

Bordereau attestant l'exactitude des informations - NANCY - 5402 - Documents comptables (B-S)
- Dépôt le 22/10/2024 - 9539 - 1958 B 00194 - 758 801 948 - VILOGIA PREMIUM GRAND EST

| ACTIF | Exercice 2023 | | | | Exercice 2022 |
|---|----------------------|---------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | BRUT | Amortissements et dépréciations | NET | TOTAUX PARTIELS | NET |
| | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| IMMOBILISATIONS INCORPORELLES | | | | 0,00 | 0,00 |
| Frais d'établissement | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| Baux long terme et droits d'usufruit | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| Autres (1) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| IMMOBILISATIONS CORPORELLES | | | | 19 844 602,79 | 20 292 215,23 |
| Terrains nus | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| Terrains aménagés, loués, bâtis | 3 472 750,66 | 0,00 | 3 472 750,66 | | 3 472 750,66 |
| Agencements et aménagements de terrains | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| Constructions locatives (sur sol propre) | 885 488,90 | 139 478,72 | 746 010,18 | | 16 473 759,02 |
| Constructions locatives sur sol d'autrui | 418 475,59 | 94 542,60 | 323 932,99 | | 345 705,55 |
| Bâtiments et installations administratifs | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| Autres ensembles immobiliers | 23 332 961,64 | 8 031 052,68 | 15 301 908,96 | | 0,00 |
| Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp. | 79 282,42 | 79 282,42 | 0,00 | | 0,00 |
| Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS | | | | 170 776,91 | 88 164,09 |
| Terrains | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| Constructions et autres immobilisations corporelles en cours | 170 776,91 | 0,00 | 170 776,91 | | 88 164,09 |
| Avances et acomptes | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2) | | | | 225 011,98 | 200 001,98 |
| Participations - Apports, avances | 28 140,00 | 0,00 | 28 140,00 | | 3 130,00 |
| Créances rattachées à des participations | 196 871,98 | 0,00 | 196 871,98 | | 196 871,98 |
| Titres immobilisés (droits de créances) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| Prêts participatifs | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| Prêts pour accession et aux SCCC | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| Autres | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| Intérêts courus | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| ACTIF IMMOBILISE (I) | 20 584 748,10 | 8 344 356,42 | 20 240 391,68 | 20 240 391,68 | 20 580 381,30 |
| STOCKS ET EN-COURS | | | | 9 749 061,96 | 6 452 813,79 |
| Terrains à aménager | 2 376,22 | 0,00 | 2 376,22 | | 3 701,22 |
| Immeubles en cours | 7 085 430,26 | 0,00 | 7 085 430,26 | | 3 193 582,69 |
| Immeubles achevés : | | | 0,00 | | |
| Disponible à la vente | 646 279,06 | 0,00 | 646 279,06 | | 585 629,44 |
| Temporairement loués | 2 014 976,42 | 0,00 | 2 014 976,42 | | 2 669 900,44 |
| Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| Approvisionnements | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| Fournisseurs débiteurs | 246 342,21 | 0,00 | 246 342,21 | 246 342,21 | 317 332,32 |
| CRÉANCES D'EXPLOITATION | | | | 734 123,60 | 956 901,53 |
| Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) : | | | 0,00 | | |
| Locataires et organismes payeurs d'A.P.L | 266 241,91 | 62 206,90 | 204 035,01 | | 150 681,92 |
| Créances sur acquéreurs | 228 792,50 | 0,00 | 228 792,50 | | 505 892,00 |
| Clients - autres activités | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| Clients douteux ou litigieux | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| Produits non encore facturés | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| Autres | 301 296,09 | 0,00 | 301 296,09 | | 300 327,61 |
| Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| CRÉANCES DIVERSES (3) | | | | 155 779,81 | 558 109,65 |
| 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 | 71 422,35 | 0,00 | 71 422,35 | | 85 582,71 |
| Débiteurs divers | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| Opérations pour le compte de tiers | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| Autres | 84 357,46 | 0,00 | 84 357,46 | | 472 526,94 |
| Autres comptes transitoires | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| Valeurs Mobilières de placement | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| DISPONIBILITES | | | | 641 778,52 | 7 852 045,53 |
| Valeur à l'encaissement | 0,00 | | 0,00 | | 0,00 |
| Comptes au trésor | 0,00 | | 0,00 | | 0,00 |
| Comptes de placement court terme | 0,00 | | 0,00 | | 0,00 |
| Intérêts courus à recevoir | 0,00 | | 0,00 | | 0,00 |
| Banques, établissements financiers et assimilés | 641 778,52 | | 641 778,52 | | 7 852 045,53 |
| Caisse et régies d'avance | 0,00 | | 0,00 | | 0,00 |
| Charges constatées d'avance | 0,00 | | 0,00 | 0,00 | 100,00 |
| ACTIF CIRCULANT (II) | 11 589 293,00 | 62 206,90 | 11 527 086,10 | 11 527 086,10 | 16 137 302,82 |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices (III) | 0,00 | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Primes de remboursement des obligations (IV) | 0,00 | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Différences de conversion Actif (V) | 0,00 | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V) | 40 174 041,10 | 8 406 563,32 | 31 767 477,78 | 31 767 477,78 | 36 717 684,12 |
| | | (1) Dont droit au bail | 0,00 | | 0,00 |
| | | (2) Dont à moins d'un an | 0,00 | | 0,00 |
| | | (3) Dont à plus d'un an | 0,00 | | 4 222,80 |

