,17           | 633,74              |
| Ascenseur            | 7 376,48             | 5 763,18            | 1 613,30            |
| Chauffage collectif  | 2 461,33             | 727,30              | 1 734,03            |
| Aménagement          | 512,94               | 398,93              | 114,01              |
| <b>Total général</b> | <b>13 964 520,53</b> | <b>4 198 911,95</b> | <b>9 765 608,58</b> |

**ETAT DES IMMOBILISATIONS**

Annexe II Fiche n°3

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

| IMMOBILISATIONS                                                                        | VALEUR BRUTE AU<br>DEBUT DE L'EXERCICE | AUGMENTATIONS                           |                                   | DIMINUTIONS                                                                      |                                                                                        | VALEUR BRUTE A LA<br>FIN DE L'EXERCICE |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|                                                                                        |                                        | Acquisitions, Créations,<br>Apports (3) | Virements de poste à<br>poste (4) | Virements de poste à<br>poste abandons de projet,<br>remboursements<br>anticipés | Sorties d'actif (sauf<br>abandon projet), et<br>remboursement<br>courant des prêts (5) |                                        |
| 1                                                                                      | 2                                      | 3                                       | 4                                 | 5                                                                                | 6                                                                                      | 7 (2 + 3 + 4 - 5 - 6)                  |
| <b>INCORPORELLES</b>                                                                   |                                        |                                         |                                   |                                                                                  |                                                                                        |                                        |
| Frais d'établissement                                                                  | 0,00                                   |                                         |                                   |                                                                                  |                                                                                        | 0,00                                   |
| Baux long terme et droits d'usufruit                                                   | 52 009,47                              |                                         | 65 155 194,53                     |                                                                                  | 1 014,77                                                                               | 65 206 199,23                          |
| Autres immobilisations incorporelles                                                   | 36 791 101,76                          | 3 084 537,05                            | 2 444 129,21                      | 8 608 144,30                                                                     |                                                                                        | 33 711 623,72                          |
| <b>Total I</b>                                                                         | <b>36 943 111,23</b>                   | <b>3 084 537,05</b>                     | <b>67 599 323,74</b>              | <b>8 608 144,30</b>                                                              | <b>1 014,77</b>                                                                        | <b>98 917 812,95</b>                   |
| <b>CORPORELLES</b>                                                                     |                                        |                                         |                                   |                                                                                  |                                                                                        |                                        |
| <b>Terrains</b>                                                                        |                                        |                                         |                                   |                                                                                  |                                                                                        |                                        |
| Terrain nus                                                                            | 103 788 125,02                         | 138 591 526,48                          | 36 299,24                         | 126 449 823,77                                                                   | 3 800 033,23                                                                           | 112 166 093,74                         |
| Terrains aménagés, lots, bâtis                                                         | 977 460 507,63                         |                                         | 97 475 873,22                     | 7 551 666,66                                                                     | 1 829 355,96                                                                           | 1 069 555 358,23                       |
| Agencements - Aménagements de terrains                                                 | 0,00                                   |                                         |                                   |                                                                                  |                                                                                        | 0,00                                   |
| <b>Total II</b>                                                                        | <b>1 081 248 632,65</b>                | <b>138 591 526,48</b>                   | <b>97 512 172,46</b>              | <b>134 001 490,43</b>                                                            | <b>5 629 389,19</b>                                                                    | <b>1 177 721 451,97</b>                |
| <b>Constructions</b>                                                                   |                                        |                                         |                                   |                                                                                  |                                                                                        |                                        |
| Constructions locatives sur sol propre hors additions et remplacements de composants   | 3 553 483 756,56                       |                                         | 410 378 021,52                    | 32 509 824,65                                                                    | 10 887 910,95                                                                          | 3 920 464 042,46                       |
| Additions et remplacements de composants (1)                                           | 1 092 106 755,00                       |                                         |                                   |                                                                                  |                                                                                        | 1 092 106 755,00                       |
| Constructions locatives sur sol propre (c/213-2135) A                                  | 4 645 590 511,56                       |                                         | 410 378 021,52                    | 32 509 824,65                                                                    | 10 887 910,95                                                                          | 5 012 570 797,48                       |
| Constructions locatives sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants | 92 055 814,29                          |                                         | 22 534 456,01                     | 12 545 797,34                                                                    | 569 690,48                                                                             | 101 474 782,48                         |
| Additions et remplacements de composants (1)                                           | 99 088 843,91                          |                                         |                                   |                                                                                  |                                                                                        | 99 088 843,91                          |
| Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214-2145) B                                | 191 144 660,20                         |                                         | 22 534 456,01                     | 12 545 797,34                                                                    | 569 690,48                                                                             | 200 563 628,39                         |
| Bâtiments et install. administratifs (c/2135-2135-2145-2145) C                         | 34 721 224,88                          |                                         | 756 974,71                        |                                                                                  | 97 189,37                                                                              | 35 381 010,22                          |
| <b>Total III (A+B+C)</b>                                                               | <b>4 871 458 356,64</b>                | <b>0,00</b>                             | <b>433 669 452,24</b>             | <b>45 055 621,99</b>                                                             | <b>11 554 790,80</b>                                                                   | <b>5 248 515 436,09</b>                |
| Install. techniques - Matériel - Outillage                                             | <b>Total IV</b>                        | <b>230 908,87</b>                       | <b>66 733,51</b>                  | <b>0,00</b>                                                                      | <b>0,00</b>                                                                            | <b>297 642,38</b>                      |
| <b>Divers</b>                                                                          |                                        |                                         |                                   |                                                                                  |                                                                                        |                                        |
| Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)              | 8 323 261,99                           | 88 802,80                               |                                   |                                                                                  |                                                                                        | 8 412 064,79                           |
| Matériel de transport                                                                  | 95 244,36                              |                                         |                                   |                                                                                  |                                                                                        | 95 244,36                              |
| Matériel de bureau et matériel informatique                                            | 4 163 874,65                           | 221 266,22                              |                                   |                                                                                  |                                                                                        | 4 385 140,87                           |
| Mobilier                                                                               | 2 444 519,00                           | 214 344,65                              |                                   |                                                                                  |                                                                                        | 2 658 863,65                           |
| Diverses                                                                               | 8 061 515,73                           | 5 903 004,80                            |                                   |                                                                                  | 8 741,55                                                                               | 13 955 778,98                          |
| <b>Total V</b>                                                                         | <b>23 088 415,73</b>                   | <b>6 427 418,47</b>                     | <b>0,00</b>                       | <b>0,00</b>                                                                      | <b>8 741,55</b>                                                                        | <b>29 507 092,65</b>                   |
| <b>Immeubles en location vente, location-attribution, affectation</b>                  | <b>Total VI</b>                        | <b>0,00</b>                             | <b>0,00</b>                       | <b>0,00</b>                                                                      | <b>0,00</b>                                                                            | <b>0,00</b>                            |
| <b>Immobilisations corporelles en cours</b>                                            |                                        |                                         |                                   |                                                                                  |                                                                                        |                                        |
| Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure                                               | 156 958 616,69                         | 19 673 836,21                           | 108 165 530,09                    | 96 519 848,55                                                                    |                                                                                        | 168 278 134,44                         |
| Constructions et autres immobilisations corporelles                                    | 0,00                                   |                                         |                                   |                                                                                  |                                                                                        | 0,00                                   |
| - Construction et acquisition-amélioration                                             | 379 545 746,03                         | 528 418 840,10                          | 29 053 115,31                     | 456 010 235,77                                                                   | 148 202,61                                                                             | 480 857 263,06                         |
| - Additions et remplacements de composants (1)                                         | 128 119 070,19                         |                                         |                                   |                                                                                  |                                                                                        | 128 119 070,19                         |
| Avances et acomptes                                                                    | 24 417 503,40                          |                                         | 80,78                             | 438 038,93                                                                       |                                                                                        | 23 979 625,25                          |
| <b>Total VII</b>                                                                       | <b>689 041 916,31</b>                  | <b>548 090 676,31</b>                   | <b>137 218 726,18</b>             | <b>552 968 123,25</b>                                                            | <b>148 202,61</b>                                                                      | <b>821 234 092,94</b>                  |
| <b>Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)</b>                                       | <b>6 665 065 370,20</b>                | <b>693 176 354,77</b>                   | <b>668 400 350,88</b>             | <b>732 025 235,67</b>                                                            | <b>17 341 124,15</b>                                                                   | <b>7 277 275 716,03</b>                |
| <b>FINANCIERES</b>                                                                     |                                        |                                         |                                   |                                                                                  |                                                                                        |                                        |
| Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)                                    | 38 729 759,10                          | 95 011 872,17                           |                                   |                                                                                  | 6 581 495,36                                                                           | 127 060 135,91                         |
| Créances rattachées à des participations (2671-2674)                                   | 114 364 175,50                         | 24 506 205,32                           |                                   | 201 776,92                                                                       | 2 626 967,00                                                                           | 136 041 636,90                         |
| Titres immobilisés (droit de créance)                                                  | 0,00                                   |                                         |                                   |                                                                                  |                                                                                        | 0,00                                   |
| Prêts participatifs                                                                    | 0,00                                   |                                         |                                   |                                                                                  |                                                                                        | 0,00                                   |
| Prêts principaux pour accession                                                        | 0,00                                   |                                         |                                   |                                                                                  |                                                                                        | 0,00                                   |
| Prêts complémentaires pour accession                                                   | 0,00                                   |                                         |                                   |                                                                                  |                                                                                        | 0,00                                   |
| Prêts aux S.C.C.C.                                                                     | 0,00                                   |                                         |                                   |                                                                                  |                                                                                        | 0,00                                   |
| Autres                                                                                 | 3 669 339,86                           | 882 566,21                              |                                   |                                                                                  | 4 115,77                                                                               | 4 547 750,30                           |
| Intérêts courus                                                                        | 0,00                                   |                                         |                                   |                                                                                  |                                                                                        | 0,00                                   |
| <b>Total IX</b>                                                                        | <b>156 763 274,46</b>                  | <b>120 400 643,70</b>                   | <b>0,00</b>                       | <b>201 776,92</b>                                                                | <b>8 312 578,13</b>                                                                    | <b>267 649 563,11</b>                  |
| <b>TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)</b>                                               | <b>6 821 828 744,66</b>                | <b>816 661 635,53</b>                   | <b>735 999 674,62</b>             | <b>740 835 156,89</b>                                                            | <b>26 654 712,66</b>                                                                   | <b>7 643 843 092,09</b>                |

(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 acquisitions 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.

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

### ***Allongement de l'amortissement du composant structure***

La mise en place de la comptabilisation des immobilisations par composants a été introduite par l'instruction fiscale du 30/12/2005.

A ce titre et pour faciliter le travail de décomposition des immeubles par composants du patrimoine locatif des sociétés d'HLM, le CSTB a établi une grille de décomposition. Celle-ci prévoit la création minimale de 5 composants ainsi que des durées à pratiquer par composant.

Cette grille prévoit les durées d'amortissements suivantes :

- Structure et ouvrages assimilés : 50 ans (à + ou -20%)
- Menuiseries extérieures 25 ans (à + ou -20%)
- Chauffage 20 ans (à + ou -20%)
- Etanchéité 15 ans (à + ou -20%)
- Ravalement (avec amélioration) 15 ans (à + ou -20%)

La durée d'amortissement peut donc varier de plus ou moins 20 % par rapport à la durée présentée.

Afin de se rapprocher de la réalité économique de son patrimoine, Vilogia a décidé d'allonger la durée d'amortissement du composant structure de 10 ans, soit une durée de 60 ans (= 50 ans +20%), pour le patrimoine neuf et une durée de 50 ans pour le patrimoine acheté auprès d'autres bailleurs (initialement 40/45 ans). Cet allongement résulte d'une analyse technique et comptable basée sur un historique réalisé conjointement par la direction du patrimoine et la direction financière.

Le changement de durée d'amortissement des composants s'appréhende comme un changement d'estimation comptable et entraîne la révision prospective des plans d'amortissement. L'impact sur l'exercice 2022 de ce changement se concrétise par une baisse de 13 722 k€ de la dotation de l'exercice et d'une baisse de 1 065 k€ de la reprise de subvention.

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

### **Méthodes et durées d'amortissements des immobilisations**

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

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

| Composants                          | Collectif  |              | Individuel |              |
|-------------------------------------|------------|--------------|------------|--------------|
|                                     | %          | Durée        | %          | Durée        |
| Equipements                         |            |              |            |              |
| Gros Œuvre Bâtiment                 | 75,2       | 60           | 78,3       | 60           |
| Gros Œuvre Toiture                  | 2,5        | 60           | 2,5        | 60           |
| Ascenseur                           | 2,8        | 15           | 0          | Néant        |
| Electricité Intérieur               | 4,2        | 25           | 4,2        | 25           |
| Electricité Parties Communes        | 1          | 25           | 0          | Néant        |
| Plomberie                           | 4,6        | 25           | 3,7        | 25           |
| Etanchéité                          | 1,1        | 15           | 0          | Néant        |
| Ravalement                          | 2,1        | 15           | 2,7        | 15           |
| Menuiserie Extérieure               | 2          | 25           | 4,1        | 25           |
| Menuiserie Annexe                   | 0,3        | 25           | 0,3        | 25           |
| Menuiserie Garage                   | 0,5        | 25           | 0,5        | 25           |
| Menuiserie Porte                    | 0,5        | 25           | 0,5        | 25           |
| Chauffage Collectif ou Individuel   | 3,2        | 25           | 3,2        | 15           |
| <b>Pourcentage et durée moyenne</b> | <b>100</b> | <b>51,59</b> | <b>100</b> | <b>52,69</b> |

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

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

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

| Composants                          | Collectif     |              | Individuel   |              |
|-------------------------------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
|                                     | %             | Durée        | %            | Durée        |
| Equipements                         |               |              |              |              |
| Gros Œuvre Bâtiment                 | 90,20         | 50           | 91,00        | 50           |
| Gros Œuvre Toiture                  | 4,10          | 50           | 4,10         | 50           |
| Ascenseur                           | 0,70          | 3            | 0,00         | Néant        |
| Electricité Intérieur               | 1,05          | 5            | 1,10         | 5            |
| Electricité Parties Communes        | 0,25          | 5            | 0,00         | Néant        |
| Plomberie                           | 1,15          | 5            | 0,90         | 5            |
| Etanchéité                          | 0,30          | 3            | 0,00         | Néant        |
| Ravalement                          | 0,55          | 3            | 0,70         | 3            |
| Menuiserie Extérieure               | 0,50          | 5            | 1,00         | 5            |
| Menuiserie Annexe                   | 0,10          | 5            | 0,10         | 5            |
| Menuiserie Garage                   | 0,15          | 5            | 0,15         | 5            |
| Menuiserie Porte                    | 0,15          | 5            | 0,15         | 5            |
| Chauffage Collectif ou Individuel   | 0,80          | 5            | 0,80         | 3            |
| <b>Pourcentage et durée moyenne</b> | <b>100,00</b> | <b>47,40</b> | <b>100,0</b> | <b>47,76</b> |

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

Annexe II Fiche n°4

| IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES<br>1                                         | MONTANT DES<br>AMORTISSEMENTS AU DEBUT<br>DE L'EXERCICE<br>2 | AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE |                              | DIMINUTIONS :<br>AMORTISSEMENT DES<br>ELEMENTS SORTIS DE<br>L'ACTIF ET REPRISES (2)<br>5 | MONTANT DES<br>AMORTISSEMENTS EN FIN<br>D'EXERCICE<br>6 |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
|                                                                            |                                                              | Amortissement linéaire<br>3             | Autres méthodes (1)<br>4 (4) |                                                                                          |                                                         |
| <b>INCORPORELLES</b>                                                       |                                                              |                                         |                              |                                                                                          |                                                         |
| Frais d'établissement                                                      | 9                                                            |                                         |                              |                                                                                          | 0,00                                                    |
| Baux long terme et droits d'usufruits (5)                                  | 5 905 160,87                                                 | 3 838 137,40                            | 8 249 091,48                 |                                                                                          | 17992389,75                                             |
| Autres postes d'immobilisations incorporelles                              | 20 457 173,41                                                | 2 962 648,00                            |                              | 676,44                                                                                   | 23 459 144,97                                           |
| <b>TOTAL I</b>                                                             | <b>26 402 334,28</b>                                         | <b>6 800 785,40</b>                     | <b>8 249 091,48</b>          | <b>676,44</b>                                                                            | <b>41 451 534,72</b>                                    |
| <b>CORPORELLES</b>                                                         |                                                              |                                         |                              |                                                                                          |                                                         |
| <b>Agencements - Aménagements de terrains</b>                              | <b>0,00</b>                                                  | <b>0,00</b>                             | <b>0,00</b>                  | <b>0,00</b>                                                                              | <b>0,00</b>                                             |
| <b>CONSTRUCTIONS</b>                                                       |                                                              |                                         |                              |                                                                                          |                                                         |
| Constructions locatives (sur sol propre) (5)                               | 1 629 046 056,52                                             | 118 743 425,50                          | 1 840 439,40                 | 8 591 441,61                                                                             | 1 741 038 479,81                                        |
| Constructions locatives sur sol d'autrui                                   | 63 447 452,28                                                | 4 716 694,29                            | 581 219,08                   | 43 082,73                                                                                | 68 702 282,92                                           |
| Bâtiments et installations administratifs                                  | 19 320 896,71                                                | 594 853,59                              |                              | 97 189,37                                                                                | 19 818 560,93                                           |
|                                                                            | 0,00                                                         |                                         |                              |                                                                                          | 0,00                                                    |
|                                                                            | 0,00                                                         |                                         |                              |                                                                                          | 0,00                                                    |
|                                                                            | 0,00                                                         |                                         |                              |                                                                                          | 0,00                                                    |
| <b>TOTAL III</b>                                                           | <b>1 711 814 405,51</b>                                      | <b>124 054 973,38</b>                   | <b>2 421 658,48</b>          | <b>8 731 713,71</b>                                                                      | <b>1 829 559 323,66</b>                                 |
| <b>Install. techniques. - Matériel - Outillage</b>                         | <b>167 443,75</b>                                            | <b>28 249,89</b>                        | <b>0,00</b>                  | <b>0,00</b>                                                                              | <b>195 693,64</b>                                       |
| <b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>                                  |                                                              |                                         |                              |                                                                                          |                                                         |
| Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 21B1) | 5 497 493,57                                                 | 979 944,58                              |                              |                                                                                          | 6 477 438,15                                            |
| Matériel de transport                                                      | 60 466,98                                                    | 12 604,83                               |                              |                                                                                          | 73 071,81                                               |
| Matériel de bureau et matériel informatique                                | 2 796 587,29                                                 | 456 591,88                              |                              |                                                                                          | 3 253 179,17                                            |
| Mobilier                                                                   | 1 335 689,06                                                 | 129 835,25                              |                              |                                                                                          | 1 465 524,31                                            |
| Diverses                                                                   | 3 819 909,53                                                 | 382 400,25                              |                              | 3 397,83                                                                                 | 4 198 911,95                                            |
| <b>TOTAL V</b>                                                             | <b>13 510 146,43</b>                                         | <b>1 961 376,78</b>                     | <b>0,00</b>                  | <b>3 397,83</b>                                                                          | <b>15 468 125,39</b>                                    |
| <b>Travaux sur immeubles reçus en affectation</b>                          | <b>0,00</b>                                                  | <b>0,00</b>                             | <b>0,00</b>                  | <b>0,00</b>                                                                              | <b>0,00</b>                                             |
| <b>TOTAL GENERAL (3)</b>                                                   | <b>1 751 894 329,97</b>                                      | <b>132 845 385,46</b>                   | <b>10 670 749,98</b>         | <b>8 735 787,98</b>                                                                      | <b>1 886 674 677,41</b>                                 |

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

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

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

(4) Correction d'erreur liés aux mises en services antérieures des baux emphytéotiques et contrats d'usufruit locatif social (impact à l'ouverture de l'exercice)

(5) Une correction des cumuls d'amortissements antérieurs entre constructions sur sol propre et droits d'usufruit a été pratiquée à hauteur de 5 507 K€

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

60 ans

**2.4 DEMOLITIONS PROGRAMMEES**

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

- Constatation d'une provision des coûts estimés de démolitions nets des subventions, notifiées ou pour lesquelles nous avons obtenu une décision attributive de subvention (DAS pour démolitions faites dans le cadre de l'ANRU) ou sur la base des sommes reprises dans la convention signée.