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

Le Président
M. LOBRY

| PASSIF | Exercice 2023 | | Exercice 2022 |
|---|----------------------|--------------------------|----------------------|
| | DETAIL | TOTAUX PARTIELS | |
| | 3 | 4 | |
| CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES | | 4 807 470,69 | 4 807 470,69 |
| Capital : | | 4 490 976,00 | 4 490 976,00 |
| Capital (actions simples) | 4 490 976,00 | | 4 490 976,00 |
| Capital : actions d'attribution | 0,00 | | 0,00 |
| Primes d'émissions, de fusion et d'apport | 0,00 | | 0,00 |
| Ecarts de réévaluation | 0,00 | | 0,00 |
| Dotations : | | | |
| Dotations | 0,00 | | 0,00 |
| Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital | 0,00 | | 0,00 |
| Reserves : | | | |
| Reserve légale | 46 412,33 | | 46 412,33 |
| Reserves statutaires ou contractuelles | 265 591,17 | | 265 591,17 |
| Excédents d'exploitation affectés à l'investissement | 0,00 | | 0,00 |
| dont relevant du SIEG (depuis 2021) | 0,00 | | 0,00 |
| Reserves - Activité agréée | 0,00 | | 0,00 |
| Reserves sur cessions immobilières | 0,00 | | 0,00 |
| dont relevant du SIEG (depuis 2021) | 0,00 | | 0,00 |
| Reserves diverses | 4 491,19 | | 4 491,19 |
| dont relevant du SIEG (depuis 2021) | 0,00 | | 0,00 |
| Report à nouveau (a) | (2 260 722,54) | (2 260 722,54) | (2 627 922,86) |
| dont relevant de l'activité agréée depuis 2016 | | | |
| dont relevant du SIEG (depuis 2021) | 956 176,12 | | 642 525,36 |
| Résultat de l'exercice (a) | 287 993,12 | 287 993,12 | 367 200,32 |
| dont relevant de l'activité agréée | 0,00 | | 0,00 |
| dont relevant du SIEG (depuis 2021) | 265 448,69 | | 353 650,76 |
| | Montant brut | Insc. au résultat | |
| | 2 630 592,77 | 1 152 774,12 | |
| SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT | 1 677 818,65 | 1 677 818,65 | 1 717 233,88 |
| PROVISIONS REGLEMENTEES | | 0,00 | 0,00 |
| Amortissements dérogatoires | 0,00 | | 0,00 |
| Provision spéciale de réévaluation | 0,00 | | 0,00 |
| Titres participatifs | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| CAPITAUX PROPRES (I) | 4 512 558,92 | 4 512 558,92 | 4 263 982,03 |
| PROVISIONS | | 0,00 | 0,00 |
| Provisions pour risques | 0,00 | | 0,00 |
| Provisions pour gros entretien | 0,00 | | 0,00 |
| Autres provisions pour charges | 0,00 | | 0,00 |
| PROVISIONS (II) | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| DETTES FINANCIERES (1) | | 26 351 274,88 | 31 142 121,04 |
| Participation des employeurs à l'effort de construction | 275 074,83 | | 298 615,17 |
| Emprunts obligataires | 0,00 | | 0,00 |
| Emprunts auprès des Etablissements de Crédit | | 24 077 778,52 | |
| Caisse des Dépôts et Consignations | 9 739 597,07 | | 10 117 718,57 |
| C.G.L.L.S | 0,00 | | 0,00 |
| Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM | 0,00 | | 0,00 |
| Autres établissements de crédit | 14 338 181,45 | | 14 569 393,84 |
| Dépôts et cautionnements reçus : | | 348 755,11 | |
| Dépôts de garantie des locataires | 0,00 | | 0,00 |
| Redevances (location-accession) | 23 671,11 | | 54 982,42 |
| Autres dépôts | 325 084,00 | | 325 084,00 |
| Emprunts et dettes financières diverses : | | 1 649 666,62 | |
| Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières | 57 057,20 | | 92 931,90 |
| Emprunts participatifs | 0,00 | | 0,00 |
| Avances d'organismes HLM | 0,00 | | 0,00 |
| Autres emprunts et dettes assimilées | 0,00 | | 0,00 |
| Dettes rattachées à des participations | 1 240 000,00 | | 5 500 000,00 |
| Concours bancaires courants | 0,00 | | 0,00 |
| Intérêts courus | 352 609,42 | | 183 395,14 |
| Intérêts compensateurs | 0,00 | | 0,00 |
| Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants | | 0,00 | 0,00 |
| Droits des locataires attributaires | 0,00 | | 0,00 |
| Autres droits | 0,00 | | 0,00 |
| Clients créditeurs | | 0,00 | 12 604,08 |
| Locataires - Excédents d'acomptes | 0,00 | | 0,00 |
| Autres | 0,00 | | 12 604,08 |
| DETTES D'EXPLOITATION | | 711 379,38 | 1 128 257,97 |
| Fournisseurs | 445 587,06 | | 639 541,28 |
| Fournisseurs de stocks immobiliers | 253 712,08 | | 488 598,34 |
| Dettes fiscales, sociales et autres | 12 080,24 | | 118,35 |
| DETTES DIVERSES | | 192 263,60 | 170 719,00 |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés : | | | |
| Fournisseurs d'immobilisations | 173 267,71 | | 90 654,89 |
| versements restant à effectuer sur titres non libérés | 0,00 | | 0,00 |
| Autres dettes : | | | |
| Associés - Versements reçus sur augmentation de capital | 0,00 | | 0,00 |
| Sociétés Civiles Immobilières | 0,00 | | 0,00 |
| Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E | 333,25 | | 18 765,56 |
| Opérations pour le compte de tiers | 0,00 | | 0,00 |
| Opérations d'aménagements | 0,00 | | 0,00 |
| Autres | 18 662,64 | | 61 298,55 |
| Produits constatés d'avance | | 0,00 | 0,00 |
| Au titre de l'exploitation et autres | 0,00 | | 0,00 |
| Produits des ventes sur lots en cours | 0,00 | | 0,00 |
| TOTAL DETTES FINANCIERES (III) | 27 254 917,86 | 27 254 917,86 | 32 453 702,09 |
| DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF (IV) | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL GENERAL (I+II+III+IV) | 31 767 477,78 | 31 767 477,78 | 36 717 684,12 |
| (a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes. | | | |
| (1) Dont à plus d'un an. | 25 112 602,03 | | 24 875 783,29 |
| (1) Dont à moins d'un an. | 537 308,30 | | 6 266 337,75 |

COPIE CERTIFIÉE CONFORME
Le Président
M. LOBRY



| CHARGES 2 | Exercice 2023 | | | | Exercice 2022 | |
|---|------------------------------|----------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|
| | CHARGES RECUPERABLES 3 | CHARGES NON RECUPERABLES 4 | TOTAUX PARTIELS 5 | DONT SECTEUR AGREE (SEM) 6 | TOTAUX PARTIELS 6 | DONT SECTEUR AGREE (SEM) 7 |
| CHARGES D'EXPLOITATION (1) | | | 6 444 933,44 | 0,00 | 3 412 287,47 | 0,00 |
| CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS | | | 5 821 040,78 | 0,00 | 2 676 895,21 | 0,00 |
| Achats stockés : | | | | | | |
| Terrains | | 1 531 991,24 | 1 531 991,24 | | 368 039,98 | |
| Approvisionnement | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Immubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Variation des stocks : | | | | | | |
| Terrains | | 1 325,00 | 1 325,00 | | 641 988,70 | |
| Approvisionnement | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Immubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière) | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement) | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Frais liés à la production de stocks immobiliers | 0,00 | 3 679 593,20 | 3 679 593,20 | | 859 344,17 | |
| Achats non stockés de matières et fournitures | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Services extérieurs : | | | | | | |
| Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 28 526,60 | |
| Locations | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Charges locatives et de copropriétés | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs | 0,00 | 14 615,74 | 14 615,74 | | 1 460,40 | |
| Maintenance | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Autres travaux d'entretien | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Primes d'assurances | | 17 918,57 | 17 918,57 | | 16 435,14 | |
| Personnel extérieur à la société | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Rémunérations d'intermédiaires et honoraires | 0,00 | 143 325,00 | 143 325,00 | | 206 589,41 | |
| Publicité, publications, relations publiques | | 106 464,59 | 106 464,59 | | 122 129,47 | |
| Déplacements, missions et réceptions | | 1 580,90 | 1 580,90 | | 1 066,50 | |
| Cotisations et prélèvements CGLLS | | 39 184,00 | 39 184,00 | | 0,00 | |
| Redevances | | 261 954,10 | 261 954,10 | | 375 310,61 | |
| Autres | 0,00 | 23 088,44 | 23 088,44 | | 56 004,23 | |
| Impôts, taxes et versements assimilés | | | 68 736,00 | 0,00 | 52 861,00 | 0,00 |
| Sur rémunérations | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Taxes foncières | 37 765,00 | 17 874,00 | 55 639,00 | | 27 026,00 | |
| Autres | 10 452,00 | 3 645,00 | 14 097,00 | | 25 835,00 | |
| Charges de personnel | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Salaires et traitements | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Charges sociales | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions | | | 554 156,66 | 0,00 | 682 531,26 | 0,00 |
| Dotations aux amortissements et dépréciations : | | | | | | |
| Immobilisations locales | | 548 510,15 | 548 510,15 | | 551 389,63 | |
| Autres immobilisations | | 0,00 | 0,00 | | 671,89 | |
| Charges d'exploitation à répartir | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Dépréciation des stocks et en-cours | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Dépréciation des créances | | 5 646,51 | 5 646,51 | | 130 469,74 | |
| Dotations aux provisions : | | | | | | |
| Provisions pour gros entretien | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Autres provisions | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Autres charges | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Pertes sur créances irrécouvrables | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Redevances et charges diverses de gestion courante | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| CHARGES FINANCIERES | | | 906 508,87 | 0,00 | 483 589,39 | 0,00 |
| Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Charges d'intérêts (2) : | | | | | | |
| Intérêts sur opérations locales - crédits relais et avances | | 98 672,98 | 98 672,98 | | 76 227,25 | |
| Intérêts sur opérations locales - financements définitif | | 550 352,59 | 550 352,59 | | 335 885,24 | |
| Intérêts compensateurs | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Intérêts de préfinancements consolidables | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers | | 257 482,58 | 257 482,58 | | 71 476,90 | |
| Gestion de prêts Accession | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Intérêts sur autres opérations | | 0,72 | 0,72 | | 0,00 | |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Autres charges financières | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES | | | 38 712,08 | 0,00 | 34 404,95 | 0,00 |
| Sur opérations de gestion | | 1 936,23 | 1 936,23 | | 20 557,00 | |
| Sur opérations en capital : | | | 28 775,85 | 0,00 | 13 847,95 | 0,00 |
| Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut | | 28 099,16 | 28 099,16 | | 13 844,22 | |
| Autres | | 676,69 | 676,69 | | 3,73 | |
| Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions : | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Dotations aux amortissements et dépréciations | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Dotations aux provisions réglementées | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Dotations aux provisions | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES) | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| TOTAL DES CHARGES | 48 217,00 | 7 333 937,39 | 7 382 154,39 | 0,00 | 3 930 281,81 | 0,00 |
| SOLDE CREDITEUR = BENEFICE | | | 287 993,12 | 0,00 | 367 200,32 | 0,00 |
| dont relevant du SIEG | | | 265 448,69 | | 353 850,76 | |
| dont ne relevant pas du SIEG | | | 22 544,43 | | 13 349,56 | |
| TOTAL GENERAL | | | 7 670 147,51 | 0,00 | 4 297 482,13 | 0,00 |
| (1) Dont charges sur exercices antérieurs | | | 1 936,23 | | 20 557,00 | |
| (2) Dont intérêts concernant les entreprises liées | | | 98 672,98 | | 76 227,25 | |