Sur l'exercice 2022, la provision comptabilisée se monte à 20 047 milliers d'€.

- Constatation en produit exceptionnel, sur la base de la libération des logements, des subventions, relatives aux démolitions, pour perte de CAF pour 1 655 milliers d'€ au 31/12/2022.
- Constatation en produit exceptionnel, sur la base des démolitions livrées, des subventions relatives aux coûts de démolition pour 2 432 milliers d'€ au 31/12/2022.
- Constatation en charges exceptionnelles des coûts de démolitions relatives aux opérations livrées pour un montant de 3 039 milliers d'€ au 31/12/2022.
- Constatation d'une reprise de provision sur coûts de démolitions pour un montant de 1 577 milliers d'€ au 31/12/2022 dont 1 022 milliers d'€ n'ont pas été utilisés et d'une dotation à hauteur de 730 milliers d'euros.
- Constatation d'une dépréciation sur les immobilisations destinées à être démolies en fonction de la libération des logements pour 3,9M€ dont 2,3M€ de dotation sur l'exercice

## **2.5 IMMOBILISATIONS FINANCIERES**

Elles sont comptabilisées à leur coût historique et représentent les titres de participations, les créances rattachées aux participations, les dépôts et cautionnements, les titres nantis, ainsi que les prêts accordés par VILOGIA pour l'accession à la propriété et les foyers.

Une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure au coût d'acquisition.

Cette valeur est déterminée en tenant compte de la quote-part des capitaux propres mais elle peut également tenir compte des perspectives de rendement et d'évolution générale.

|                                       | <b>Solde net au<br/>01/01/2022</b> | <b>Mouvements<br/>2022</b> | <b>Reprise<br/>provision<br/>2022</b> | <b>Solde net au<br/>31/12/2022</b> |
|---------------------------------------|------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|
| Actions                               | 34 262 519                         | 87 533 671                 |                                       | 121 796 191                        |
| Parts Sci Sccv                        | 620 665                            | 1 750                      |                                       | 622 415                            |
| Autres titres                         | 2 583 335                          | 91 300                     |                                       | 2 674 635                          |
| Versements apports non<br>capitalisés | 1 263 240                          | 705 155                    |                                       | 1 968 395                          |
| <b>TOTAL</b>                          | <b>38 729 759</b>                  | <b>88 331 877</b>          | <b>0</b>                              | <b>127 061 636</b>                 |
| Vilogia Premium Grand Est             | 5 500 000                          |                            |                                       | 5 500 000                          |
| Sccv (15)                             | 8 864 175                          | -2 520 762                 |                                       | 6 343 414                          |
| Vilogia Privilèges                    | 20 000 000                         | 24 198 223                 |                                       | 44 198 223                         |
| Vilogia Logifim                       | 50 000 000                         |                            |                                       | 50 000 000                         |
| Vilogia Premium                       | 30 000 000                         |                            |                                       | 30 000 000                         |
| <b>TOTAL</b>                          | <b>114 364 175</b>                 | <b>21 677 461</b>          | <b>0</b>                              | <b>136 041 637</b>                 |
| <b>TOTAL</b>                          | <b>153 093 935</b>                 | <b>110 009 338</b>         | <b>0</b>                              | <b>263 103 273</b>                 |

La majeure partie des mouvements 2022 correspondent aux avances effectuées aux filiales ainsi que le remboursement des opérations sur les SCCV livrées

La société Alliance hôtelière a été absorbée courant 2022 avec effet rétroactif au 01/01/2022 par la société Vilogia SA. De ce fait, les titres détenus par Vilogia SA ont été soldés pour un montant de 5 736 596.72€.

Dans le cadre d'une restructuration interne du Groupe, Vilogia Holding a apporté à Vilogia SA 4.099.786 titres de Vilogia Logifim, représentant **99,94%** du capital social de cette dernière.

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

8 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

| INFORMATIONS FINANCIERES<br><br>FILIALES ET PARTICIPATIONS (1) | SIREN | CAPITAL       | RESERVES ET<br>REPORT A NOUVEAU<br>AVANT AFFECTATION<br>DES RESULTATS (8) | QUOTE-PART<br>DU CAPITAL<br>DETENU (en %) | VALEUR COMPTABLE DES<br>TITRES DETENUS (3) |                     | PRETS ET AVANCES<br>CONSENTIS PAR LA<br>SOCIETE ET NON<br>ENCORE<br>REMBOURSES (4) | MONTANT DES<br>CAUTIONS ET<br>AVALS DONNES<br>PAR LA<br>SOCIETE | CHIFFRE<br>D'AFFAIRES HORS<br>TAXES DU<br>DERNIER<br>EXERCICE<br>ECOLE (5) | RESULTAT<br>(BENEFICE NET<br>OU PERTE DU<br>DERNIER<br>EXERCICE<br>CLOS) (6) | DIVIDENDES<br>ENCAISSES PAR<br>LA SOCIETE AU<br>COURS DE<br>L'EXERCICE |
|----------------------------------------------------------------|-------|---------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
|                                                                |       |               |                                                                           |                                           | BRUTE                                      | NETTE               |                                                                                    |                                                                 |                                                                            |                                                                              |                                                                        |
| Filiales et participations (2) (6)                             |       |               |                                                                           |                                           |                                            |                     |                                                                                    |                                                                 |                                                                            |                                                                              |                                                                        |
| - Filiales (7)                                                 |       |               |                                                                           |                                           |                                            |                     |                                                                                    |                                                                 |                                                                            |                                                                              |                                                                        |
| VILOGIA PREMIUM GRAND EST                                      |       | 4 490 978,00  | (2 311 428,27)                                                            | 1,00                                      | 3 772 175,00                               | 3 772 175,00        | 5 500 000,00                                                                       |                                                                 | 5 960 363,23                                                               | 367 200,32                                                                   | 0,00                                                                   |
| SCCV (9)                                                       |       | 3 000,00      | (315 143,10)                                                              | 0,70                                      | 2 100,00                                   | 2 100,00            | 2 195 499,00                                                                       |                                                                 | 265,85                                                                     | (1 375,50)                                                                   | 0,00                                                                   |
| SCCV (12)                                                      |       | 60 000,00     | (30 657,92)                                                               | 0,70                                      | 42 000,00                                  | 42 000,00           | 4 147 954,83                                                                       |                                                                 | 5 314 714,20                                                               | 217 867,70                                                                   | 105 000,00                                                             |
| SASU VILOGIA PRIVILEGE                                         |       | 25 724 410,00 | 1 059 053,65                                                              | 1,00                                      | 25 724 410,00                              | 25 724 410,00       | 44 198 223,05                                                                      |                                                                 | 4 153 386,92                                                               | 761 964,63                                                                   | 0,00                                                                   |
| SA TERRITOIRE 2 PERFORMANCE                                    |       | 37 000,00     | 0,00                                                                      | 0,50                                      | 18 500,00                                  | 18 500,00           | 0,00                                                                               |                                                                 | 0,00                                                                       | (15 199,23)                                                                  | 0,00                                                                   |
| VILOGIA LOGIFM                                                 |       | 82 048 780,00 | 2 395 892,71                                                              | 1,00                                      | 93 328 188,04                              | 93 328 188,04       | 50 000 000,00                                                                      |                                                                 | 24 082 748,51                                                              | 4 560 126,75                                                                 | 0,00                                                                   |
| - Participations (8)                                           |       |               |                                                                           |                                           |                                            |                     |                                                                                    |                                                                 |                                                                            |                                                                              |                                                                        |
| SCHILLE MARNE                                                  |       | 1 500,00      | 0,00                                                                      | 0,50                                      | 556 565,00                                 | 558 565,00          | 323 841,00                                                                         |                                                                 | 0,00                                                                       | (137 833,99)                                                                 | 0,00                                                                   |
| PREMIUM AUVERGNE RHONE ALPES                                   |       | 18 500,00     | (9 245,14)                                                                | 0,35                                      | 6 470,00                                   | 1 478,26            | 0,00                                                                               |                                                                 | 0,00                                                                       | (5 084,84)                                                                   | 0,00                                                                   |
| PREMIUM NOUVELLE ADOURNE                                       |       | 18 500,00     | (9 140,21)                                                                | 0,35                                      | 6 470,00                                   | 1 825,40            | 0,00                                                                               |                                                                 | 0,00                                                                       | (4 769,00)                                                                   | 0,00                                                                   |
| PREMIUM PAYS DE LA LOIRE                                       |       | 18 500,00     | (9 662,89)                                                                | 0,35                                      | 6 470,00                                   | 1 797,21            | 0,00                                                                               |                                                                 | 0,00                                                                       | (4 755,06)                                                                   | 0,00                                                                   |
| GP DE LAMBERSART                                               |       | 20 000,00     | 0,00                                                                      | 0,50                                      | 9 999,00                                   | 9 999,00            | 0,00                                                                               |                                                                 | 0,00                                                                       |                                                                              | 0,00                                                                   |
| VILOGIA PREMIUM                                                |       | 99 248,97     | 2 626 685,01                                                              | 0,41                                      | 31 308,90                                  | 31 308,90           | 30 000 000,00                                                                      |                                                                 | 14 111 241,98                                                              | 446 079,91                                                                   | 0,00                                                                   |
| SOCOVAR                                                        |       | 383 800,00    |                                                                           | 0,10                                      | 146 740,00                                 | 146 740,00          | 0,00                                                                               |                                                                 |                                                                            |                                                                              | 0,00                                                                   |
| Autres filiales ou participations (9)                          |       |               |                                                                           |                                           |                                            |                     |                                                                                    |                                                                 |                                                                            |                                                                              |                                                                        |
| - Filiales non reprises ci-dessus                              |       |               |                                                                           |                                           |                                            |                     |                                                                                    |                                                                 |                                                                            |                                                                              |                                                                        |
| - Participations non reprises ci-dessus                        |       |               |                                                                           |                                           |                                            |                     |                                                                                    |                                                                 |                                                                            |                                                                              |                                                                        |
| <b>Total (10)</b>                                              |       |               |                                                                           |                                           | <b>1 441 844,04</b>                        | <b>1 439 251,96</b> | <b>1 644 554,13</b>                                                                | <b>0,90</b>                                                     |                                                                            |                                                                              | <b>105 000,00</b>                                                      |

(1) Pour chacune des filiales et des entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation, indiquer à 3 : a) le numéro d'identification nationale (N° SIREN). Utiliser éventuellement la rubrique "observations" en rapportant le titre de référence.

(2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle la société a un lien de participation, indiquer la dénomination et le siège social. Utiliser éventuellement la rubrique "observations" en rapportant le titre de référence.

(3) Si le montant net est négatif, indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique "observations".

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

(5) Si l'impôt d'exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de la société, le préciser dans la rubrique "observations".

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

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

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

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

(10) Total colonne 5 : égale aux comptes 261 + 262

## 2.6 COMPTES DE STOCKS

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

Le coût des lots achevés et vendus est sorti du stock (il s'agit des lots livrés aux clients pour lesquels le contrat a été signé devant notaire). Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur économique réelle des stocks est inférieure à la valeur comptable.

La Société a estimé nécessaire de déprécier les terrains et travaux en cours en stock pour un montant de 8 327milliers d'€.

Au titre de l'exercice 2022, les coûts internes de conduite d'opération et de montage d'opération représentent 475 824.63 euros (comptes 7133001 et 7133005) ; ce sont les couts réels constatés des dépenses des opérations pilotées par les équipes.

**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                           |
| <b>31 - TERRAINS A AMENAGER (net du 319)</b>                                             | <b>79 272 833,61</b>       | <b>10 128 083,60</b>       | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>       | <b>19 020 712,50</b>          | <b>27 674 334,17</b>          | <b>607 843,01</b>     | <b>81 608 752,53</b>     | <b>2 566 818,92</b>          |
| 311 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement                                    | 372 606,22                 | 63 171,58                  |                   |                   |                               |                               |                       | 358 575,80               | 83 171,58                    |
| 312 - Opérations groupées : constructions neuves                                         | 84 822 636,38              | 38 903 323,77              | 286 902,45        | 479 735,11        | 33 649 924,94                 | 74 455 895,14                 | (129 130,28)          | 82 011 758,77            | (2 810 878,61)               |
| 313 - Opération d'acquisition-réhabilitation-revente                                     | 0,00                       |                            |                   |                   |                               |                               |                       | 0,00                     | 0,00                         |
| 314 - Constructions de maisons individuelles (CCMI)                                      | 0,00                       |                            |                   |                   |                               |                               |                       | 0,00                     | 0,00                         |
| 317 - Divers                                                                             | 0,00                       |                            |                   |                   |                               |                               |                       | 0,00                     | 0,00                         |
| <b>32 - IMMEUBLES EN COURS (net du 319)</b>                                              | <b>65 095 143,60</b>       | <b>36 995 455,35</b>       | <b>286 902,45</b> | <b>479 735,11</b> | <b>33 649 924,94</b>          | <b>74 455 895,14</b>          | <b>(129 130,26)</b>   | <b>62 347 426,57</b>     | <b>(2 747 707,03)</b>        |
| 321 - Lotissements et terrains aménagés                                                  | 1 035 145,11               |                            |                   |                   | 171 500,00                    |                               |                       | 1 206 645,11             | 171 500,00                   |
| 322 - Opérations groupées : constructions neuves                                         | 23 014 656,59              |                            |                   |                   | 102 772 692,68                | 54 048 140,69                 | 48 609 325,67         | 24 930 075,69            | 1 915 217,00                 |
| 323 - Opération d'acquisition-réhabilitation-revente                                     | 0,00                       |                            |                   |                   |                               |                               |                       | 0,00                     | 0,00                         |
| 324 - Constructions de maisons individuelles (CCMI)                                      | 0,00                       |                            |                   |                   |                               |                               |                       | 0,00                     | 0,00                         |
| 327 - Autres travaux achevés                                                             | 0,00                       |                            |                   |                   |                               |                               |                       | 0,00                     | 0,00                         |
| 328 - Immeubles temporairement loués                                                     |                            |                            |                   |                   |                               |                               |                       |                          |                              |
| 3281 - Location accession                                                                | 21 261 787,05              |                            |                   |                   | 11 695 807,54                 | 12 759 345,35                 | 945 176,69            | 19 695 075,51            | (1 735 711,44)               |
| 3282 et 3287 - Autres                                                                    | 0,00                       |                            |                   |                   |                               |                               |                       | 0,00                     | 0,00                         |
| <b>33 - IMMEUBLES ACHEVES (net du 319)</b>                                               | <b>45 441 781,75</b>       | <b>0,00</b>                | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>       | <b>114 943 009,20</b>         | <b>66 807 450,08</b>          | <b>47 754 501,56</b>  | <b>45 622 797,31</b>     | <b>381 005,56</b>            |
| <b>37 - IMMEUBLES ACQUIS PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION OU GARANTIE DE RACHAT</b> | <b>0,00</b>                | <b>0,00</b>                | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>                   | <b>0,00</b>                   | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>              | <b>0,00</b>                  |
| <b>TOTAL (d)</b>                                                                         | <b>169 809 666,96</b>      | <b>52 094 878,95</b>       | <b>286 902,45</b> | <b>479 735,11</b> | <b>164 813 637,64</b>         | <b>165 937 722,39</b>         | <b>48 533 314,31</b>  | <b>190 009 986,41</b>    | <b>209 117,45</b>            |

(a) Y compris les virements de classe 2.

(b) Y compris les virements en classe 2.

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

(d) Total colonne 5 : total colonnes 4 et 6 de la fiche 12 de l'Annexe III.