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

Le Président
M. LOBRY

| PRODUITS | Exercice 2023 | | | Exercice 2022 | |
|---|---------------------|---------------------|-----------------------------|---------------------|-----------------------------|
| | DETAIL | TOTAUX PARTIELS | DONT SECTEUR AGREE (SEM) | TOTAUX PARTIELS | DONT SECTEUR AGREE (SEM) |
| 2 | 3 | 4 | | 5 | |
| PRODUITS D'EXPLOITATION (1) | | 7 464 189,57 | 0,00 | 4 166 013,37 | 0,00 |
| Produits des activités | | 4 036 884,85 | 0,00 | 5 960 363,23 | 0,00 |
| Ventes de terrains lots | 0,00 | | | 0,00 | |
| Ventes d'immeubles bâtis | 2 362 045,44 | | | 4 216 384,98 | |
| Ventes de maisons individuelles (CCM) | 0,00 | | | 0,00 | |
| Ventes d'autres immeubles | 0,00 | | | 0,00 | |
| Récupération des charges locatives | 44 308,00 | | | 33 547,00 | |
| Loyers : | | | | | |
| Loyers des logements non conventionnés | 0,00 | | | 0,00 | |
| Loyers des logements conventionnés | 0,00 | | | 0,00 | |
| Suppléments de loyers | 0,00 | | | 0,00 | |
| Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales | 1 518 558,00 | | | 1 512 980,40 | |
| Logements en location - accession et accession invidus | 86 586,75 | | | 181 980,02 | |
| Autres | 0,00 | | | 0,00 | |
| Prestations de services : | | | | | |
| Produits de concession d'aménagement | 0,00 | | | 0,00 | |
| Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts) | 0,00 | | | 0,00 | |
| 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 | 0,00 | | | 0,00 | |
| Syndic de copropriété | 25 368,66 | | | 15 470,83 | |
| Gestion d'immeubles appartenant à des tiers | 0,00 | | | 0,00 | |
| Gestion des S.C.C.C | 0,00 | | | 0,00 | |
| Gestion des prêts | 0,00 | | | 0,00 | |
| Autres prestations de services | 0,00 | | | 0,00 | |
| Produits des activités annexes : | | | | | |
| Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM | 0,00 | | | 0,00 | |
| Autres | 0,00 | | | 0,00 | |
| Production stockée (ou déstockage) : | | | | | |
| Immeubles en cours | 3 891 847,57 | 3 297 573,18 | 0,00 | (1 798 842,76) | 0,00 |
| Immeubles achevés | (594 274,39) | | | (433 878,62) | |
| Production immobilisée | | 0,00 | 0,00 | (1 364 964,14) | 0,00 |
| Immeubles de rapport (frais financiers externes) | 0,00 | | | 0,00 | |
| Autres productions immobilisées | 0,00 | | | 0,00 | |
| Subventions d'exploitation | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Primes à la construction | 0,00 | | | 0,00 | |
| Subventions d'exploitation diverses | 0,00 | | | 0,00 | |
| Subventions pour travaux d'entretien | 0,00 | | | 0,00 | |
| Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions | | 129 751,54 | 0,00 | 4 492,90 | 0,00 |
| Provisions pour gros entretien | 0,00 | | | 0,00 | |
| Dépréciations de créances | 129 751,54 | | | 4 492,90 | |
| Autres reprises | 0,00 | | | 0,00 | |
| Transferts de charges d'exploitation : | | | | | |
| Produits du dispositif de lissage de la CGLLS | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Autres produits | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| PRODUITS FINANCIERS | | 164 711,45 | 0,00 | 82 302,99 | 0,00 |
| De participations (2) | | 45 000,30 | 0,00 | 0,23 | 0,00 |
| Revenus des actions | 45 000,30 | | | 0,23 | |
| Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes | 0,00 | | | 0,00 | |
| Revenus des avances, prêts participatifs et autres | 0,00 | | | 0,00 | |
| D'autres immobilisations financières (2) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Prêts accession | 0,00 | | | 0,00 | |
| Autres | 0,00 | | | 0,00 | |
| D'autres créances et valeurs mobilières de placement | 119 711,15 | 119 711,15 | | 81 532,63 | |
| Autres (2) | 0,00 | 0,00 | | 770,13 | |
| Reprises sur dépréciations et provisions | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Transfert de charges financières | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| PRODUITS EXCEPTIONNELS | | 41 246,49 | 0,00 | 49 165,77 | 0,00 |
| Sur opérations de gestion | 1 829,83 | 1 829,83 | | 9 749,38 | |
| Sur opérations en capital | | 39 416,66 | 0,00 | 39 416,39 | 0,00 |
| Produits des cessions d'éléments d'actif | 0,00 | | | 0,00 | |
| Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice | 39 415,23 | | | 39 415,23 | |
| Autres | 1,43 | | | 1,16 | |
| Reprises sur dépréciations et provisions | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Transferts de charges exceptionnelles | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| TOTAL DES PRODUITS | 7 670 147,51 | 7 670 147,51 | 0,00 | 4 297 482,13 | 0,00 |
| | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| dont relevant du SIEG | | 0,00 | | | |
| dont ne relevant pas du SIEG | | 0,00 | | | |
| TOTAL GENERAL | 7 670 147,51 | 7 670 147,51 | 0,00 | 4 297 482,13 | 0,00 |
| (1) Dont produits sur exercices antérieurs | | 275,83 | | 442,38 | |
| (2) Dont produits concernant les entreprises liées | | | | | |

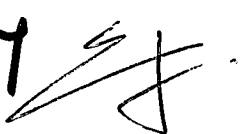
COPIE CERTIFIÉE CONFORME

Le Président

M. LOBRY



COPIE CERTIFIÉE CONFORME

Le Président
M. LOBRY 



Vilogia Premium Grand-Est

Exercice clos le 31 décembre 2023

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

Vilogia Premium Grand-Est

Exercice clos le 31 décembre 2023

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

A l'Assemblée Générale de la société Vilogia Premium Grand-Est,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Vilogia Premium Grand-Est relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

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

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

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2023 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 « 1.6 Comparabilité des exercices » de la note 1 de l'annexe aux comptes annuels qui décrit les conséquences de l'application de l'arrêté du 14 décembre 2022 sur la présentation des comptes 2022 et les raisons pour lesquelles votre société n'a pas été en mesure de mettre à disposition ses comptes 2023 sous la présentation induite par l'arrêté du 8 décembre 2023.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, tels que décrits dans les notes 1.1 « Conventions Générales » et 1.2 « Dérogations aux principes comptables généraux » de l'annexe des comptes annuels, nous avons examiné la correcte application des principes comptables et des dispositions particulières prévues par l'instruction comptable applicables aux sociétés d'H.L.M., au titre de l'établissement des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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



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

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

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

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

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

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

Comme précisé par l'article L. 821-55 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 22 mai 2024

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG Audit

Emilie Poissonnié

| ACTIF | Exercice 2023 | | | Exercice 2022 | |
|---|--------------------------|---------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | BRUT | Amortissements et dépréciations | NET | TOTAUX PARTIELS | NET |
| 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| IMMOBILISATIONS INCORPORELLES | | | | 0,00 | 0,00 |
| Frais d'établissement | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| Baux long terme et droits d'usufruit | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| Autres (1) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| IMMOBILISATIONS CORPORELLES | | | | 19 844 602,79 | 20 292 215,23 |
| Terrains nus | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| Terrains aménagés, loués, bâtis | 3 472 750,66 | 0,00 | 3 472 750,66 | | 3 472 750,66 |
| Agencements et aménagements de terrains | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| Constructions locatives (sur sol propre) | 885 488,90 | 139 478,72 | 746 010,18 | | 16 473 759,02 |
| Constructions locatives sur sol d'autrui | 418 475,59 | 94 542,60 | 323 932,99 | | 345 705,55 |
| Bâtements et installations administratifs | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| Autres ensembles immobiliers | 23 332 961,64 | 8 031 052,68 | 15 301 908,96 | | 0,00 |
| Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp. | 79 282,42 | 79 282,42 | 0,00 | | 0,00 |
| Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS | | | | 170 776,91 | 88 164,09 |
| Terrains | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| Constructions et autres immobilisations corporelles en cours | 170 776,91 | 0,00 | 170 776,91 | | 88 164,09 |
| Avances et acomptes | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2) | | | | 225 011,98 | 200 001,98 |
| Participations - Apports, avances | 28 140,00 | 0,00 | 28 140,00 | | 3 130,00 |
| Créances rattachées à des participations | 196 871,98 | 0,00 | 196 871,98 | | 196 871,98 |
| Titres immobilisés (droits de créances) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| Prêts participatifs | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| Prêts pour accession et aux SCCC | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| Autres | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| Intérêts courus | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| ACTIF IMMOBILISE (I) | 28 564 748,10 | 8 344 356,42 | 20 240 391,68 | 20 240 391,68 | 20 580 381,30 |
| STOCKS ET EN-COURS | | | | 9 749 061,96 | 6 452 813,79 |
| Terrains à aménager | 2 376,22 | 0,00 | 2 376,22 | | 3 701,22 |
| Immeubles en cours | 7 085 430,26 | 0,00 | 7 085 430,26 | | 3 193 582,69 |
| Immeubles achevés : | | | | | |
| Disponible à la vente | 646 279,06 | 0,00 | 646 279,06 | | 585 629,44 |
| Temporairement loués | 2 014 976,42 | 0,00 | 2 014 976,42 | | 2 669 900,44 |
| Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| Approvisionnement | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| Fournisseurs débiteurs | 246 342,21 | 0,00 | 246 342,21 | 246 342,21 | 317 332,32 |
| CREANCES D'EXPLOITATION | | | | 734 123,60 | 956 901,53 |
| Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) : | | | | | |
| Locataires et organismes payeurs d'A.P.L | 266 241,91 | 62 206,90 | 204 035,01 | | 150 681,92 |
| Créances sur acquéreurs | 228 792,50 | 0,00 | 228 792,50 | | 505 892,00 |
| Clients - autres activités | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| Emprunteurs et locataires-acquéreurs/tributaires | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| Clients douteux ou litigieux | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| Produits non encore facturés | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| Autres | 301 296,09 | 0,00 | 301 296,09 | | 300 327,61 |
| Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| CREANCES DIVERSES (3) | | | | 155 779,81 | 558 109,65 |
| 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 | 71 422,35 | 0,00 | 71 422,35 | | 85 582,71 |
| Débiteurs divers | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| Opérations pour le compte de tiers | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| Autres | 84 357,46 | 0,00 | 84 357,46 | | 472 526,94 |
| Autres comptes transitoires | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| Valeurs Mobilières de placement | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| DISPONIBILITES | | | | 641 778,52 | 7 852 045,53 |
| Valeur à l'encaissement | 0,00 | | 0,00 | | 0,00 |
| Comptes au trésor | 0,00 | | 0,00 | | 0,00 |
| Comptes de placement court terme | 0,00 | | 0,00 | | 0,00 |
| Intérêts courus à recevoir | 0,00 | | 0,00 | | 0,00 |
| Banques, établissements financiers et assimilés | 641 778,52 | | 641 778,52 | | 7 852 045,53 |
| Caisse et régies d'avance | 0,00 | | 0,00 | | 0,00 |
| Charges constatées d'avance | 0,00 | | 0,00 | 0,00 | 100,00 |
| ACTIF CIRCULANT (II) | 11 589 293,00 | 62 206,90 | 11 527 086,10 | 11 527 086,10 | 16 137 302,92 |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices (III) | 0,00 | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Primes de remboursement des obligations (IV) | 0,00 | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Différences de conversion Actif (V) | 0,00 | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V) | 40 174 041,10 | 8 406 563,32 | 31 767 477,78 | 31 767 477,78 | 36 717 684,12 |
| | (1) Dont droit au bail | | 0,00 | | 0,00 |
| | (2) Dont à moins d'un an | | 0,00 | | 0,00 |
| | (3) Dont à plus d'un an | | 0,00 | | 4 222,80 |