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

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

## 2.7 COMPTES LOCATAIRES ET PROVISIONS SUR LOCATAIRES

Les créances sont évaluées à leur coût historique.

La valeur brute des clients douteux comprend les créances des clients sortis ainsi que les créances des clients représentant plus de 12 mois de loyers normatifs soit des créances douteuses pour un montant total de 34 849 milliers d'€.

Les provisions sur locataires sont constituées selon les résultats de l'étude statistique réalisée par l'union sociale pour l'habitat auprès de ses adhérents (étude PRIMEXIS).

La provision pour créances clients, y compris les créances douteuses s'élève à **37 901** milliers d'€.

En 2022, la société a enregistré **7 395** milliers d'€ de pertes sur créances irrécouvrables.

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

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

## **2.8 AUTRES CREANCES**

Elles correspondent principalement :

- ✓ à la TVA récupérable pour 67 507 milliers d'€
- ✓ aux subventions à recevoir (111 295 milliers d'€ au 31/12/2022 – 76 740 milliers d'€ au 31/12/2021),
- ✓ à l'actif financier sur SWAPS pour 6 367 milliers d'€,
- ✓ à divers produits à recevoir pour 20 890 milliers d'€ (voir détail tableau en 3.5) et aux créances liées au patrimoine pour 2 901 milliers d'€.

Une provision pour dépréciation des autres créances a été comptabilisée pour 286 milliers d'euros. Elle couvre la part irrécouvrable de subventions pour 47 milliers d'euros et la créance dossier HERNANDEZ pour 239 milliers d'euros

| 31/12/2022                        | 31/12/2021 | Nouvelles<br>opérations de<br>réaménagement | Effet P&L soultes | primes | 31/12/2022 |
|-----------------------------------|------------|---------------------------------------------|-------------------|--------|------------|
| Actifs financiers liés aux SWAPS  | 5 119      | 3 927                                       | 2 479             | 199    | 6 367      |
| Passifs financiers liés aux SWAPS | 14 329     | 3 927                                       | 2 184             | 199    | 15 872     |

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

Les titres de placement en valeur d'achat s'élevaient au 31 décembre 2022 à 181 516 milliers d'€ (avant provision pour dépréciation titres et hors intérêts courus).

## **2.10 INTEGRATION DES INTERETS DE PREFINANCEMENT EN IMMOBILISATION ET STOCK**

Les intérêts de préfinancement intégrés en 2022 dans les immobilisations s'élèvent à 1 294 850.15 euros et dans les stocks à 263 184.06 euros.

Pour les emprunts obligataires non affectés à des opérations la répartition se fait sur l'encours moyen pondéré à fin de mois de l'investissement de l'opération avec un taux de capitalisation de 0.3573%.

### **NOTE 3 : PRINCIPALES METHODES D'EVALUATION 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'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 pas du service d'intérêt économique général en s'appuyant sur l'édition 2018 du Guide pratique de répartition des charges et des produits : activités SIEG et activités hors SIEG » rédigé conjointement par la Fédération des ESH, la Fédération des coopératives HLM, la Fédération des OPH et l'USH.

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

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

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

La société a retenu l'approche suivante :

- Répartition des produits entre activités SIEG et hors SIEG. Les produits affectables directement aux activités SIEG et hors SIEG conformément au Guide l'ont été. Pour les autres le ratio d'affectation aux activités SIEG a été utilisé.
- Affectation des charges directes aux opérations. Lorsque les charges étaient directement imputables aux activités SIEG / Hors SIEG cette répartition a été appliquée.
- Affectation des charges communes en utilisant la clé suivante : le ratio d'affectation aux activités SIEG soit 93.12 % a été utilisé.

#### **3.1 LES SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT**

Elles sont affectées au financement d'immobilisations amortissables et font l'objet d'une reprise au compte de résultat calculée sur la durée résiduelle de vie des immobilisations auxquelles elles sont affectées (composant structure et ouvrage).

### **3.2 TITRES PARTICIPATIFS**

#### ***Souscription de titres participatifs par la Banque des Territoires***

La Banque des Territoires a confirmé son engagement à souscrire 30 M€ de titres participatifs auprès de Vilogia. Cet apport en quasi-fonds propres lui permettra d'accélérer son rythme de construction à hauteur de 1 350 logements supplémentaires entre 2023 et 2026, pour atteindre une production de 11 500 logements neufs sur la période. Il s'agit pour la Banque des Territoires d'un Investissement Socialement Responsable (ISR), qui cherche à concilier la performance financière avec les objectifs de développement durable. A ce titre, les impacts extra-financiers de cet investissement seront suivis dans la durée, en l'occurrence la proportion des logements neufs bénéficiant d'un label environnemental, ainsi que la proportion de logements économes en énergie (étiquettes A, B ou C).

### **3.3 PROVISIONS**

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

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

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

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

La provision pour indemnités de départ en retraite est basée sur un départ à 63 ans à l'initiative du salarié. Elle est calculée, selon la méthode prospective, en fonction de l'âge du salarié, de son ancienneté, des modalités de calcul prévues dans l'Accord d'adaptation Vilogia 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 4.41 %.

Elle s'élève à 9 578 376 euros au 31 décembre 2022.

La provision pour médailles du travail s'élève à 557 434 euros au 31 décembre 2022.

Cette provision est calculée en fonction de l'ancienneté de chaque salarié et d'un âge de départ à la retraite fixé à 63 ans. Elle est actualisée au taux de 3.20 % et le montant de la prime progresse de 3.13 % l'an.

Le résultat de ce calcul donne la répartition suivante par médaille au 31 décembre 2022 :

|          |          |           |
|----------|----------|-----------|
| Argent   | (20 ans) | 79 116 €  |
| Vermeil  | (30 ans) | 128 901 € |
| Or       | (35 ans) | 158 404 € |
| Grand or | (40 ans) | 191 013 € |

### **PROVISIONS POUR LITIGES PRUD'HOMAX**

Une provision est comptabilisée pour couvrir les départs de salariés ayant fait l'objet d'un contentieux ; la totalité des demandes inscrites dans les assignations est provisionnée. Une variation de la provision pour risques a été comptabilisée en 2022 pour un montant de 88 088 euros, celle-ci se monte ainsi à 564 979 euros à la fin de l'exercice.

### **PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN SUR 3 ANS**

Les travaux de gros entretien programmés représentent une opération d'importance concernant l'ensemble de l'immeuble ou une partie significative de l'immeuble et/ou d'un composant préalablement identifié. Elles doivent, par leur importance et leur finalité, excéder la notion d'entretien habituel nécessité par l'usage courant de l'immeuble.

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

1BL – Boîtes aux lettres (intérieur logement)

2PU – Peinture (parties communes)

3PU – Peinture (extérieur Bâtiments)

4PU – Peinture (clos et couvert = façades)

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

La fédération des ESH préconise d'immobiliser la part GE des réhabilitations si les équipements classe 6 représentent en moyenne moins de 20 % de la réhabilitation globale. Actuellement, le poids du GE (composants classe 6) dans une réhabilitation est en moyenne de 10 % chez Vilogia.

| Provision            | Au début de l'exercice | Dotation  | Reprise utilisée | Reprise sans objet | En fin d'exercice |
|----------------------|------------------------|-----------|------------------|--------------------|-------------------|
| Prov. Gros Entretien | 2 832 780              | 1 206 145 | 526 785          | 1 938 517          | 1 573 622         |

### ➤ **PROVISION AMIANTE**

Même si l'amiante est interdit en France depuis 1997, ce minéral est présent dans de nombreux bâtiments et équipements. Près de 80 % des logements en France sont potentiellement concernés par sa présence (contre 76.32 % pour Vilogia).

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

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

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

Patrimoine Vilogia concerné :

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

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

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

Les derniers DTA ont été réalisés en 2021. Il n'y a donc plus de provision comptabilisée à ce titre au 31/12/2022.

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

Les prévisions de travaux chiffrées à fin 2022 s'élèvent à 40 milliers d'euros.

L'ensemble de la démarche de prise en compte du risque amiante au travers de la provision s'élève au total à 40 milliers d'€ au 31 décembre 2022.

La reprise utilisée en 2022 s'élève à 0 euros et la reprise non utilisée à 85 000 euros.

**ETAT DES PROVISIONS**

| NATURE                                                                      | MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE | AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE | DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE | MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| 1                                                                           | 2                              | 3                                       | 4                                    | 5                              |
| <b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>                                              |                                |                                         |                                      |                                |
| Amortissements dérogatoires                                                 | 0,00                           | 0,00                                    | 0,00                                 | 0,00                           |
| Provision spéciale de réévaluation                                          | 0,00                           | 0,00                                    | 0,00                                 | 0,00                           |
| <b>TOTAL I</b>                                                              | <b>0,00</b>                    | <b>0,00</b>                             | <b>0,00</b>                          | <b>0,00</b>                    |
| <b>PROVISIONS</b>                                                           |                                |                                         |                                      |                                |
| Pour litiges                                                                | 6 231 622,20                   | 938 094,00                              | 4 665 331,00                         | 2 504 385,20                   |
| Pour amendes et pénalités                                                   | 1 193 791,10                   | 232 971,56                              | 170 649,17                           | 1 256 113,49                   |
| Pour pertes sur contrats                                                    | 344 850,00                     | 197 266,00                              | 151 339,00                           | 390 777,00                     |
| Pour pensions et obligations similaires                                     | 11 627 249,04                  | 0,00                                    | 1 491 439,45                         | (3) 10 135 809,59              |
| Pour gros entretien                                                         | 2 832 779,72                   | 1 206 145,03                            | 2 465 302,16                         | 1 573 622,59                   |
| Pour charges sur opérations immobilières                                    | 0,00                           | 0,00                                    | 0,00                                 | 0,00                           |
| Autres provisions pour risques et charges                                   | 23 742 296,23                  | 982 704,78                              | 1 958 762,08                         | (3) 22 766 238,93              |
| <b>TOTAL II</b>                                                             | <b>45 972 588,29</b>           | <b>3 557 181,37</b>                     | <b>(2) 10 902 822,86</b>             | <b>38 626 946,80</b>           |
| <b>DEPRECIATIONS</b>                                                        |                                |                                         |                                      |                                |
| <b>IMMOBILISATIONS</b>                                                      |                                |                                         |                                      |                                |
| Incorporelles                                                               | 65 318,33                      | 0,00                                    | 0,00                                 | 65 318,33                      |
| Corporelles                                                                 | 9 052 607,13                   | 3 875 189,28                            | 1 899 126,40                         | 11 028 670,01                  |
| Financières                                                                 | 2 592,88                       | 14 509,13                               | 0,00                                 | 17 102,01                      |
| <b>TOTAL III</b>                                                            | <b>9 120 518,34</b>            | <b>3 889 698,41</b>                     | <b>1 899 126,40</b>                  | <b>11 111 090,35</b>           |
| <b>STOCKS ET EN-COURS</b>                                                   |                                |                                         |                                      |                                |
| Terrains à aménager                                                         | 3 546 072,25                   | 473 703,67                              | 345 693,80                           | 3 674 082,12                   |
| Immeubles en cours                                                          | 3 360 360,10                   | 297 488,09                              | 1 214 303,95                         | 2 443 544,24                   |
| Immeubles achevés                                                           | 2 031 773,26                   | 178 151,00                              | 0,00                                 | 2 209 924,26                   |
| 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                           |
| <b>TOTAL IV</b>                                                             | <b>8 938 205,61</b>            | <b>949 342,76</b>                       | <b>1 559 997,75</b>                  | <b>8 327 550,62</b>            |
| <b>CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT</b>                                        |                                |                                         |                                      |                                |
| Locataires                                                                  | 40 391 081,37                  | 11 292 049,57                           | 13 781 652,43                        | 37 901 478,51                  |
| Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires              | 0,00                           | 0,00                                    | 0,00                                 | 0,00                           |
| Autres créances                                                             | 287 479,19                     | 0,00                                    | 1 700,00                             | 285 779,19                     |
| Valeurs mobilières de placement                                             | 797 039,05                     | 10,53                                   | 135 789,84                           | 661 259,74                     |
| <b>TOTAL V</b>                                                              | <b>41 475 599,61</b>           | <b>11 292 060,10</b>                    | <b>13 919 142,27</b>                 | <b>38 848 517,44</b>           |
| <b>TOTAL VI (III + IV + V)</b>                                              | <b>59 534 323,56</b>           | <b>16 131 101,27</b>                    | <b>17 378 266,42</b>                 | <b>58 287 158,41</b>           |
| <b>TOTAL GENERAL (I + II + VI)</b>                                          | <b>105 506 911,85</b>          | <b>(1) 19 688 282,64</b>                | <b>(1) 28 281 089,28</b>             | <b>96 914 105,21</b>           |

**RENOIS**

| REVENUS                                                                       |                                 |               |               |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------|---------------|
| (1) Dont dotations et reprises                                                | Exploitation                    | 18 944 188,79 | 26 271 537,36 |
|                                                                               | Financières                     | 14 519,66     | 432 653,84    |
|                                                                               | Exceptionnelles                 | 729 574,19    | 1 576 898,08  |
| (2) Dont reprises                                                             | de provisions utilisées         |               | 5 157 204,64  |
|                                                                               | de provisions non utilisées (*) |               | 5 745 618,22  |
| (3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail |                                 |               | 10 135 809,59 |

La colonne « Montant au début de l'exercice » comprend le montant de 13 092,03€ au titre de la fusion avec Alliance Hôtelière à effet rétroactif au 01/01/2022.

**3.4 CLIENTS CREDITEURS**

Représentent d'une part l'excédent des provisions pour charges locatives à ristourner aux locataires pour 9 040 milliers d'€ et d'autre part les loyers versés à l'avance par les clients et les emprunteurs.

### **3.5 DETTES D'EXPLOITATION**

Elles comprennent les factures, mémoires d'architectes ou d'entrepreneurs se rapportant aux prestations ou travaux effectués jusqu'à la clôture de l'exercice d'une part, et l'évaluation des montants à payer compte-tenu de l'avancement de ces mêmes travaux ou prestations d'autre part.

Ces dernières valorisations ont été effectuées conformément aux principes de séparation des exercices.

#### **➤ CHARGES A PAYER**

| Postes                                       | Montant     | Nature                                   |
|----------------------------------------------|-------------|------------------------------------------|
| Fournisseurs d'exploitation & Investissement | 184 245 921 | Charges à payer                          |
| Personnel                                    | 6 592 414   | CET, Primes, divers et Congés Payés      |
| Organismes sociaux                           | 4 087 684   | Charges sur charges à payer de personnel |
| Etat                                         | 669 919     | Taxe sur les salaires, CFA, TVS          |
| Divers                                       | 6 320 297   | Swaps, Sinistres                         |

#### **➤ PRODUITS A RECEVOIR**

| Postes             | Montant     | Nature                                      |
|--------------------|-------------|---------------------------------------------|
| Factures à établir | 7 451 976   | Intra-groupe et hors intra-groupe           |
| Locataires         | 3 837 612   |                                             |
| Personnel          | 0           |                                             |
| Organismes sociaux | 0           |                                             |
| Etat               | 6 301 524   | Crédit de Tva, dégrevements taxes foncières |
| Divers             | 17 051 975  | PSLA, Démolitions & Sinistres               |
| Subventions        | 111 295 484 |                                             |

#### **➤ PRODUITS CONSTATES D'AVANCE**

Dans ce compte figure, pour un montant de 16 354 milliers d'€, le produit hors taxes des ventes sur les lots en cours non encore livrés, mais dont l'acte a été signé devant notaire, ainsi qu'un montant de 21 609 milliers d'€ concernant des subventions pour les opérations de démolitions dans le cadre de l'ANRU.