| PASSIF | Exercice 2023 | | Exercice 2022 | | | | |
|---|---|-----------------|------------------|--------------|--------------|--|--|
| | DETAIL | TOTAUX PARTIELS | | | | | |
| | 3 | 4 | 5 | | | | |
| CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES | | 4 807 470,69 | 4 807 470,69 | | | | |
| Capital : | | 4 490 976,00 | 4 490 976,00 | | | | |
| Capital (actions simples) | 4 490 976,00 | | 4 490 976,00 | | | | |
| Capital : actions d'attribution | 0,00 | | 0,00 | | | | |
| Primes d'émissions, de fusion et d'apport | 0,00 | | 0,00 | | | | |
| Ecart de réévaluation | 0,00 | | 0,00 | | | | |
| Dotations : | | | | | | | |
| Dotations | 0,00 | | 0,00 | | | | |
| Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital | 0,00 | | 0,00 | | | | |
| Reserves : | | | | | | | |
| Réserve légale | 46 412,33 | | 46 412,33 | | | | |
| Reserves statutaires ou contractuelles | 265 591,17 | | 265 591,17 | | | | |
| Excédents d'exploitation affectés à l'investissement | 0,00 | | 0,00 | | | | |
| dont relevant du SIEG (depuis 2021) | 0,00 | | 0,00 | | | | |
| Reserves - Activité agréée | 0,00 | | 0,00 | | | | |
| Reserves sur cessions immobilières | 0,00 | | 0,00 | | | | |
| dont relevant du SIEG (depuis 2021) | 0,00 | | 0,00 | | | | |
| Reserves diverses | 4 491,19 | | 4 491,19 | | | | |
| dont relevant du SIEG (depuis 2021) | 0,00 | | 0,00 | | | | |
| Report à nouveau (a) | (2 260 722,54) | (2 260 722,54) | (2 627 922,66) | | | | |
| dont relevant de l'activité agréée depuis 2016 | | | | | | | |
| dont relevant du SIEG (depuis 2021) | 598 178,12 | | 642 525,36 | | | | |
| Résultat de l'exercice (a) | 287 993,12 | 287 993,12 | 367 260,32 | | | | |
| dont relevant de l'activité agréée | 0,00 | | | | | | |
| dont relevant du SIEG (depuis 2021) | 285 448,89 | | 353 650,76 | | | | |
| | <table border="1"> <tr> <td>Montant brut</td> <td>Insc.au résultat</td> </tr> <tr> <td>2 830 592,77</td> <td>1 152 774,12</td> </tr> </table> | Montant brut | Insc.au résultat | 2 830 592,77 | 1 152 774,12 | | |
| Montant brut | Insc.au résultat | | | | | | |
| 2 830 592,77 | 1 152 774,12 | | | | | | |
| SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT | 1 677 818,65 | 1 677 818,65 | 1 717 233,88 | | | | |
| PROVISIONS RELEMENTEES | | 0,00 | 0,00 | | | | |
| Amortissements dérogatoires | 0,00 | | 0,00 | | | | |
| Provision spéciale de réévaluation | 0,00 | | 0,00 | | | | |
| Titres participatifs | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | |
| CAPITAUX PROPRES (I) | 4 512 659,92 | 4 512 659,92 | 4 263 062,03 | | | | |
| PROVISIONS | | 0,00 | 0,00 | | | | |
| Provisions pour risques | 0,00 | | 0,00 | | | | |
| Provisions pour gros entretien | 0,00 | | 0,00 | | | | |
| Autres provisions pour charges | 0,00 | | 0,00 | | | | |
| PROVISIONS (II) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | |
| DETTES FINANCIERES (1) | | 26 351 274,88 | 31 142 121,04 | | | | |
| Participation des employeurs à l'effort de construction | 275 074,83 | | 286 615,17 | | | | |
| Emprunts obligataires | 0,00 | | 0,00 | | | | |
| Emprunts auprès des Etablissements de Crédit | | 24 077 778,52 | | | | | |
| Caisse des Dépôts et Consignations | 9 739 597,07 | | 10 117 716,57 | | | | |
| C.G.L.L.S | 0,00 | | 0,00 | | | | |
| Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM | 0,00 | | 0,00 | | | | |
| Autres établissements de crédit | 14 338 181,45 | | 14 669 393,84 | | | | |
| Dépôts et cautionnements reçus : | | 348 755,11 | 0,00 | | | | |
| Dépôts de garantie des locataires | 0,00 | | 0,00 | | | | |
| Redevances (location-accession) | 23 671,11 | | 54 982,42 | | | | |
| Autres dépôts | 325 084,00 | | 326 084,00 | | | | |
| Emprunts et dettes financières diverses : | | 1 849 666,62 | | | | | |
| Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières | 57 057,20 | | 92 931,90 | | | | |
| Emprunts participatifs | 0,00 | | 0,00 | | | | |
| Avances d'organismes HLM | 0,00 | | 0,00 | | | | |
| Autres emprunts et dettes assimilées | 0,00 | | 0,00 | | | | |
| Dettes rattachées à des participations | 1 240 000,00 | | 5 500 000,00 | | | | |
| Concours bancaires courants | 0,00 | | 0,00 | | | | |
| Intérêts courus | 352 609,42 | | 183 395,14 | | | | |
| Intérêts compensateurs | 0,00 | | 0,00 | | | | |
| Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants | | 0,00 | 0,00 | | | | |
| Droits des locataires attributaires | 0,00 | | 0,00 | | | | |
| Autres droits | 0,00 | | 0,00 | | | | |
| Clients créditeurs | | 0,00 | 12 604,08 | | | | |
| Locataires - Excédents d'acomptes | 0,00 | | 0,00 | | | | |
| Autres | 0,00 | | 12 604,08 | | | | |
| DETTES D'EXPLOITATION | | 711 379,38 | 1 128 257,97 | | | | |
| Fournisseurs | 445 587,06 | | 639 541,28 | | | | |
| Fournisseurs de stocks immobiliers | 253 712,08 | | 488 568,34 | | | | |
| Dettes fiscales, sociales et autres | 12 080,24 | | 118,35 | | | | |
| DETTES DIVERSES | | 192 263,60 | 170 719,00 | | | | |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés : | | | | | | | |
| Fournisseurs d'immobilisations | 173 287,71 | | 90 654,89 | | | | |
| versements restant à effectuer sur livres non libérés | 0,00 | | 0,00 | | | | |
| Autres dettes : | | | | | | | |
| Associés - Versements reçus sur augmentation de capital | 0,00 | | 0,00 | | | | |
| Sociétés Civiles Immobilières | 0,00 | | 0,00 | | | | |
| Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E | 333,25 | | 18 765,56 | | | | |
| Opérations pour le compte de tiers | 0,00 | | 0,00 | | | | |
| Opérations d'aménagements | 0,00 | | 0,00 | | | | |
| Autres | 18 662,84 | | 61 298,55 | | | | |
| Produits constatés d'avance | | 0,00 | 0,00 | | | | |
| Au titre de l'exploitation et autres | 0,00 | | 0,00 | | | | |
| Produits des ventes sur lots en cours | 0,00 | | 0,00 | | | | |
| TOTAL DETTES FINANCIERES (III) | 27 254 917,66 | 27 254 917,66 | 32 453 702,49 | | | | |
| DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF (IV) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | |
| TOTAL GENERAL (I+II+III+IV) | 31 767 477,78 | 31 767 477,78 | 36 717 684,12 | | | | |
| (a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes. | | | | | | | |
| (1) Dont à plus d'un an. | 25 112 602,03 | | 24 875 783,29 | | | | |
| (1) Dont à moins d'un an. | 537 308,30 | | 6 266 337,73 | | | | |