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

| Entités                           | Créances    | Dettes     |
|-----------------------------------|-------------|------------|
| ACTION LOGEMENT NORD              |             | 99 608 687 |
| AG VILOGIA                        | 390 599     |            |
| GIE LA META                       | 3 165 313   | 2 338 240  |
| GIE SEPTALIA                      | 3 909 500   | 478 856    |
| GIE UCH                           | 2 158 101   |            |
| INDIVISION DUVIVIER               | 8 719 542   |            |
| SCCV BAISIEUX                     | 1 731 596   |            |
| SCCV BLANC MESNIL                 | 350 000     | 2 239      |
| SCCV BOUDERIEZ                    | 2 146 459   | 15         |
| SCCV COMINES HOWYN                | 176 673     | 572        |
| SCCV FACHES CATHOLICA             | 8 919       |            |
| SCCV HELLEMES SALENGRO            | 818 341     |            |
| SCCV LOMME MITTERIE               | 557 053     |            |
| SCCV MADELEINE POMPIDOU           | 49 000      |            |
| SCCV PONT A MARCQ BREL            | 51 756      |            |
| SCCV RONCHIN BRAILLE              | 396 123     |            |
| SCCV ST JULIEN LES HETRES         | 94          |            |
| SCCV THIONVILLE MOLIERE           | 459 368     | 96 101     |
| SCCV TREMBLAY                     | 74          |            |
| SCCV WATTRELOS LIEVIN             | 74          |            |
| SCI MARINE                        | 323 841     |            |
| SCIC PREMIUM AUVERGNE RHONE ALPES | 143         |            |
| SCIC PREMIUM NOUVELLE AQUITAINE   | 176         |            |
| SCIC PREMIUM PAYS DE LA LOIRE     | 176         |            |
| VILOGIA HOLDING (logifim)         | 152 565 632 | 602 308    |
| VILOGIA LOGIFIM                   | 57 989 821  |            |
| VILOGIA PREMIUM                   | 31 161 433  | 694 423    |
| VILOGIA PREMIUM GRAND EST         | 6 036 018   | 51 592     |
| VILOGIA PRIVILEGE                 | 44 740 534  | 391 049    |

**3.6 DETTES DIVERSES**

| Postes                 | Montant    | Nature                                       |
|------------------------|------------|----------------------------------------------|
| Reprises de patrimoine | 700 330    |                                              |
| Sinistres              | 650 742    | Dommages Ouvrages                            |
| Swaps                  | 15 875 667 | Produits financiers (voir tableau 2.8)       |
| Divers                 | 2 633 587  | Dont GIP, Taxes foncières, Mandat de gestion |

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

| LIBELLE                                        | MONTANT BRUT AU BILAN | A UN AN AU PLUS       | A PLUS D'UN AN        |
|------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1                                              | 2                     | 3                     | 4 (2-3)               |
| <b>EN ACTIF IMMOBILISE</b>                     |                       |                       |                       |
| Créances rattachées à des participations       | 136 041 636,91        | 52 370 459,00         | 83 671 177,91         |
| 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                                   | 25 761,99             | 25 761,99             | 0,00                  |
| Autres immobilisations financières             | 4 522 028,31          |                       | 4 522 028,31          |
| <b>TOTAL I</b>                                 | <b>140 589 427,21</b> | <b>52 396 220,99</b>  | <b>88 193 206,22</b>  |
| <b>EN ACTIF CIRCULANT</b>                      |                       |                       |                       |
| Fournisseurs débiteurs                         | 12 878 341,72         | 12 878 341,72         | 0,00                  |
| Clients douteux ou litigieux                   | 34 849 099,76         | 34 849 099,76         | 0,00                  |
| Créances sur acquéreurs                        | 15 954 826,35         | 220 651,82            | 15 734 174,53         |
| Autres créances clients                        | 63 045 417,46         | 63 045 417,46         | 0,00                  |
| Personnel et comptes rattachés                 | 60 079,21             | 60 079,21             | 0,00                  |
| Sécurité sociale et autres organismes sociaux  | 86 596,04             | 86 596,04             | 0,00                  |
| Etat et collectivités publiques :              | 178 807 132,53        | 106 339 606,96        | 72 467 525,57         |
| Opérations particulières                       | 0,00                  |                       | 0,00                  |
| Autres (1)                                     | 178 807 132,53        | 106 339 606,96        | 72 467 525,57         |
| Groupe et associés et opération de coopération | 160 770 789,48        | 160 684 858,29        | 85 931,19             |
| Groupe                                         | 0,00                  |                       | 0,00                  |
| Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.      | 0,00                  |                       | 0,00                  |
| Associés - comptes courants                    | 23 484,97             | 23 484,97             | 0,00                  |
| Capital souscrit et appelé, non versé          | 0,00                  |                       | 0,00                  |
| Opérations faites en commun et en G.I.E.       | 160 747 304,51        | 160 661 373,32        | 85 931,19             |
| Débiteurs divers :                             | 33 258 111,93         | 27 669 702,42         | 5 588 409,51          |
| Opérations pour le compte de tiers             | 216 517,41            | 216 517,41            | 0,00                  |
| Autres créances (1)                            | 33 041 594,52         | 27 453 185,01         | 5 588 409,51          |
| <b>TOTAL II</b>                                | <b>499 710 394,48</b> | <b>405 834 353,68</b> | <b>93 876 040,80</b>  |
| Charges constatées d'avances                   | 4 580 478,56          | 2 719 383,77          | 1 861 094,79          |
| Différence de conversion (actif)               | 0,00                  |                       | 0,00                  |
| <b>TOTAL III</b>                               | <b>4 580 478,56</b>   | <b>2 719 383,77</b>   | <b>1 861 094,79</b>   |
| <b>TOTAL GENERAL ( I + II + III )</b>          | <b>644 880 300,25</b> | <b>460 949 958,44</b> | <b>183 930 341,81</b> |

**(1) RENVOIS**

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Dont                                    |               |
| subventions d'investissement à recevoir | 93 332 227,77 |
| subventions d'exploitation à recevoir   | 17 963 256,25 |
| TVA                                     | 67 205 312,46 |

| DETTES                                                            | MONTANT NET AU BILAN    | A UN AN AU PLUS         | A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS | A PLUS DE CINQ ANS      | DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------------------|-------------------------|------------------------------------------|
| 2                                                                 | 3                       | 4                       | 5                                  | 6 (3-4-5)               | 7                                        |
| Participation des employeurs à l'effort de construction (1)       | 132 230 153,34          | 7 103 234,36            | 25 876 911,29                      | 99 250 007,69           |                                          |
| Emprunts obligataires (1)                                         | 1 390 949 263,65        | 602 572 560,33          | 217 376 703,29                     | 571 000 000,03          |                                          |
| Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)              | 3 209 162 275,34        | 104 835 869,81          | 358 510 299,48                     | 2 745 816 106,05        | 152 442 246,54                           |
| Dépôts et cautionnement reçus                                     | 24 502 167,48           | Non ventilable ( 3 )    |                                    | 24 502 167,48           |                                          |
| Redevances location - accession                                   | 567 559,81              |                         | 567 559,81                         | 0,00                    |                                          |
| Participation des salariés aux résultats                          | 0,00                    |                         |                                    | 0,00                    |                                          |
| Emprunts participatifs (1)                                        | 0,00                    |                         |                                    | 0,00                    |                                          |
| Autres emprunts et dettes (1)                                     | 181 615 390,63          | 180 164 468,38          | 636 540,07                         | 814 382,18              |                                          |
| Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1) | 0,00                    |                         |                                    | 0,00                    |                                          |
| Concours bancaires courants (5)                                   | 251 539 331,35          | 191 539 331,35          | 60 000 000,00                      | 0,00                    |                                          |
| Intérêts courus non échus                                         | 34 676 333,63           | 34 676 333,63           |                                    | 0,00                    |                                          |
| Intérêts compensateurs                                            | 18 599,87               | 18 599,87               |                                    | 0,00                    |                                          |
| <b>TOTAL I dettes financières</b>                                 | <b>5 225 261 075,10</b> | <b>1 120 910 397,73</b> | <b>662 968 013,94</b>              | <b>3 441 382 663,43</b> | <b>152 442 246,54</b>                    |
| dont emprunts remboursables in fine                               | 1 901 338 706,10        | 981 582 440,71          | 324 493 888,16                     | 595 262 377,23          |                                          |
| Droits sur immobilisations                                        | 0,00                    |                         |                                    | 0,00                    |                                          |
| Versements restant à effectuer sur titres non libérés             | 1 500,00                | 1 500,00                |                                    | 0,00                    |                                          |
| Fournisseurs et comptes rattachés                                 | 229 050 087,83          | 226 073 375,15          | 2 976 712,68                       | 0,00                    |                                          |
| Clients créditeurs                                                | 14 617 088,36           | 14 617 088,36           |                                    | 0,00                    |                                          |
| Personnel et comptes rattachés                                    | 12 940 928,22           | 12 940 928,22           |                                    | 0,00                    |                                          |
| Sécurité sociale et autres organismes sociaux                     | 9 379 888,35            | 9 379 888,35            |                                    | 0,00                    |                                          |
| <b>Etats et autres collectivités publiques :</b>                  | <b>40 138 731,04</b>    | <b>40 138 731,04</b>    | <b>0,00</b>                        | <b>0,00</b>             | <b>0,00</b>                              |
| Opérations particulières                                          | 0,00                    |                         |                                    | 0,00                    |                                          |
| Autres                                                            | 40 138 731,04           | 40 138 731,04           |                                    | 0,00                    |                                          |
| <b>Groupe, associés et opérations de coopération</b>              | <b>5 533 043,07</b>     | <b>5 533 043,07</b>     | <b>0,00</b>                        | <b>0,00</b>             | <b>0,00</b>                              |
| Groupe                                                            | 0,00                    |                         |                                    | 0,00                    |                                          |
| Stés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.                             | 0,00                    |                         |                                    | 0,00                    |                                          |
| Associés                                                          | 129 210,83              | 129 210,83              |                                    | 0,00                    |                                          |
| Membres - Opérations faites en commun et en GIE                   | 5 403 832,24            | 5 403 832,24            |                                    | 0,00                    |                                          |
| <b>Créditeurs divers :</b>                                        | <b>26 401 062,71</b>    | <b>12 203 357,08</b>    | <b>5 136 969,94</b>                | <b>9 060 735,69</b>     | <b>0,00</b>                              |
| Opérations pour le compte de tiers                                | 0,00                    |                         |                                    | 0,00                    |                                          |
| Autres dettes                                                     | 26 401 062,71           | 12 203 357,08           | 5 136 969,94                       | 9 060 735,69            |                                          |
| <b>TOTAL II</b>                                                   | <b>338 062 309,58</b>   | <b>320 887 891,27</b>   | <b>8 113 682,62</b>                | <b>9 060 735,69</b>     | <b>0,00</b>                              |
| <b>Produits constatés d'avance :</b>                              | <b>40 922 262,54</b>    | <b>40 922 262,54</b>    | <b>0,00</b>                        | <b>0,00</b>             | <b>0,00</b>                              |
| Sur exploitation                                                  | 2 251 973,99            | 2 251 973,99            |                                    | 0,00                    |                                          |
| Sur vente de lots en cours                                        | 16 361 531,48           | 16 361 531,48           |                                    | 0,00                    |                                          |
| Rémunération des frais de gestion P.A.P.                          | 22 308 757,07           | 22 308 757,07           |                                    | 0,00                    |                                          |
| Autres produits constatés d'avance                                | 0,00                    |                         |                                    | 0,00                    |                                          |
| <b>Différences de conversion (passif)</b>                         | <b>0,00</b>             |                         |                                    | <b>0,00</b>             |                                          |
| <b>TOTAL III</b>                                                  | <b>40 922 262,54</b>    | <b>40 922 262,54</b>    | <b>0,00</b>                        | <b>0,00</b>             | <b>0,00</b>                              |
| <b>TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)</b>                               | <b>5 604 245 547,22</b> | <b>1 482 720 551,54</b> | <b>671 081 696,56</b>              | <b>3 450 443 399,12</b> | <b>152 442 246,54</b>                    |

| RENVois                                     |                  |
|---------------------------------------------|------------------|
| (1) Emprunts réalisés en cours d'exercice   | 1 456 101 099,86 |
| (1) Emprunts remboursés en cours d'exercice | 890 741 625,84   |
| (2) Dont à 2 ans maximum à l'origine        | 0,00             |

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

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

(5) Y compris soldes créditeurs de banques

**NOTE 4 : AUTRES INFORMATIONS SUR LES COMPTES ANNUELS****4.1 NOMBRE ET VALEUR NOMINALE DES ACTIONS (Article 24 – paragraphe 12 du Décret du 29 novembre 1983).**

Au 31 décembre 2022, le capital se décompose en 8 487 104 actions de 20 € de valeur nominale pour un montant total de 169 742 080 €.

**➤ TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES**

|                                        | <b>Solde au<br/>01/01/2022</b> | <b>Résultat de<br/>l'exercice</b> | <b>Autres<br/>mouvements</b> | <b>Solde au<br/>31/12/2022</b> |
|----------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| Capital social                         | 76 471 880                     |                                   | 93 270 200                   | 169 742 080                    |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport | 3 912 904                      |                                   | 8                            | 3 912 912                      |
| Réserve légale                         | 7 647 188                      |                                   |                              | 7 647 188                      |
| Réserves statutaires et contractuelles | 375 240 387                    |                                   |                              | 375 240 387                    |
| Réserves réglementées                  | 0                              |                                   |                              | 0                              |
| Autres réserves                        | 419 624 005                    |                                   | -1 146 083                   | 418 477 922                    |
| Autres Réserves SIEG                   | 0                              |                                   | 10 021 733                   | 10 021 733                     |
| Report à nouveau hors SIEG             | -3 423 363                     |                                   | 2 459 422                    | -963 941                       |
| Report à nouveau SIEG                  | 0                              |                                   | 2 030 170                    | 2 030 170                      |
| Résultat exercice précédent hors SIEG  | 1 313 338                      |                                   | -1 313 338                   | 0                              |
| Résultat exercice précédent SIEG       | 12 051 903                     |                                   | -12 051 903                  | 0                              |
| Résultat exercice hors SIEG            |                                | -8 463 856                        | 0                            | -8 463 856                     |
| Résultat exercice SIEG                 |                                | 32 989 767                        |                              | 32 989 767                     |
| Subventions d'investissement           | 326 993 137                    |                                   | 34 735 911                   | 361 729 049                    |
| Provisions réglementées                | 0                              |                                   |                              | 0                              |
| Titres Participatifs                   | 0                              |                                   | 30 000 000                   | 30 000 000                     |
| <b>Total</b>                           | <b>1 219 831 380</b>           | <b>24 525 910</b>                 | <b>158 006 119</b>           | <b>1 402 363 409</b>           |

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

| N° FICHE             | LIBELLÉ                                                 | CAPITAL               | ENCOURS AU 31/12/2022 |
|----------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                      | TOTAL2 : Prêteur = 0001, C.D.C C.G.L.S                  | 102 314 617,60        | 92 991 693,83         |
|                      | TOTAL2 : Prêteur = 0003, CREDIT FONCIER DE FRANCE       | 25 642 473,94         | 20 034 424,95         |
|                      | TOTAL2 : Prêteur = 0016, LA POSTE                       | 27 347 271,56         | 25 616 862,18         |
|                      | TOTAL2 : Prêteur = 0021, CAISSE EPARGNE NORD FCE EUROPE | 9 567 300,00          | 7 799 269,89          |
|                      | TOTAL2 : Prêteur = 0040, CAISSE D'EPARGNE AQUITAINE POI | 762 000,00            | 526 767,09            |
|                      | TOTAL2 : Prêteur = 0126, CIC                            | 876 983,00            | 495 524,85            |
|                      | TOTAL2 : Prêteur = 0127, CREDIT AGRICOLE                | 655 000,00            | 403 278,46            |
|                      | TOTAL2 : Prêteur = 0128, CREDIT AGRICOLE ILE DE FRANCE  | 2 778 698,00          | 1 492 666,87          |
|                      | TOTAL2 : Prêteur = 0196, ARKEA (ex BCME)                | 3 279 689,00          | 3 081 758,42          |
| <b>TOTAL GENERAL</b> |                                                         | <b>173 224 033,10</b> | <b>152 442 246,54</b> |

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

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

| GARANTS COLLECTIVITES LOCALES                      | Montant €<br>encours de dette<br>31/12/2022 |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| METROPOLE EUROPEENNE DE LILLE                      | 880 866 367.64                              |
| METROPOLE NANTES                                   | 146 467 162.31                              |
| METROPOLE DE BORDEAUX                              | 136 753 108.59                              |
| METROPOLE DE LYON                                  | 142 216 447.49                              |
| VILLE DE TREMBLAY EN FRANCE                        | 69 009 111.99                               |
| VILLE DE MONTIGNY LES CORMEILL                     | 52 248 503.60                               |
| COMMUNAUTE URBAINE GRAND NANCY                     | 44 467 621.71                               |
| VILLE DE BRETAGNE SUR ORGE                         | 43 055 299.63                               |
| VILLE DE NEUILLY SUR SEINE                         | 40 256 668.23                               |
| METZ METROPOLE                                     | 34 272 624.30                               |
| COMM. AGGLO. PARIS VALLEE MARN                     | 34 246 694.52                               |
| EUROMETROPOLE STRASBOURG                           | 32 947 756.85                               |
| COMMUN D'AGGLO PLAINE COMMUNE                      | 32 429 311.86                               |
| ISSE EPARGN&PREVOY.NORD FR                         | 29 566 907.68                               |
| VILLE D'IVRY                                       | 28 363 526.08                               |
| VILLE DE MARSEILLE                                 | 27 209 297.24                               |
| CAISSE EPARGNE ET DE PREVOYANC                     | 24 990 224.91                               |
| VILLE DES LILAS                                    | 24 832 496.63                               |
| COM DE COMM ESTUAIRE ET SILLON                     | 23 000 504.36                               |
| METROPOLE AIX-MARSEILLE                            | 22 875 857.58                               |
| DEPARTEMENT DE LA MOSELLE                          | 22 625 278.04                               |
| VILLE DE GIF SUR YVETTE                            | 22 107 826.27                               |
| VILLE DE NEUILLY PLAISANCE                         | 21 818 668.57                               |
| VILLE D'OZOIR LA FERRIERE                          | 21 779 484.42                               |
| VILLE DE PANTIN                                    | 21 658 803.53                               |
| VILLE DE POISSY                                    | 21 009 567.44                               |
| Autre collectivités                                | 823 418 716.15                              |
| <b>Total dette garanties Collectivités locales</b> | <b>2 824 493 837.62</b>                     |

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

Dans le cadre de la diversification de ses sources de financements, engagée depuis plusieurs années, de nouvelles émissions obligataires ont été réalisées à hauteur de 266 M€ durant l'exercice. Ces emprunts obligataires se montent, à fin 2022, à 1 390 M€.

Les frais correspondants s'élèvent à 1 222 milliers d'€ et ont fait l'objet d'un étalement de charges sur la durée de vie de l'émission, ainsi l'année 2022 est impactée à hauteur de 1 089 milliers d'€.

Pour les frais de mises en place des emprunts bancaires qui avaient fait l'objet d'une écriture en réserve en 2020, un amortissement de 30 milliers d'€ a été fait en 2022 pour amortir ces frais sur la durée de vie moyenne restante des emprunts concernés.

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

Les primes d'émissions de 2022 s'élèvent à un montant débiteur de 956 milliers d'€. Ces primes sont également étalées sur la durée de vie des émissions obligataires. L'impact de l'étalement des primes sur le résultat 2022 est positif de 1 455 milliers d'€.

#### **4.6 INSTRUMENTS FINANCIERS À TERME ET OPÉRATIONS DE COUVERTURE**

Le règlement n°2015-05 du 2 juillet 2015 relatif aux instruments financiers à terme et aux opérations de couverture, homologué et publié au JO du 30/12/2015, est venu compléter et préciser la comptabilisation des couvertures de dette et notamment les opérations de réaménagement des SWAPS.

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

Durant l'exercice 2022 :

- ⇒ une levée anticipée de 2 swaps couvrant des dettes auprès de la Caisse de dépôts et de consignment (CDC) a eu lieu. Un nouveau swap est remis en place le même mois avec des conditions bonifiées, mais avec un notionnel et une indexation différente qui s'étalera jusqu'en 2029.
- ⇒ un nouveau produit de taux a été mis en place, il s'agit d'un swap de taux indexé sur l'Euribor
- ⇒ trois produits dérivés sont arrivés à échéance :
  - un SWAP Livret A
  - deux collars (stratégie optionnel) indexé EURIBOR

Les opérations de réaménagements de SWAP, conformément à ce règlement, ont été comptabilisées aux comptes 47 du bilan en 2022 tel que précisés dans la note 2.8 de l'annexe et s'amortissent sur la durée de vie résiduelle des instruments.

L'impact, en charges financières, au résultat 2022 est de 294 milliers d'€ et correspond aux réaménagements de 2016 à 2021.

Le tableau ci-dessous présente pour chaque type de dette couverte (livret A ou Euribor) les catégories d'instruments financiers dérivés contractualisés et leur juste valeur au 31/12/2022 :

**Détail des instruments de gestion de risque de taux**  
En euros

|                              |            | 2022       |             |            |            |             |                           |
|------------------------------|------------|------------|-------------|------------|------------|-------------|---------------------------|
|                              | Flux réels |            | Notionnel   | Mtm net    | Mtm actif  | Mtm passif  | Mtm primes<br>périodiques |
|                              | Débit      | Crédit     |             |            |            |             |                           |
| 1/ Livret A                  |            |            |             |            |            |             |                           |
| Swaps de couverture Livret A | 2 563 692  | 0          | 225 000 000 | 6 607 565  | 23 463 167 | -16 855 602 |                           |
| Swaps de variabilisation     | 0          | -1 147 963 | 0           | 0          | 0          | 0           |                           |
| Livret A - Euribor           |            |            |             |            |            |             |                           |
| Collar Livret A              | 121 335    | 0          | 50 000 000  | 2 173 170  | 2 348 927  | -175 757    |                           |
| Cap Livret A                 | 187 569    | 0          | 50 000 000  | 2 294 079  | 3 165 950  | -794 274    | -77 597                   |
| Total Livret A               | 2 872 596  | -1 147 963 | 325 000 000 | 11 074 814 | 28 978 044 | -17 825 633 | -77 597                   |
| 2/ Euribor                   |            |            |             |            |            |             |                           |
| Swaps de couverture Euribor  | 1 288 596  | -222 179   | 153 950 128 | 1 886 960  | 24 815 129 | -22 928 169 |                           |
| Collar Euribor               | 74 200     | 0          | 0           | 0          | 0          | 0           |                           |
| Cap Euribor                  | 28 431     | 0          | 0           | 0          | 0          | 0           | 0                         |
| Total Euribor                | 1 391 227  | -222 179   | 153 950 128 | 1 886 960  | 24 815 129 | -22 928 169 | 0                         |
| Total                        | 4 263 823  | -1 370 142 | 478 950 128 | 12 961 773 | 53 793 173 | -40 753 802 | -77 597                   |

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

Néant

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

| <b>COMPROMIS DE VENTES SIGNES<br/>AU 31/12/2022</b> | <b>Nombre</b> | <b>Montant estimé en<br/>milliers d'€</b> |
|-----------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------|
| Individuel                                          | 23            | 4 257                                     |
| Collectif                                           | 87            | 18 630                                    |

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

Néant.

#### **4.10 MONTANT DES REMUNERATIONS ALLOUEES AUX ORGANES DIRIGEANTS (Article 24 – paragraphe 18 du Décret du 29 novembre 1983)**

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

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

Au 31/12/2022, le montant de l'impôt enregistré dans les comptes est de 1 978 282 euros répartis comme suit :

- IS sur résultat courant 1 815 997 euros
- IS sur résultat financier Néant
- IS sur résultat exceptionnel 162 285 euros

Les crédits et réductions d'impôts comptabilisées représentent 8 804 euros.

**4.12 VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES (Article 24 – paragraphe 21 du Décret du 29 novembre 1983)****➤ PAR SECTEURS D'ACTIVITES (EN MILLIERS D'€)**

| Ventes d'immeubles et terrains | Loyers  | Charges locatives facturées aux clients | Trésorerie prestations de services et activités annexes | Total   |
|--------------------------------|---------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------|
| <b>Exercice 2022</b>           |         |                                         |                                                         |         |
| 53 434                         | 328 556 | 90 597                                  | 12 892                                                  | 485 480 |
| 11%                            | 68%     | 19%                                     | 3%                                                      | 100%    |
| <b>Exercice 2021</b>           |         |                                         |                                                         |         |
| 24 280                         | 318 931 | 81 746                                  | 9 711                                                   | 434 668 |
| 6%                             | 73%     | 19%                                     | 2%                                                      | 100%    |

**➤ PAR SECTEURS GEOGRAPHIQUES**

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

**4.13 CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS**

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

Charges :

| Nature                            | Montant    |
|-----------------------------------|------------|
| <b>Sur opérations de gestion</b>  |            |
| Dégrèvement d'impôt               | 329 303    |
| Locataires                        | 11 979 687 |
| Régularisations sur Opérations    | 220 910    |
| Régularisations sur factures      | 402 137    |
| Pénalités et Amendes              | 3 351      |
| Divers (solde comptes)            | 770 517    |
| Frais Montage sur Vente           | 1 307 731  |
| <b>Sur opérations en capital</b>  |            |
| VNC IMMOBILISATIONS<br>REPLACEE   | 62 594     |
| Operations abandonnées            | 286 286    |
| Cession de Patrimoine             | 3 906 531  |
| Démolition                        | 4 015 952  |
|                                   |            |
|                                   |            |
|                                   |            |
| <b>Autres</b>                     |            |
| Dépenses couvertes par assurances | 5 318 640  |
| Indemnités d'assurances           | 868 302    |

**TOTAL 29 471 940**

Produits :

| Nature                                                                | Montant    |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Sur opérations de gestion</b>                                      |            |
| Dégrèvement d'impôt                                                   | 10 488 776 |
| Locataires                                                            | 12 675 204 |
| Régularisations sur Opérations                                        | 3 888 589  |
| Régularisations sur factures                                          | 64 423     |
| Pénalités et Amendes                                                  | 182 756    |
| Divers (solde comptes)                                                | 234 015    |
| <b>Sur opérations en capital</b>                                      |            |
| Operations abandonnées                                                |            |
| Cession de patrimoine                                                 | 22 692 673 |
| Démolition                                                            | 5 125 487  |
| Régularisations Emprunts                                              |            |
| Cessions Immo financières                                             |            |
| QP des Subventions virées au<br>résultat (Reprises de<br>subventions) | 8 315 779  |
| QP des Subventions virées au<br>résultat (Sorties de subventions)     | 396 642    |
| <b>Autres</b>                                                         |            |
|                                                                       |            |
| Indemnités d'assurances                                               | 5 307 439  |

**TOTAL 69 371 783**

Une correction de la durée des amortissements pour les baux emphytéotiques dont les constructions seront transférées gratuitement au gestionnaire à la fin des baux a été réalisée sur l'exercice. La durée d'amortissements la plus courte entre la durée des baux concernés et la durée de vie de la construction a donc été retenue et les plans d'amortissements des immobilisations concernées ont été modifiés en conséquence.

Cette correction d'erreur a nécessité la comptabilisation d'une charge exceptionnelle de 2 388 410 € afin de corriger les amortissements antérieurs au 01/01/2022. La dotation de l'exercice (comptabilisée en exploitation) a été impactée à hauteur de 333 856 €.

Certaines constructions dont seulement l'usufruit a été acquis ont été comptabilisées par erreur en immobilisation corporelle selon la méthode par composant et amorties sur les durées prévues par le CSTB. Or ces acquisitions auraient dû être comptabilisées en immobilisation incorporelle et amorties sur la durée de l'usufruit prévue dans l'acte notarié.

Cette correction d'erreur a nécessité le reclassement en immobilisation incorporelle de 52 607 289 € en valeur brute ainsi que la comptabilisation d'une charge exceptionnelle de 8 249 091 € afin de corriger les amortissements antérieurs au 01/01/2022. La dotation de l'exercice (comptabilisée en exploitation) a été impactée à hauteur de 2 131 609 €.

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

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

| Statut       | Hommes     | Femmes     | Total       |
|--------------|------------|------------|-------------|
| Cadres       | 177        | 168        | 345         |
| Maitrises    | 161        | 303        | 464         |
| Employés     | 126        | 143        | 269         |
| <b>Total</b> | <b>464</b> | <b>614</b> | <b>1078</b> |

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

Au 31 décembre 2022, il n'y a plus de déficit reportable sur les exercices futurs.

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

Vilogia est consolidée, au 31 décembre 2022, par intégration globale par Vilogia Holding SA d'HLM, 74 rue Jean Jaurès à Villeneuve d'Ascq (59650).



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

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



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

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



ERNST & YOUNG Audit  
14, rue du Vieux Faubourg  
59042 Lille cedex

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

## Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré

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 Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-58 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-58 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

### Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

En application de l'article L. 225-88 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil de surveillance.

➤ Avec l'établissement public Métropole européenne de Lille - MEL

- 1) Acquisition de diverses parcelles de terrain dans le cadre de l'opération située à Faches-Thumesnil « ZAC Jappe-Geslot » (2022/03)

#### Personne concernée

M. A. Pluss.

S.A.S. à capital variable  
344 366 315 R.C.S. Nanterre

Société de Commissaires aux Comptes  
Société d'expertise comptable inscrite au Tableau  
de l'Ordre de la Région de Lille Nord-Pas de Calais

Siège social : 1-2, place des Saïgons - 92400 Courbevoie - Paris-La Défense 1



#### ***Nature et objet***

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 24 février 2022, à acquérir diverses parcelles de terrain situées rue de la Jappe à Faches-Thumesnil (Nord) cadastrées section AR n° 52 pour 176 m<sup>2</sup> et n° 54 pour 34 m<sup>2</sup>, soit une contenance totale de 210 m<sup>2</sup>. Cette acquisition se réalisera moyennant le prix principal de € 52 500 hors taxes.

#### ***Modalités***

La rémunération de cette convention s'élève à € 52 500 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 de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de cette convention pour la société est de permettre la réalisation d'une opération comprenant au total 480 logements dont 40 % de LLS, 10 % de PSLA et 50 % d'accession libre ».

- 2) Acquisition de diverses parcelles de terrain dans le cadre de l'opération située à La Madeleine « impasse Bomart » (2022/04)

#### ***Personne concernée***

M. A. Pluss.

#### ***Nature et objet***

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 29 mars 2022, à acquérir deux parcelles de terrain cadastrées section AV n° 253 et 259 d'une contenance totale de 90 m<sup>2</sup> à usage de parkings pour vos locataires. Cette acquisition se réalisera moyennant le prix principal de € 30 900 conformément à l'estimation des domaines, majoré des frais engagés par la Métropole Européenne de Lille d'un montant de € 1 524,24, soit un prix global de € 32 424,24.

#### ***Modalités***

La rémunération de cette convention s'élève à € 32 424,24 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 de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de cette convention pour la société est de se rendre propriétaire d'un tènement foncier utilisé par nos locataires dans le cadre de notre opération ».

- 3) Acquisition de diverses parcelles de terrain dans le cadre de l'opération située à Hellemmes « 89, rue Roger Salengro » (2022/07)

#### ***Personne concernée***

M. A. Pluss.

***Nature et objet***

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 14 juin 2022, à acquérir, après désaffectation et déclassement, les parcelles cadastrées section AD n° 611 et 615 d'une contenance totale de 36 m<sup>2</sup> supportant un ancien poste de transformation, situées au 89, rue Roger Salengro à Hellemmes (Nord). Cette acquisition se réalisera moyennant le prix principal de € 3 098,06 hors taxes correspondant à l'estimation des domaines d'un montant de € 2 880 hors taxes, majorée de € 218,06 hors taxes représentant l'indemnité versée à Enedis pour la convention de restitution.

***Modalités***

La rémunération de cette convention s'élève à € 3 098,06 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 de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de cette convention pour la société est de compléter le foncier de cette opération et permettre la construction de 32 logements IZIDOM en PLAI ».

**4) Acquisition de diverses parcelles de terrain dans le cadre de l'opération située à Wattrelos  
« Quartier de Beaulieu » (2022/08)*****Personne concernée***

M. A. Pluss.

***Nature et objet***

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 14 juin 2022, à acquérir les diverses parcelles de terrain reprises au cadastre section CN n° 1206 à 1219 d'une contenance totale de 27 m<sup>2</sup> pour régulariser l'empiètement sur le domaine public de la Métropole Européenne de Lille qui a eu lieu lors de la réhabilitation de vos logements situés dans le quartier de Beaulieu à Wattrelos (Nord). Cette acquisition se réalisera moyennant le prix de € 50 le mètre carré conformément à l'estimation des domaines, soit un prix principal de € 1 350.

***Modalités***

La rémunération de cette convention s'élève à € 2 150 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 de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de cette convention pour la société est de régulariser des empiètements fonciers constatés après la réhabilitation de nos logements ».

**5) Acquisition d'un immeuble dans le cadre de l'opération située à Lambersart « 15, rue Ampère »  
(2022/10)*****Personne concernée***

M. A. Pluss.



#### ***Nature et objet***

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 13 octobre 2022, à acquérir un immeuble à la suite de la préemption appliquée par la MEL de l'immeuble situé à Lambersart 15, rue Ampère, repris au cadastre section AS n° 555 pour 108 m<sup>2</sup>, au profit de votre société pour permettre la réalisation de quatre logements locatifs sociaux.

Cette acquisition se réalisera au prix d'équilibre soit € 127 500. La vente est consentie à un prix inférieur à celui fixé par la Direction de l'immobilier de l'Etat soit € 155 000, celui-ci étant justifié par des motifs d'intérêt général. Ce dit prix a été validé par décision directe par délégation du Conseil de la Métropole Européenne de Lille n° 22-DD-0260 du 19 avril 2022, certifié exécutoire par la préfecture en date du 20 avril 2022.

#### ***Modalités***

La rémunération de cette convention s'élève à € 127 500 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 de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de cette convention pour la société est de permettre la réalisation de 4 logements locatifs sociaux ».

- 6) Acquisition d'une parcelle de terrain dans le cadre de l'opération située à Wambrechies Vent de Bise « rue de la Distillerie » (2021/57)

#### ***Personne concernée***

M. A. Pluss.

#### ***Nature et objet***

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 9 décembre 2021, à acquérir une parcelle de terrain, non cadastrée à ce jour, d'une emprise d'environ 10 m<sup>2</sup> en cours de déclassement, moyennant le prix principal de € 3 500 hors taxes, emprise nécessaire à l'opération.

#### ***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 de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de cette convention pour la société est de permettre la construction du bâtiment E de l'opération comprenant 20 logements collectifs ».

- Avec la SEM Ville Renouvelée

Acquisition de diverses parcelles de terrain à l'euro symbolique dans le cadre de l'opération située à Wattrelos « rue du Commandant Bossut » (2022/02)

#### ***Personne concernée***

M. A. Pluss.

***Nature et objet***

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 24 février 2022, à acquérir sur les parcelles AS754 à AS759 et AS770 pour 106 m<sup>2</sup>. Cette acquisition s'effectue à l'euro symbolique en échange de la pose d'une nouvelle clôture par votre société pour régulariser l'empiètement des jardins de votre société sur la propriété de la SEM Ville Renouvelée.

***Modalités***

La rémunération de cette convention s'élève à € 4 240 de frais liés à la vente 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 de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de cette convention pour la société est de régulariser les titres de propriété et ainsi éviter tout litige ultérieur ».

► **Avec la société Vilogia LogiFIM, filiale de votre société**

**1) Convention de prestations de services informatiques (2021/01)*****Personnes concernées***

MM. J.-P. Guillon, B. Vandenhove, P. Damestoy, C. Lejeune, P. Rémignon et P. Dehouve.

***Nature et objet***

Votre conseil de surveillance du 9 décembre 2021 a autorisé votre société à conclure une convention avec la société Vilogia LogiFIM relative à la mise en œuvre de prestations de services informatiques d'une durée de un an, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, reconductible d'année civile en année civile, par délibérations des conseils et instances dirigeantes des Parties, par laquelle la société Vilogia LogiFIM bénéficiera de services informatiques et le déploiement de projets informatiques.

Pour l'ensemble de ces missions, votre société percevra une rémunération annuelle totale de € 200 068.

***Modalités***

La rémunération de cette convention s'élève à € 200 068 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 de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour Vilogia LogiFIM et Vilogia S.A. d'HLM de conclure cette convention réside dans la mutualisation des personnels de la Direction des Services Informatiques portés par Vilogia S.A. d'HLM ».

**2) Convention de prestations de maintenance technique de logements (2021/02)*****Personnes concernées***

MM. J.-P. Guillon, B. Vandenhove, P. Damestoy, C. Lejeune, P. Rémignon et P. Dehouve.

***Nature et objet***

Votre conseil de surveillance du 9 décembre 2021 a autorisé votre société à conclure une convention avec la société Vilogia LogiFIM relative à la mise en œuvre de prestations de maintenance technique des logements de Vilogia LogiFIM d'une durée de un an, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, reconductible d'année civile en année civile par délibérations des conseils et instances dirigeantes des Parties, ayant pour objet la maintenance technique préventive et curative de la plomberie, robinetterie, sanitaire, des installations gaz, de production et de chauffage et d'eau chaude, des ventilations naturelles ou mécaniques y compris le ramonage des conduits, conduits d'évacuation des fumées, et de la sécurité incendie (détecteurs autonomes automatiques de fumées, extincteurs et blocs autonomes d'éclairage de sécurité (BAES)) lorsque ces installations sont présentes dans les logements individuels ou collectifs.

Pour l'ensemble de ces missions de cette convention, votre société percevra une redevance forfaitaire.

***Modalités***

La rémunération de cette convention s'élève à € 1 332 263 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 de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour Vilogia Logifim et Vilogia S.A. d'HLM de conclure cette convention réside dans la mutualisation des services de maintenance portés par Vilogia S.A. d'HLM ».