| CHARGES | Exercice 2023 | | | | Exercice 2022 | |
|---|----------------------|--------------------------|---------------------|--------------------------|---------------------|--------------------------|
| | CHARGES RECUPERABLES | CHARGES NON RECUPERABLES | TOTAUX PARTIELS | DONT SECTEUR AGREE (SEM) | TOTAUX PARTIELS | DONT SECTEUR AGREE (SEM) |
| 2 | 3 | 4 | 5 | | 6 | |
| CHARGES D'EXPLOITATION (1) | | | 6 444 933,44 | 0,00 | 3 412 287,47 | 0,00 |
| CONSUMMATIONS DEL'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS | | | 5 821 040,78 | 0,00 | 2 676 895,21 | 0,00 |
| Achats stockés : | | | | | | |
| Terrains | | 1 531 991,24 | 1 531 991,24 | | 368 039,98 | |
| Approvisionnements | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Variation des stocks : | | | | | | |
| Terrains | | 1 325,00 | 1 325,00 | | 641 988,70 | |
| Approvisionnements | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière) | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement) | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Frais liés à la production de stocks immobiliers | 0,00 | 3 679 593,20 | 3 679 593,20 | | 859 344,17 | |
| Achats non stockés de matières et fournitures | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Services extérieurs : | | | | | | |
| Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 28 526,80 | |
| Locations | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Charges locatives et de copropriétés | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs | 0,00 | 14 615,74 | 14 615,74 | | 1 460,40 | |
| Maintenance | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Autres travaux d'entretien | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Primes d'assurances | | 17 918,57 | 17 918,57 | | 16 435,14 | |
| Personnel extérieur à la société | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Rémunérations d'intermédiaires et honoraires | 0,00 | 143 325,00 | 143 325,00 | | 205 589,41 | |
| Publicité, publications, relations publiques | | 106 464,59 | 106 464,59 | | 122 129,47 | |
| Déplacements, missions et réceptions | | 1 580,30 | 1 580,30 | | 1 066,50 | |
| Cotisations et prélèvements CGLLS | | 39 184,00 | 39 184,00 | | 0,00 | |
| Redevances | | 261 954,10 | 261 954,10 | | 375 310,61 | |
| Autres | 0,00 | 23 088,44 | 23 088,44 | | 56 004,23 | |
| Impôts, taxes et versements assimilés | | | 69 736,00 | 0,00 | 52 861,00 | 0,00 |
| Sur rémunérations | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Taxes foncières | 37 765,00 | 17 874,00 | 55 639,00 | | 27 026,00 | |
| Autres | 10 452,00 | 3 645,00 | 14 097,00 | | 25 835,00 | |
| Charges de personnel | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Salaires et traitements | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Charges sociales | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions | | | 554 156,66 | 0,00 | 682 531,26 | 0,00 |
| Dotations aux amortissements et dépréciations : | | | | | | |
| Immobilisations locatives | | 548 510,15 | 548 510,15 | | 551 389,63 | |
| Autres immobilisations | | 0,00 | 0,00 | | 671,89 | |
| Charges d'exploitation à répartir | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Dépréciation des stocks et en-cours | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Dépréciation des créances | | 5 646,51 | 5 646,51 | | 130 469,74 | |
| Dotations aux provisions : | | | | | | |
| Provisions pour gros entretien | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Autres provisions | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Autres charges | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Portes sur créances irrécouvrables | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Redevances et charges diverses de gestion courante | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| CHARGES FINANCIERES | | | 906 508,67 | 0,00 | 483 589,39 | 0,00 |
| Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Charges d'intérêts (2) : | | | | | | |
| Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances | | 98 672,98 | 98 672,98 | | 76 227,25 | |
| Intérêts sur opérations locatives - financements définitif | | 550 352,59 | 550 352,59 | | 335 885,24 | |
| Intérêts compensateurs | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Intérêts de préfinancements consolidables | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Accession à la propriété - Financements de stocks Immobiliers | | 257 482,58 | 257 482,58 | | 71 476,99 | |
| Gestion de prêts Accession | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Intérêts sur autres opérations | | 0,72 | 0,72 | | 0,00 | |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Autres charges financières | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES | | | 30 712,08 | 0,00 | 34 404,95 | 0,00 |
| Sur opérations de gestion | | 1 936,23 | 1 936,23 | | 20 557,00 | |
| Sur opérations en capital : | | | 28 775,85 | 0,00 | 13 847,95 | 0,00 |
| Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut | | 28 099,16 | 28 099,16 | | 13 844,22 | |
| Autres | | 676,69 | 676,69 | | 3,73 | |
| Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions : | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Dotations aux amortissements et dépréciations | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Dotations aux provisions réglementées | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Dotations aux provisions | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES) | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| TOTAL DES CHARGES | 48 217,00 | 7 333 937,39 | 7 382 154,39 | 0,00 | 3 930 261,81 | 0,00 |
| SOLDE CREDITEUR = BENEFICE | | | 287 993,12 | 0,00 | 367 200,32 | 0,00 |
| dont relevant du SIEG | | | 265 448,69 | | 353 650,76 | |
| dont ne relevant pas du SIEG | | | 22 544,43 | | 13 549,56 | |
| TOTAL GENERAL | | | 7 670 147,51 | 0,00 | 4 297 482,13 | 0,00 |
| (1) Dont charges sur exercices antérieurs | | | 1 936,23 | | 20 557,00 | |
| (2) Dont intérêts concernant les entreprises liées | | | 98 672,98 | | 76 227,25 | |