**3) Convention de prestations de services fonctions supports (2021/03)*****Personnes concernées***

MM. J.-P. Guillon, B. Vandenhove, P. Damestoy, C. Lejeune, P. Rémignon et P. Dehouve.

***Nature et objet***

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 9 décembre 2021, à conclure une convention par laquelle votre société assurerait une prestation de services dite fonctions dits support au profit de la société Vilogia LogiFIM. Celles-ci sont composées des services suivants : la communication l'audit, le droit immobilier, la gestion des sociétés, la direction pôle juridique et assurances, la *Business Intelligence*, le contrôle de gestion, la qualité process interne, le recouvrement, le support client, la comptabilité, la direction performance globale, la paie et administration du personnel, les ressources humaines.

Cette convention de prestations de services a été conclue pour une durée de un an, avec prise d'effet à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022 et prendra fin le 31 décembre 2022 et pourra être reconduite d'année civile en année civile par délibération des conseils ou instances de direction de chacune des Parties. Votre société percevra une rémunération de 1,91 % du chiffre d'affaires prévu au budget 2022 de la société Vilogia LogiFIM, révisable en fin d'année en cas de variation de celui-ci.

***Modalités***

La rémunération de cette convention s'élève à € 639 497 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 de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour Vilogia LogiFIM et Vilogia S.A. d'HLM de conclure cette convention réside dans la mutualisation des personnels des services fonctions support portés par Vilogia S.A. d'HLM ».

**4) Convention de mandat de gestion immobilière et locative (2021/04)*****Personnes concernées***

MM. J.-P. Guillon, B. Vandenhove, P. Damestoy, C. Lejeune, P. Rémignon et P. Dehouve.

***Nature et objet***

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 31 mars 2021, à conclure le mandat de gestion immobilière et locative par lequel LogiFIM (devenue Vilogia Holding) assure la gestion immobilière et locative d'une partie des logements familiaux situés hors du territoire de la Métropole Européenne de Lille appartenant à Vilogia. Depuis lors, Vilogia LogiFIM assure pour le compte de votre société, la gestion des locations et attributions, les quittancements, les encaissements et impayés, la gestion technique (l'entretien, la maintenance, la mise en conformité, etc.) du patrimoine ainsi confié en gérance, et à titre de rémunération, déduit des sommes quittancées et reversées à votre société une rémunération de 12 % du chiffre d'affaires locatif.

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 9 décembre 2021, à conclure une nouvelle convention dans laquelle les sociétés précisent que la vacance stratégique sera supportée par votre société et la vacance commerciale par la société Vilogia LogiFIM. Un budget annuel pour l'entretien courant est alloué par votre société pour un montant de € 305 000 qui pourra être modifié par les Parties chaque année.

***Modalités***

La rémunération de cette convention s'élève à € 744 364,98 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 de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour les sociétés de conclure ce mandat de gestion est de consolider une relation de proximité pour les locataires situés hors MEL et poursuivre l'organisation stratégique de Groupe Vilogia ».

**5) Avenant à la convention d'avance en comptes courants d'associés concernant la révision du taux d'intérêt (2022/15)*****Nature et objet***

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 8 décembre 2022, à conclure la convention d'avance en comptes courants par votre société au profit de la société Vilogia LogiFIM. L'avance en compte courant d'associés s'élève à un montant de € 50 000 000, remboursables au plus tard le 31 août 2023, sous conditions d'un versement en une fois du montant avancé et à un taux d'intérêt annuel fixé à 0,10 % sans excéder de plus de 1,5 point le taux servi au détenteur d'un livret A, conformément à l'article L 423-15 du Code de la construction et de l'habitation.

Au regard du contexte financier, il est nécessaire d'ajuster le taux (jusqu'à fixé à 0,10 %) à 2,30 %, sans pouvoir excéder de plus de 1,5 point le taux servi au détenteur d'un livret A, conformément à l'article L. 423-15 du Code de la construction et de l'habitation.



### **Modalités**

La rémunération dans le cadre de cette convention s'élève à € 50 000 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 de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de cette convention pour la société est de faire bénéficier les sociétés du groupe de conditions de financement favorables, comme la loi ELAN le permet ».

► Avec la société Vilogia Privilège, filiale de votre société

#### **1) Convention de prestation de services informatiques (2021/08)**

##### **Nature et objet**

Votre conseil de surveillance du 9 décembre 2021 a autorisé votre société à conclure une convention avec la société Vilogia Privilège relative à la mise en œuvre de prestations de services informatiques d'une durée de un an, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, reconductible d'année civile en année civile, par délibération des conseils ou instances de direction de chacune des Parties par laquelle votre société bénéficiera de services informatiques et le déploiement de projets informatiques.

Pour l'ensemble de ces missions, votre société facturera à la société Vilogia Privilège € 30 169 concernant la prestation services et € 61 547 concernant la prestation projets.

##### **Modalités**

La rémunération de cette convention s'élève à € 36 395 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 de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour Vilogia Privilège et Vilogia S.A. d'HLM de conclure cette convention réside dans la mutualisation de la Direction des services informatiques portée par Vilogia S.A. d'HLM ».

#### **2) Convention de prestations de services fonctions supports (2021/09)**

##### **Nature et objet**

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 9 décembre 2021, à conclure une convention par laquelle votre société assurerait une prestation de services dite fonctions dits support au profit de la société Vilogia Privilège. Celles-ci sont composées des services suivants : les achats, frais généraux, l'audit, la direction pôle juridique et assurances, les ressources humaines, la *Business Intelligence*, le contrôle de gestion et la qualité, la comptabilité générale, trésorerie et taxes foncières, sans que cette liste soit exhaustive.

Cette convention de prestations de services a été conclue pour une durée de un an, avec prise d'effet à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022 et prendra fin le 31 décembre 2022 et pourra être reconduite d'année civile en année civile, par délibération des conseils ou instances de direction de chacune des Parties. Votre société percevra une rémunération à 3,99 % du chiffre d'affaires prévu au budget 2022 de la société Vilogia Privilège, révisable en fin d'année en cas de variation de celui-ci.



#### **Modalités**

La rémunération de cette convention s'élève à € 192 980 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 de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour Vilogia de reconduire cette convention réside dans le maintien du soutien du développement de sa filiale Vilogia Privilège, dédiée au Logement Intermédiaire, laquelle ne dispose pas de ressources propres pour la réalisation des fonctions support décrites ci-dessus ».

### **3) Convention de prestation de maintenance technique de logements (2021/10)**

#### **Nature et objet**

Votre conseil de surveillance du 9 décembre 2021 a autorisé votre société à conclure une convention relative à la mise en œuvre de prestations de maintenance technique des logements de la société Vilogia Privilège d'une durée de un an, à compter du 15 janvier 2022 pour une durée de douze mois, reconductible d'année civile en année civile par délibérations des conseils et instances dirigeantes des Parties, ayant pour objet la maintenance technique préventive et curative des logements de la société Vilogia Privilège pour les 174 logements intermédiaires dont la société est propriétaire, ainsi que leurs annexes et accessoires situés sur la Métropole Européenne de Lille, plus précisément à Croix, Lille, Lesquin, Hem, Roncq, Villeneuve-d'Ascq, Saint-André et Haubourdin et des 27 logements à Neuville-en-Ferrain.

Pour l'ensemble de ces missions, votre société percevra une redevance forfaitaire.

#### **Modalités**

La rémunération de cette convention s'élève à € 23 353,17 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 de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour Vilogia Privilège et Vilogia SA d'HLM de conclure cette convention réside dans la mutualisation des services de maintenance portés par Vilogia SA d'HLM ».

### **4) Reconduction de la convention de prestation de sourcing de subventions (2021/11)**

#### **Nature et objet**

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 9 décembre 2021, à confier à la société Vilogia Privilège une prestation de sourcing des subventions de réservation de logements intermédiaires dans le cadre de conventions de réservation de logements, c'est-à-dire précisément la recherche, la négociation et la mise en place de subventions. Au titre de cette prestation, la société Vilogia Privilège perçoit une rémunération égale à 20 % hors taxes du montant de la subvention obtenue.

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

#### **Modalités**

La convention n'a pas eu d'effet financier 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 de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « l'intérêt pour votre société de reconduire cette convention réside dans l'optimisation de son patrimoine typé intermédiaire, et assurance de la non-vacance de ce patrimoine avec les subventions qui en découlent ».

#### **5) Convention de mandat de gestion immobilière et locative (2021/12)**

##### ***Nature et objet***

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 9 décembre 2021, à confier à la société Vilogia Privilège un mandat de gestion immobilière comprenant la gestion des locations et attributions, les missions annexes au quittancement, le précontentieux et le contentieux, l'entretien courant, la gestion technique (la maintenance, la mise en conformité de son patrimoine, etc.) et portant sur un patrimoine actualisé au 1<sup>er</sup> janvier 2022.

Au titre de ce mandat, la société Vilogia Privilège percevra une rémunération égale à 12 % hors taxes des loyers quittancés du patrimoine géré, hors vacance technique pour réhabilitation ou vacance pour mise vente.

Ce mandat serait conclu pour une durée de un an, reconductible selon délibérations de l'associé unique, avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2022.

##### ***Modalités***

La rémunération de cette prestation s'élève à € 976 342,63 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 de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour votre société de conclure cette convention réside dans le soutien du développement de l'activité de sa filiale Vilogia Privilège, et l'assurance d'une gestion locative adaptée aux logements intermédiaires ».

#### **6) Renégociation des conditions de l'avance en compte courant (2022/01)**

##### ***Nature et objet***

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 24 février 2022, à renégocier un avenant à la convention d'avance en compte courant d'associés. La convention initiale consentait à cette dernière une avance en compte courant d'associés d'un montant de M€ 20, au taux fixe de 0,10 % du 15 février 2021 au 14 février 2023.

L'avenant a été fixé pour porter cette avance en compte courant d'associés à hauteur de M€ 45, que la société Vilogia Privilège appellera au fur et à mesure de ses besoins, aux conditions financières suivantes :

- ▶ paiement des intérêts *prorata temporis* des fonds mobilisés au terme de chaque trimestre civil ;
- ▶ intérêts préfixés indexés sur l'EURIBOR 3 mois plus une marge de 50 points de base (partie fixe de majorée de 0,50 %) ;
- ▶ montant minimum des intérêts (seuil) fixé à 0,10 %.



Cette avance réévaluée permet de préfinancer le plan d'investissement de la société Vilogia Privilège, sachant que les fonds débloqués seront progressivement remboursés à la livraison des logements grâce à la mobilisation des financements long terme.

#### **Modalités**

La rémunération de cette convention s'élève à € 163 483 pour votre société au titre de l'exercice le 31 décembre 2022.

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

Votre conseil de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « optimiser les conditions de préfinancement des investissements de Vilogia Privilège, sans obérer la trésorerie de Vilogia S.A., puisque cette dernière adosse toutes les avances aux filiales à des refinancements de marché (NEuCP et Euro PP à deux ans) ».

▶ Avec la société Vilogia Premium, filiale de votre société

#### **1) Convention de montage d'opérations de vente et de commercialisation d'actifs immobiliers (2021/18)**

##### **Personnes concernées**

MM. J.-P. Guillon, G. Meauxsoone, H.-J. Perrin, A. Barrier et H. Coisne.

##### **Nature et objet**

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 9 décembre 2021, à conclure la convention de prestations de montage d'opérations de vente et de commercialisation d'actifs immobiliers composés d'une partie des logements anciens de votre société. La société Vilogia Premium sera rémunérée au titre de sa prestation de montage d'opérations de vente sur la base de ses frais directs de fonctionnement et de masse salariale refacturés à l'euro ; pour sa prestation de commercialisation, la société Vilogia Premium est rémunérée à 5,90 % hors taxes du prix de vente.

La convention est conclue pour l'année 2022.

#### **Modalités**

La rémunération de cette convention s'élève à € 1 307 732 pour votre société au titre de l'exercice le 31 décembre 2022.

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

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

#### **2) Convention de prestations de services fonctions supports (2021/19)**

##### **Personnes concernées**

MM. J.-P. Guillon, G. Meauxsoone, H.-J. Perrin, A. Barrier et H. Coisne.



### ***Nature et objet***

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 9 décembre 2021, à conclure une convention par laquelle votre société assurerait une prestation de services dite fonctions dits support au profit de la société Vilogia Premium. Celles-ci sont composées des services suivants : la logistique groupe, les achats – frais généraux, l'audit, la paie et l'administration du personnel, le droit immobilier, la gestion des sociétés, la comptabilité générale, la direction pôle juridique et assurances, la trésorerie, les ressources humaines, la comptabilité promotion, la *Business Intelligence*, le contrôle de gestion, la qualité Process C Interne, les taxes foncières, le marketing stratégique, le centre de relation client et la direction stratégique et financière, le recouvrement, sans que cette liste soit exhaustive.

Cette convention de prestations de services a été conclue pour une durée de un an, avec prise d'effet à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022 et prendra fin le 31 décembre 2022 et pourra être reconduite d'année civile en année civile, par délibération des conseils ou instances de direction de chacune des Parties.

Votre société percevra une rémunération de 3,87 % du chiffre d'affaires prévu au budget 2022 de la société Vilogia Premium, révisable en fin d'année en cas de variation de celui-ci.

### ***Modalités***

La rémunération de cette convention s'élève 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 de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour Vilogia Premium et Vilogia S.A. d'HLM de conclure cette convention réside dans la mutualisation des personnels des services fonctions support portés par Vilogia S.A. d'HLM ».

## **3) Convention de prestation de Services Informatiques (2021/20)**

### ***Personnes concernées***

MM. J.-P. Guillon, G. Meauxsoone, H.-J. Perrin, A. Barrier et H. Coisne.

### ***Nature et objet***

Votre conseil de surveillance du 9 décembre 2021 a autorisé votre société à conclure une convention avec la société Vilogia Premium relative à la mise en œuvre de prestations de services informatiques d'une durée de un an, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, reconductible par d'année civile en 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, votre société facturera à la société Vilogia Premium € 196 814 concernant la prestation services et € 58 016 concernant la prestation projets.

### ***Modalités***

La rémunération de cette convention s'élève 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 de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour Vilogia Premium et Vilogia S.A. d'HLM de conclure cette convention réside dans la mutualisation des personnels des services informatiques portés par Vilogia S.A. d'HLM ».

**4) Convention de mandat de délégation de maîtrise d'ouvrage, opération Wambrechies-Vent de Bise (2020/8)****Personnes concernées**

MM. J.-P. Guillon, G. Meauxsoone, H.-J. Perrin, A. Barrier et H. Coisne.

**Nature et objet**

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 7 octobre 2020, à conclure une convention de mandat de maîtrise d'ouvrage déléguée à la société Vilogia Premium dans le cadre de l'opération en accession « Wambrechies - Vent de Bise » située ruelle du Vent de Bise dont le maître d'ouvrage est votre société. Cette convention a 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. La société Vilogia Premium perçoit une rémunération correspondant à 3,30 % du prix de revient hors taxes de l'opération.

**Modalités**

Les sommes versées à la société Vilogia Premium par votre société au titre de l'exercice 2022 s'élèvent à € 31 260,08.

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

**5) Acquisition d'un immeuble à usage d'habitation situé à Lille « 672, avenue de la République » (2022/16)****Personnes concernées**

MM. J.-P. Guillon, G. Meauxsoone, P. Nollet, A. Berrier, F. Bariseau et H. Coisne.

**Nature et objet**

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 8 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'élève 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 de surveillance 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 ».

#### **6) Convention de prestation de services de missions complémentaires syndic de copropriété (2022/26)**

##### ***Personnes concernées***

MM. J.-P. Guillon, G. Meauxsoone, P. Nollet, A. Berrier, F. Bariseau et H. Coisne.

##### ***Nature et objet***

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 8 décembre 2022, à conclure une convention par laquelle la société Vilogia Premium assurerait des interventions complémentaires à celles relatives à sa mission de syndic de copropriété sur les sites de votre société.

Les missions concernées sont la conservation du patrimoine de votre société au sein des copropriétés, le suivi financier (transmettre les appels de fonds relatifs aux charges, mise à disposition de régularisation de charges, etc.), le conseil pour toutes questions techniques auprès des services de gestion immobilière, des missions d'adaptation à la politique et l'organisation de votre société (adapter les règles d'imputation, adapter les appels de travaux) et l'accompagnement avec les agences locatives de la MEL et le pôle expertise opérationnel de Vilogia.

La rémunération au titre de ces prestations serait fonction du coût horaire qui 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 % serait appliquée au titre du développement de la transmission automatisée des appels de fonds, du tableau de paiement de votre société, du système mis en place pour 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 serait un montant fixé sur la base d'un bon de commande. La convention prendrait effet rétroactivement le 1<sup>er</sup> janvier 2022, pour une durée de trois ans ferme.

##### ***Modalités***

La rémunération de la convention s'élève à € 298 396,42 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 Vilogia Premium et Vilogia S.A. d'HLM de conclure cette convention réside dans l'accompagnement par un service expert proposé par Vilogia Premium en matière de gestion de patrimoine en copropriété ».

#### **7) Vente de 8 lots libres située Loos « rue Olympe-de-Gouges/rue du Maréchal-Joffre » (2021/26)**

##### ***Personnes concernées***

MM. J.-P. Guillon, G. Meauxsoone, H.-J. Perrin, A. Berrier et H. Coisne.

***Nature et objet***

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 7 octobre 2021, à réaliser une opération immobilière sur la commune de Loos (Nord) de plus de 300 logements dont 8 lots libres toujours propriété de votre société. Après consultation auprès de la Ville de Loos, il a été décidé de réduire le nombre de lots libres à 6. Vilogia Premium souhaite acquérir ces lots situés rue Olympe-de-Gouges/rue du Maréchal-Joffre, cadastrés section AI n° 689 à 696 d'une superficie totale de 3 866 m<sup>2</sup> pour réaliser ces 6 parcelles et les commercialiser. Cette vente se fera moyennant le prix principal de € 630 000 hors taxes.

***Modalités***

La rémunération de la convention s'élève à € 630 000 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 de surveillance 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 solder l'opération ».

**8) Convention relative à l'acquisition de diverses parcelles de terrains à Toufflers (rue des Déportés) (2021/28)*****Personnes concernées***

MM. J.-P. Guillon, G. Meauxsoone, H.-J. Perrin, A. Berrier et H. Coisne.

***Nature et objet***

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 9 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 m<sup>2</sup> à Vilogia Premium. Cette convention permettra à la société Vilogia Premium 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'élève 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 de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de cette convention pour la société est de permettre la réalisation d'une opération mixte locative et accession sociale à la propriété ».

- Avec la société Vilogia Holding, société mère de votre société

**1) Convention de prestation de Services Informatiques (2021/40)*****Personnes concernées***

MM. J.-P. Guillon, G. Meauxsoone, A. Pluss, T. Laget, H.-J. Perrin, H. Coisne, P. Damestoy et C. Lejeune.



### ***Nature et objet***

Votre conseil de surveillance du 9 décembre 2021 a autorisé votre société à conclure une convention avec la société Vilogia Holding relative à la mise en œuvre de prestations de services et de déploiement de projets d'une durée de un an, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, reconductible d'année civile en année civile, par délibération des conseils ou instances de direction de chacune des Parties.

Pour l'ensemble de ces missions, votre société facturera à la société Vilogia Holding € 14 480 concernant la prestation services et € 31 250 concernant la prestation projets.

### ***Modalités***

La rémunération de cette convention s'élève à € 39 809 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 de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour Vilogia Holding et Vilogia S.A. d'HLM de conclure cette convention réside dans la mutualisation de la direction des services informatiques portée par Vilogia S.A. d'HLM ».

## **2) Convention de prestations de services fonctions supports (2021/39)**

### ***Personnes concernées***

MM. J.-P. Guillon, G. Meauxsoone, A. Pluss, T. Laget, H.-J. Perrin, H. Coisne, P. Damestoy et C. Lejeune.

### ***Nature et objet***

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 9 décembre 2021, à conclure une convention par laquelle votre société assurerait une prestation de services dite fonctions dits support au profit de la société Vilogia Holding. Celles-ci sont composées des services suivants : les achats - frais généraux, l'audit, le droit immobilier, la gestion des sociétés, la direction pôle juridique et assurances, les ressources humaines, la paie et l'administration du personnel, la *Business Intelligence*, le contrôle de gestion, la qualité process c interne, le support client, la comptabilité, la direction performance globale.

Cette convention de prestations de services a été conclue pour une durée de un an, avec prise d'effet à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022 et prendra fin le 31 décembre 2022 et pourra être reconduite d'année civile en année civile, par délibération des conseils ou instances de direction de chacune des Parties. Votre société percevra une rémunération à 1,52 % du chiffre d'affaires prévu au budget 2022 de la société Vilogia Holding, révisable en fin d'année en cas de variation de celui-ci.

### ***Modalités***

La rémunération de cette convention s'élève à € 1 133 600 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 de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour Vilogia Holding et Vilogia S.A. d'HLM de conclure cette convention réside dans la mutualisation des personnels des services fonctions support portés par Vilogia S.A. d'HLM ».



### 3) Avenant à la convention d'avance en comptes courants d'associés concernant la révision du taux d'intérêt (2022/14)

#### *Nature et objet*

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 8 décembre 2022, à conclure la convention d'avance en comptes courants par votre société au profit de la société Vilogia Holding. L'avance en compte courant d'associés s'élève à un montant de € 150 000 000, remboursables au plus tard le 31 août 2023, sous conditions d'un versement en une fois du montant avancé et à un taux d'intérêt annuel fixé à 0,10 % sans excéder de plus de 1,5 point le taux servi au détenteur d'un livret A, conformément à l'article L. 423-15 du Code de la construction et de l'habitation.

Au regard du contexte financier, il est nécessaire d'ajuster le taux (jusque-là fixé à 0,10 %) à 2,30 %, sans pouvoir excéder de plus de 1,5 point le taux servi au détenteur d'un livret A, conformément à l'article L. 423-15 du Code de la construction et de l'habitation.

#### *Modalités*

La rémunération dans le cadre de cette convention s'élève à € 150 000 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 de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de cette convention pour la société est de faire bénéficier les sociétés du groupe de conditions de financement favorables, comme la Loi ELAN le permet ».

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

### 1) Convention de prestation de services informatiques (2021/47)

#### *Personne concernée*

M. J.-P. Guillon.

#### *Nature et objet*

Votre conseil de surveillance du 9 décembre 2021 a autorisé votre société à conclure une convention avec la société Vilogia Premium Grand Est relative à la mise en œuvre de prestations de services et de déploiement de projets d'une durée de un an, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, reconductible d'année civile en année civile, par délibération des conseils ou instances de direction de chacune des Parties.

Pour l'ensemble de ces missions, votre société facturera la société Vilogia Premium Grand Est € 4 808 concernant la prestation services et € 2 944 concernant la prestation projets.

#### *Modalités*

La rémunération de cette convention s'élève à € 11 664 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 d'administration a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour Vilogia Premium Grand Est et Vilogia S.A. d'HLM de conclure cette convention réside dans la mutualisation des personnels des services DSI portés par Vilogia S.A. d'HLM ».



## 2) Convention de prestations de services fonctions supports (2021/48)

### *Personne concernée*

M. J.-P. Guillon.

### *Nature et objet*

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 9 décembre 2021, à conclure une convention par laquelle votre société assurerait une prestation de services dite fonctions dits support au profit de la société Vilogia Premium Grand Est. Celles-ci sont composées des services suivants : le pôle communication, la logistique groupe, les achats - frais généraux, l'audit, le recouvrement, le droit immobilier, la gestion des sociétés, la comptabilité, la direction pôle juridique et assurances, la trésorerie, la comptabilité promotion, la *Business Intelligence*, le contrôle de gestion, la qualité processus interne, les taxes foncières, le marketing stratégique, le centre de relation client, l'achat patrimoine, le pôle achats/ventes, le psp et base patrimoniale et carto et la direction stratégique et financière.

Cette convention de prestations de services a été conclue pour une durée de un an, avec prise d'effet à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022 et prendra fin le 31 décembre 2022 et pourra être reconduite d'année civile en année civile, par délibération des conseils ou instances de direction de chacune des Parties. Votre société percevra une rémunération à 3,95 % du chiffre d'affaires prévu au budget 2022 de la société Vilogia Premium Grand Est, révisable en fin d'année en cas de variation de celui-ci.

### *Modalités*

La rémunération de cette convention s'élève à € 222 113 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 d'administration a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour Vilogia Premium Grand Est et Vilogia S.A. d'HLM de conclure cette convention réside dans la mutualisation des personnels des services fonctions support portés par Vilogia S.A. d'HLM ».

## 3) Reconduction de la convention d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage et de Commercialisation de programmes neufs (2021/49)

### *Personne concernée*

M. J.-P. Guillon.

### *Nature et objet*

Votre conseil de surveillance du 9 décembre 2021 a autorisé votre société à reconduire la convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de commercialisation de programmes neufs, conclue avec la société Vilogia Premium Grand Est, comprenant les missions d'assistance aux études d'opportunité et de faisabilité des opérations, d'assistance à l'acquisition foncière et d'assistance à la réalisation des opérations puis la commercialisation des ouvrages.

Votre société percevra, pour les missions d'assistance à la maîtrise d'ouvrage, une rémunération au coût direct de son activité selon l'avancement des travaux de l'année pour les opérations en accession et égale à 2 % du prix de revient hors taxes de l'opération pour les opérations en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement et pour l'ensemble des missions de commercialisation une rémunération égale à 4 % du prix de vente hors taxes du bien vendu.

**Modalités**

La rémunération de cette convention s'élève à €14 194 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 de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour les Sociétés de reconduire cette convention réside dans le bénéfice par Vilogia Premium Grand Est, des équipes de Vilogia S.A. d'HLM spécialisées dans la maîtrise d'ouvrage et la commercialisation. Cela permet à Vilogia S.A. d'HLM de renforcer son implantation dans le Grand Est via le développement de sa filiale ».

**4) Reconduction de la convention de commercialisation d'opérations en location-accession (2021/50)****Personne concernée**

M. J.-P. Guillon.

Votre conseil de surveillance du 9 décembre 2021 a autorisé votre société à reconduire avec la société Vilogia Premium Grand Est une convention de commercialisation d'opérations en PSLA. L'objet de la convention porte sur l'assistance à votre société dans la commercialisation de ces opérations neuves en location-accession, notamment pour la réalisation des missions relatives à la prospection, la communication, la commercialisation, la re-commercialisation, le suivi de la relation avec le locataire-accédant et avec le notaire pour la régularisation des contrats de location-accession.

Votre société percevrait une rémunération, au titre des honoraires de commercialisation, de 4 % du prix de vente hors taxes de chaque lot vendu à la date de signature du contrat de location-accession par le locataire-accédant, en cas de levée d'option en une fois votre société pourra obtenir une valorisation de 0,40 % du prix de vente hors taxes, au titre des honoraires de re-commercialisation de 3,60 % du prix de vente hors taxes de chaque lot vendu à la date de signature du contrat de location-accession par le locataire-accédant et au titre des honoraires de re-commercialisation dans l'hypothèse d'une non-levée d'option au motif d'un refus de prêt, alors que les conditions de la situation du locataire-accédant n'avaient pas changé, de 2 % du prix de vente hors taxes de chaque lot vendu à date de signature du contrat de location-accession par le locataire-accédant.

**Modalités**

La rémunération de cette convention s'élève à € 172 719,85 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 de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour les Sociétés de maintenir cette convention réside dans le fait que Vilogia Premium Grand Est pourra bénéficier des équipes de Vilogia S.A. d'HLM spécialisées dans la commercialisation. Cela permet à Vilogia S.A. d'HLM de renforcer son implantation dans le Grand Est via le développement de sa filiale. Les aménagements concernant la durée de la convention permettent une meilleure gestion de celle-ci ».



#### 5) Convention relative à la reconduction du mandat de gestion immobilière et locative (2021/51)

##### *Personne concernée*

M. J.-P. Guillon.

##### *Nature et objet*

Votre conseil de surveillance du 8 décembre 2021 a autorisé votre société à reconduire la convention du mandat de gestion immobilière et locative, conclue avec la société Vilogia Premium Grand Est, par laquelle votre société assure la gestion immobilière et locative d'un patrimoine composé de cinq structures spécialisées. Pour l'ensemble de ces missions, votre société facturera les frais de gestion à hauteur de ceux compris dans la redevance perçue par votre société, ou 1 % du montant des loyers quittancés lorsque les structures spécialisées sont quittancées par loyer.

##### *Modalités*

La rémunération de cette convention s'élève à € 80 788 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 de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour les Sociétés de poursuivre ce mandat réside dans le maintien de l'assurance d'une gestion simplifiée et optimisée pour les gestionnaires ; les équipes de Vilogia S.A. d'HLM bénéficiant d'une expertise et de personnel dédié dans la gestion des structures spécialisées pouvant prêter sur la région Grand Est ».

##### ► Avec l'office public d'habitat Lille Métropole Habitat

Convention de transfert de maîtrise d'ouvrage pour la réhabilitation du quartier La Bourgogne à Tourcoing (2020/31)

##### *Personne concernée*

M. A. Pluss.

##### *Nature et objet*

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 9 décembre 2020, à conclure une convention de transfert de la maîtrise d'ouvrage avec l'office public d'habitat Lille Métropole Habitat pour la réhabilitation de 3 logements individuels sis 179, 181 et 183 rue Robert Schuman à Tourcoing.

Ces prestations seront assurées par votre société moyennant un forfait global pour les 3 logements de € 15 580 hors taxes, correspondant à 5 % de l'enveloppe prévisionnelle de l'opération.

##### *Modalités*

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

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

Votre conseil de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « l'intérêt de cette convention pour votre société est d'homogénéiser les travaux de réhabilitation sur les deux patrimoines bâtis des deux entités, imbriquées structurellement l'un dans l'autre, et présentant les mêmes caractéristiques de construction ».



► Avec l'association Réseau Alliances

*Personne concernée*

M. G. Meauxsoone.

**Convention de mécénat (2022/09)**

*Nature et objet*

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 13 octobre 2022, à conclure une convention de mécénat avec l'association Réseau Alliances pour la responsabilité sociale et environnementale qui s'articulent autour de l'amélioration de l'impact social et environnemental des entreprises.

La convention de mécénat entrera en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022 et jusqu'au 31 décembre 2022, l'association fonctionnant en année civile. La convention ne pourra pas faire l'objet d'une reconduction tacite.

*Modalités*

La rémunération de cette convention s'élève à € 40 000 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 de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de la convention réside dans l'implication de Vilogia SA dans une démarche de RSE, par le soutien et investissement dans les actions portées par Réseau Alliances pour la Responsabilité Sociale et Environnementale ».

► Avec les sociétés Vilogia Privilège et Vilogia Premium, filiales de votre société

**Reconduction de la convention de prestation de montage d'opérations de vente et de commercialisation des logements intermédiaires (2021/38)**

*Nature et objet*

Votre société a reconduit, selon l'autorisation du conseil de surveillance du 9 décembre 2021, la convention confiant à la société Vilogia Premium la commercialisation des logements intermédiaires de la société Vilogia Privilège. La convention a été reconduite dans les mêmes conditions pour l'année 2022, ainsi la société Vilogia Premium percevrait une rémunération forfaitaire, et préalablement validée par la société Vilogia Privilège lors de réunion de validation, pour la prestation de montage, à 4 % du prix de vente hors taxes pour la commercialisation du logement, et ce à l'acte, sauf dans le cas d'une mise en commercialisation supérieure à six mois, pour laquelle l'acquéreur a été présenté par la société Vilogia Privilège directement. Pour ce cas particulier, la rémunération est de 3 % du prix de vente hors taxes.

*Modalités*

La rémunération de cette convention s'élève à € 90 459 entre les sociétés Vilogia Premium et Vilogia Privilège au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.



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

Votre conseil de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour la société Vilogia Privilège de reconduire cette convention réside dans le maintien du bénéfice des équipes spécialisées de Vilogia Premium, pour sa filiale dédiée au Logement Intermédiaire, le tout en cohérence avec la stratégie de spécialisation des filiales du groupe et de mutualisation des savoirs faire ».

### **Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale**

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

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

- ▶ Avec la société Vilogia Premium, filiale de votre société

#### ***Personnes concernées***

MM. J.-P. Guillon, G. Meauxsoone, H.-J. Perrin, A. Berrier et H. Coisne.

#### **1) Convention de commercialisation d'opérations neuves pour l'accession sociale (2021/21)**

##### ***Nature et objet***

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 9 décembre 2021, à conclure une convention par laquelle la société Vilogia Premium assure la prestation de commercialisation des logements neufs de votre société. Au titre de ce mandat, la société Vilogia Premium percevra une rémunération égale à 4 % hors du prix de vente, à la signature de l'acte.

##### ***Modalités***

La rémunération de cette convention s'élève à € 148 125,10 hors taxes pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

#### **2) Convention de gestion et de commercialisation des opérations en PSLA (2021/22)**

##### ***Nature et objet***

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 9 décembre 2021, à conclure une convention de prestations avec la société Vilogia Premium ayant pour objet la commercialisation des opérations en LOA, ainsi que la gestion de la phase locative.

La société Vilogia Premium percevra :

- ▶ Au titre de la prestation de commercialisation :
  - ▶ 4 % du prix de vente hors taxes de chaque lot vendu à la signature du contrat de location-accession, valorisé de 0,40 % du prix de vente hors taxes de chaque lot vendu à la signature du contrat de location-accession en cas de levée de l'option par le locataire-accédant en une fois ;



- ▶ Pour la re-commercialisation (le locataire-accédant n'ayant pas levé l'opération au titre d'une première commercialisation) :
  - ▶ 3,60 % du prix de vente hors taxes de chaque lot vendu à la signature du contrat de location-accession,
  - Ou
  - ▶ 2 % du prix de vente hors taxes de chaque lot vendu à la signature du contrat de location-accession, dans le cas où la non-levée de l'option d'achat par le locataire-accédant est due à la non-obtention du financement bancaire de l'acquisition.
- ▶ Au titre de la prestation de gestion de la période transitoire locative :
  - ▶ € 50 hors taxes par lot et par mois pour les honoraires de gestion de biens ;
  - ▶ € 20 hors taxes par lot et par mois pour les honoraires d'administration de biens.

#### **Modalités**

La rémunération de cette convention s'élève à € 548 119 hors taxes pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

### **3) Convention relative à la mise en œuvre de la garantie de relogement (2021/33)**

#### **Nature et objet**

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 30 mars 2021, à reconduire la convention sur la garantie de relogement avec la société Vilogia Premium. En effet, la société Vilogia Premium 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 la société Vilogia Premium ne détient pas. Votre société proposerait trois offres de relogement dans son patrimoine locatif aux accédants de la société Vilogia Premium éligibles à la mise en jeu de la garantie.

La durée de la convention a été fixée pour trois ans, du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 31 décembre 2023.

#### **Modalités**

La convention n'a pas eu d'impact financier pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

### **4) Renégociation des conditions de l'avance en compte courant (2021/29)**

#### **Nature et objet**

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 30 mars 2021, à renégocier un avenant à la convention d'avance en compte courant d'associés. La durée fixée était de trois ans et d'un montant total de € 11 000 000.

L'avenant a été fixé rétroactivement au 15 février 2021 afin de modifier le taux de l'avance en compte courant pour une durée de deux ans à 0,10 % du 15 février 2021 au 14 février 2023.



#### **Modalités**

La rémunération de la convention s'élève à € 30 000 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

#### **5) Convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage - opération isolation des planchers (2021/36)**

##### ***Nature et objet***

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 23 juin 2021, à conclure avec la société Vilogia Premium une convention d'assistance sur la maîtrise d'ouvrage concernant des travaux d'isolation des planchers bas. Les travaux concernent l'isolation en sous-sol de certains immeubles appartenant à votre société situés en Ile-de-France, et le calorifugeage des réseaux d'eau chaude et de chauffage dans les locaux non chauffés.

La durée de la convention a été fixée rétroactivement du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2021. Cette durée est reconductible pour la même durée et jusqu'à un an après la levée des réserves. La convention prendrait effet à compter du démarrage de la maîtrise d'ouvrage. Elle pourra être résiliée de manière anticipée pour extinction de son objet, les travaux d'isolation pouvant être achevés avant le 31 décembre 2021. La société percevrait une rémunération au temps réel passé fixée à € 300 toutes taxes comprises par jours travaillés pour l'ensemble des missions confiées.

##### ***Modalités***

La rémunération de cette convention s'élève à € 267 345,01 hors taxes pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

#### **6) Convention de gestion locative en PSLA (2021/37)**

##### ***Nature et objet***

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 23 juin 2021, à conclure une convention d'assistance sur la gestion des logements en PSLA avec la société Vilogia Premium, qui accompagnera et formera votre société pour la livraison des premières opérations en PSLA.

La durée de la convention a été fixée rétroactivement du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2021. La convention serait reconductible à la suite de cette première période, d'année civile en année civile.

##### ***Modalités***

La rémunération de cette convention s'élève à € 6 750 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

#### **7) Convention de sous-location partielle dans des locaux parisiens (2020/10)**

##### ***Nature et objet***

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 7 octobre 2020, à conclure avec la société Vilogia Premium une convention de sous-location partielle concernant des locaux sis à Paris 5-7, rue Dareau (14<sup>e</sup>), la surface louée correspond à 12 m<sup>2</sup> sur les 1 578 m<sup>2</sup> 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 souhaitent 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 eu aucun effet sur les comptes de votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

#### **8) Sous-location de locaux à Villeneuve-d'Ascq (12-76)**

##### **Personnes concernées**

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

##### **Nature et objet**

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 20 juin 2018, à conclure une convention de sous-location partielle par laquelle votre société sous-loue à la société Vilogia Premium 57 % de la surface des locaux loués par votre société à la S.A.R.L. Sofide. La société Vilogia Premium y a établi son siège social.

#### **Modalités**

Les loyers perçus pour l'exercice 2022 au titre de cette convention s'élèvent à € 368 672.

- Avec la société Vilogia Holding, société mère de votre société

##### **Personnes concernées**

MM. A. Pluss, T. Laget, H.-J. Perrin, B. Vandenhove, P. Damestoy, C. Lejeune et J.-P. Guillon.

#### **Convention de prestation d'audit et de gestions technique des foyers (2021/46)**

##### **Nature et objet**

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 23 juin 2021, à conclure une convention d'audit et de gestion technique réalisés par votre société au profit de la société Vilogia Holding. La convention regrouperait les services suivants : la réalisation d'un audit complet des structures spécialisées, une reprise de contact avec les interlocuteurs, gestionnaires et institutionnels, et une prise en gestion technique desdites structures.

Elle a été conclue pour une durée de un an, rétroactive au 1<sup>er</sup> janvier 2021 et reconductible tacitement. Votre société percevra une rémunération fixée à 7 % des redevances et loyers quittancés.

#### **Modalités**

La rémunération de cette convention s'élève à € 258.445 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

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

##### **Personne concernée**

M. J.-P. Guillon.



## 1) Convention relative à la mise en œuvre de la garantie de relogement (2021/55)

### *Nature et objet*

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 30 mars 2021, à conclure avec la société Vilogia Premium Grand Est une convention relative à la mise en œuvre de la garantie de relogement d'une durée de trois ans, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021 d'une durée de trois ans, par laquelle votre société propose trois offres de relogement dans son patrimoine locatif aux accédants de la société Vilogia Premium Grand Est éligibles à la mise en jeu de la garantie. Cette convention est consentie à titre gratuit.

### *Modalités*

Cette convention n'a eu aucun effet sur les comptes de votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

## 2) Avenant n° 2 à la convention d'avance en compte courant (2020/3)

### *Nature et objet*

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 28 mai 2020, à conclure un avenant à la convention d'avance en compte courant d'associés d'un montant maximal de € 4 000 000 accordé à la société Vilogia Premium Grand Est. L'objet de l'avenant est d'en actualiser les conditions et les modalités, ainsi le montant de l'avance est porté de € 4 000 000 à € 7 000 000 et le taux d'intérêt est modifié pour l'ajuster sur le T4M (plancher à 0 %) majoré de 0,50 % (50 points de base) au lieu de 0,20 % dans la limite de 1,5 point de base, le taux servi au détenteur d'un livret A conformément à l'article L. 423-15 du Code de la construction et de l'habitation.

### *Modalités*

La rémunération de cette prestation s'élève à € 76 227 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

► Avec les SCCV, dont Vilogia Premium et votre société sont associées

## Convention de Flux contractuels (2020/33)

### *Nature et objet*

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 9 décembre 2020, à résilier les conventions de prestations de comptabilité opérationnelle réalisées par la société Vilogia Premium au profit des SCCV, et de modifier la convention de prestations de services fonctions support, avec ces SCCV, pour y intégrer la comptabilité opérationnelle réalisée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020 par votre société.

### *Modalités*

La rémunération de cette convention s'élève à € 70 764,25 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.



- Avec les SCCV, dont Vilogia Premium Grand Est et votre société sont associées

#### Flux contractuels (2020/34)

##### *Nature et objet*

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 9 décembre 2020, à conclure des conventions pour des missions dites « support » ainsi que les missions opérationnelles d'assistance à maîtrise d'ouvrage, de commercialisation et de communication pour le compte des SCCV avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2020. Pour les fonctions dites support, votre société perçoit une rémunération égale à 0,95 % du prix de revient global ; pour les missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage, votre société refacture les frais réels de son activité ; pour la communication, votre société perçoit une rémunération égale à 0,05 % du prix de revient global de l'opération et pour la commercialisation, une rémunération égale à 4 % du prix de vente hors taxes des logements vendus.

##### *Modalités*

La rémunération de cette convention s'élève à € 102 514,98 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

- Avec la société Vilogia Privilège, filiale de votre société

#### Avances de trésorerie pour l'acquisition de programmes immobiliers neufs en logements intermédiaires ou logements libres sous plafonds intermédiaires, en démembrement intra-groupe (2021/13)

##### *Nature et objet*

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 9 décembre 2021, à conclure la convention d'avances de trésorerie suivante :

- Votre société ainsi que la société Vilogia Privilège ont compétence pour construire, acquérir et gérer des logements intermédiaires (LI),
- afin de faciliter le développement de la société Vilogia Privilège, il a été convenu que plusieurs programmes neufs, situés dans des zones tendues, seront acquis conjointement par votre société, qui achètera la nue-propriété, et par la société Vilogia Privilège, qui achètera l'usufruit, pour une période de seize ans. Ce montage présente de plus l'avantage de ne pas nécessiter de fonds propres de la part des deux structures,
- de plus, afin de limiter les apports financiers de la société Vilogia Privilège, et pour accélérer le développement de sa filiale, en permettant une augmentation rapide des lots qu'elle détient en gestion, votre société consentira à la société Vilogia Privilège une avance de trésorerie partielle sur le prix de l'usufruit. Ces avances seront intégralement remboursées par la société, et au prix du marché.

##### *Modalités*

La rémunération de cette convention s'élève à € 75 926 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.



**b) sans exécution au cours de l'exercice écoulé**

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

► **Avec l'office public d'habitat Lille Métropole Habitat**

**Personne concernée**

M<sup>me</sup> Tonnerre.

**Groupement d'achats - accord-cadre pour les travaux de démolition et de désamiantage (95-47)**

**Nature et objet**

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

**Modalités**

Cette convention n'a pas eu d'effet en 2022.

► **Avec l'établissement public Métropole européenne de Lille - MEL**

**Personne concernée**

M<sup>me</sup> Tonnerre.

**1) Aménagement d'une aire de stationnement rues Molière et Chénier - Signature d'une convention d'offres et fonds de concours à Lambersart (2019/42)**

Annule et remplace la délibération du 27 février 2019 (2019/46).

**Nature et objet**

De 2007 à 2014, le quartier du Pacot Vandracq situé à Lambersart (Nord) a fait l'objet d'une rénovation urbaine portée par la ville de Lambersart auprès de l'ANRU. L'établissement public a accompagné la ville de Lambersart dans ses démarches dans le cadre de ses compétences en termes d'espaces publics, d'opérations d'aménagement et d'habitat. Les compétences métropolitaines ayant évolué à la suite de la loi MAPTAM du 27 janvier 2014, la commune de Lambersart a sollicité l'établissement public pour finaliser la requalification de l'entrée du quartier par l'aménagement d'un espace vert délaissé entre les rues Molière et Chénier en une aire de stationnement paysagère. Ainsi, 30 places de stationnement seront créées ainsi qu'un espace pour le stationnement des vélos et une liaison piétonne depuis la rue Molière vers les équipements situés rue Chénier. Le projet prévoit la mise en œuvre d'une noue paysagère et un traitement qualitatif des limites du boulevard de l'Alliance Nord-Ouest. Le coût de cet aménagement urbain, porté par l'établissement public, est estimé à € 120 000 toutes taxes comprises.



Afin de réaliser cet aménagement, votre société a été autorisée par le conseil de surveillance du 9 octobre 2019 à participer au projet par le biais d'une offre de concours financier à l'établissement public à hauteur de 25 % dans la limite de € 30 000 toutes taxes comprises et de céder à titre gracieux à l'établissement public les parcelles cadastrées section AH n° 1323 à 1311, 1381, 1372, 1383, 1382p, 1384p et 1377p d'une contenance totale de 581 m<sup>2</sup>. Cette délibération annule et remplace la délibération du 27 février 2019. La différence entre ces deux délibérations concerne les parcelles cédées.

#### **Modalités**

La convention n'a pas donné lieu à charges pour votre société au titre de l'exercice 2022.

### **2) Vente de parcelles à Roncq (62-71)**

#### **Nature et objet**

Votre conseil d'administration du 21 juin 2013 a autorisé la vente au profit de l'établissement public des parcelles AS 661pie sur la commune de Roncq et AH 1174pie sur la commune de Tourcoing. Une erreur s'étant glissée quant au prix de vente de la parcelle AH 1174pie, les prix de vente ont été rectifiés de la façon suivante : Roncq, avenue de Flandre, parcelle AS 661pie au prix de € 40 le m<sup>2</sup> et Tourcoing, boulevard d'Halluin, parcelle AH 1174pie au prix de € 5 le m<sup>2</sup>. Les frais inhérents à cette opération (géomètre et notaire) seront supportés par LMCU.

#### **Modalités**

La vente n'a pas eu lieu en 2022.

### **3) Vente d'une partie d'une parcelle de terrain (58-68)**

#### **Nature et objet**

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 27 juin 2016, à vendre à l'établissement public MEL une parcelle de terrain à usage d'espace vert d'une emprise d'environ 500 m<sup>2</sup>, à extraire des parcelles AI n° 739 - 740 - 741 et AI 768. Cette cession se réalisera moyennant le prix principal de € 25 000.

#### **Modalités**

La vente n'a pas eu lieu en 2022.

### **4) Vente de diverses parcelles de terrain situées à Roubaix (63-72)**

#### **Nature et objet**

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 27 juin 2016, à vendre diverses parcelles de terrain situées à Roubaix - rues Vanhoutte, de Tournai et avenue du Président-Kennedy reprises au cadastre section CZ n° 90partie pour environ 618 m<sup>2</sup>, n° 98partie pour environ 1 676 m<sup>2</sup>, n° 55partie pour environ 52 m<sup>2</sup> et n° 7partie pour environ 399 m<sup>2</sup>. Les terrains destinés à l'aménagement ou à la réalisation d'équipements publics d'infrastructure se feront au prix de € 30 le m<sup>2</sup>. Les terrains destinés à la recomposition d'espace libre dédié aux habitants dans le respect de la concertation ANRU se feront à titre gratuit.

#### **Modalités**

La vente n'a pas eu lieu en 2022.



► Avec le fonds de dotation Entreprises et Cités

*Personnes concernées*

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

**Convention de mécénat (40-58)**

*Nature et objet*

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

*Modalités*

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

► Avec M. Philippe Rémignon, président du directoire de votre société

**Convention de conclusion d'un contrat d'indemnité de départ du président du directoire (2019/0)**

*Nature et objet*

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 11 décembre 2019, à conclure une convention de conclusion d'un contrat d'indemnité de départ du président du directoire. En cas de non-renouvellement de son mandat, de révocation ou de départ à la retraite, M. Rémignon bénéficiera d'une indemnité de départ, sauf faute grave ou démission, dont le montant est d'ores et déjà fixé à dix-huit mois de salaire.

*Modalités*

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Lille, le 9 mai 2023

Le Commissaire aux Comptes  
ERNST & YOUNG Audit

copie certifiée conforme  
1<sup>er</sup> Président

Philippe REMIGNON

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

Chaque actionnaire 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 actionnaires.

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

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

M. Philippe REMIGNON représentant Villogia Holding et M. Pascal NOLLET représentant Action Logement Immobilier, présents et acceptants, sont appelés comme scrutateurs.

Madame Céline DELEPINE-VARLET est désignée comme secrétaire de séance.

Le Président dépose sur le bureau et met à la disposition de l'assemblée :

- un exemplaire de la lettre de convocation,
- la copie de la lettre de convocation adressée au Commissaire aux comptes avec l'avis de réception,
- la feuille de présence de l'assemblée,
- le rapport financier reprenant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et le rapport sur le Gouvernement d'entreprise,
- les rapports du Commissaire aux comptes,
- les statuts,
- le texte des résolutions présentées à l'Assemblée.

Puis le Président déclare que tous les documents et renseignements prévus par la loi et les règlements, devant être communiqués aux actionnaires, ont été tenus à leur disposition, au siège social, à compter de la convocation de l'assemblée.

L'assemblée lui donne acte de ces déclarations.

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable par les membres du bureau, permet de constater que les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent au total 8 486 852 actions (huit millions quatre cent quatre-vingt-six mille huit cent cinquante-deux actions) sur un total de 8 487 104 actions (huit millions quatre cent quatre-vingt-sept mille cent quatre actions), soit plus du quart des actions ayant droit de vote en assemblée générale.

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

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

- ✓ Rapport de gestion du Directoire ;
- ✓ Rapport sur le Gouvernement d'Entreprise du Conseil de surveillance ;
- ✓ Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- ✓ Examen et approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et quitus au Directoire ;
- ✓ Affectation du résultat ;
- ✓ Distribution de dividendes ;
- ✓ Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées aux articles L.225-86 et suivants du Code de Commerce ; approbation de ces conventions ;
- ✓ Nomination de membre du Conseil de surveillance ;
- ✓ Pouvoirs.

Le Président précise également à l'Assemblée que, par délibération du 5 avril 2023, le Directoire de Vilogia SA a utilisé la délégation de compétence qui lui a été octroyée par l'AGE du 19 mai 2022 afin de décider d'une augmentation de capital en numéraire d'un montant de 8.613.900 euros par émission de 430.695 actions ordinaires nouvelles d'une valeur nominale de 20 euros chacune avec suppression de droit préférentiel au profit de ACTION LOGEMENT IMMOBILIER. Sous réserve de l'arrêté préfectoral favorable, le capital social de Vilogia SA sera donc porté à 178.355.980 euros

Conformément aux articles L125-135, R225-115 et R 225-116 du Code de commerce, les rapports complémentaires du Directoire et des Commissaires aux Comptes ont été mis à disposition des actionnaires dans les quinze jours suivants la décision du Directoire au siège social de la Société et lors de la présente Assemblée Générale.

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

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

### **Première résolution**

---

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Directoire, du rapport sur le Gouvernement d'entreprise du Conseil de surveillance, ainsi que du rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 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 au Directoire quitus entier et sans réserve de l'exécution de son mandat pour ledit exercice.

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

### **Deuxième résolution**

---

L'assemblée générale ordinaire décide d'affecter ce bénéfice après impôts de 24 525 910,24 euros, dont – 8 463 856,42 euros au titre de l'activité hors SIEG, de la manière suivante :

- Dotation à la réserve pour plus-values sur cession d'actifs pour 17 848 656,46 euros, dont 1 169 612,27 euros provenant de l'activité hors SIEG,
- Dotation à la réserve légale pour un montant de 1 226 295,51 euros, dont -423 192,82 euros provenant de l'activité hors SIEG,
- Distribution d'un dividende de 0,64 € par action, soit un montant total de 5 431 746,56 euros,
- Le solde, soit 19 211,71 euros au compte report à nouveau, dont – 6 629,94 euros provenant de l'activité hors SIEG.

Le dividende revenant à chaque action existant au jour de cette assemblée générale sera ainsi fixé 0,64 € par action.

Ce dividende est éligible, pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, à l'abattement de 40 % prévu à l'article 158, 3.2° du Code Général des Impôts.

Le dividende sera mis en paiement à l'issue de l'assemblée, au seul profit des actionnaires détenteurs à la date de ce jour d'actions de la Société, et sous réserve pour les personnes physiques domiciliées en France :

- De la déduction des prélèvements sociaux (dont CSG et CRDS) retenus à la source et calculés au taux de 17,2 %, pour les dividendes distribués à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022,
- Du prélèvement à la source, mentionné à l'article 117 quater du code général des impôts, à titre d'acompte d'impôt déductible du montant de l'impôt sur le revenu, au taux fixé à 12,8% à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, sauf dispense pour certains contribuables.

Conformément à l'article 243 bis du code général des impôts, il est précisé qu'aucun dividende n'a été versé au titre des trois derniers exercices sociaux.

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

### Troisième résolution

---

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

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

### Quatrième résolution

---

L'assemblée générale ordinaire décide de nommer M. Jean COSSART en qualité de nouveau membre du Conseil de Surveillance, pour une durée de quatre ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2027 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026.

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

### Cinquième résolution

---

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

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

*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 CERTIFIÉE CONFORME  
Le Président du Directoire,  
Philippe REMIGNON