| PRODUITS | Exercice 2023 | | | Exercice 2022 | |
|---|---------------------|---------------------|-----------------------------|---------------------|-----------------------------|
| | DETAIL | TOTAUX PARTIELS | DONT SECTEUR AGREE (SEM) | TOTAUX PARTIELS | DONT SECTEUR AGREE (SEM) |
| 2 | 3 | 4 | | 5 | |
| PRODUITS D'EXPLOITATION (1) | | 7 484 193,57 | 0,00 | 4 186 013,37 | 0,00 |
| Produits des activités | | | | | |
| Ventes de terrains lots | 0,00 | 4 036 864,85 | 0,00 | 5 960 363,23 | 0,00 |
| Ventes d'immeubles bâtis | 2 362 045,44 | | | 4 216 384,98 | |
| Ventes de maisons individuelles (CCMI) | 0,00 | | | 0,00 | |
| Ventes d'autres immeubles | 0,00 | | | 0,00 | |
| Récupération des charges locatives | 44 308,00 | | | 33 547,00 | |
| Loyers : | | | | | |
| Loyers des logements non conventionnés | 0,00 | | | 0,00 | |
| Loyers des logements conventionnés | 0,00 | | | 0,00 | |
| Suppléments de loyers | 0,00 | | | 0,00 | |
| Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales | 1 518 558,00 | | | 1 512 980,40 | |
| Logements en location - accession et accession invendus | 86 586,75 | | | 181 980,02 | |
| Autres | 0,00 | | | 0,00 | |
| Prestations de services : | | | | | |
| Produits de concession d'aménagement | 0,00 | | | 0,00 | |
| Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts) | 0,00 | | | 0,00 | |
| 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 | 0,00 | | | 0,00 | |
| Syndic de copropriété | 25 366,66 | | | 15 470,83 | |
| Gestion d'immeubles appartenant à des tiers | 0,00 | | | 0,00 | |
| Gestion des S.C.C.C. | 0,00 | | | 0,00 | |
| Gestion des prêts | 0,00 | | | 0,00 | |
| Autres prestations de services | 0,00 | | | 0,00 | |
| Produits des activités annexes : | | | | | |
| Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM | 0,00 | | | 0,00 | |
| Autres | 0,00 | | | 0,00 | |
| Production stockée (ou déstockage) | | 3 297 573,16 | 0,00 | (1 788 842,76) | 0,00 |
| Immeubles en cours | 3 691 847,57 | | | (433 878,62) | |
| Immeubles achevés | (594 274,39) | 0,00 | 0,00 | (1 364 964,14) | 0,00 |
| Production immobilisée | 0,00 | | | 0,00 | |
| Immeubles de rapport (frais financiers externes) | 0,00 | | | 0,00 | |
| Autres productions immobilisées | 0,00 | | | 0,00 | |
| Subventions d'exploitation | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Primes à la construction | 0,00 | | | 0,00 | |
| Subventions d'exploitation diverses | 0,00 | | | 0,00 | |
| Subventions pour travaux d'entretien | 0,00 | | | 0,00 | |
| Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions | 0,00 | 129 751,54 | 0,00 | 4 492,90 | 0,00 |
| Provisions pour gros entretien | 0,00 | | | 0,00 | |
| Dépréciations de créances | 129 751,54 | | | 4 492,90 | |
| Autres reprises | 0,00 | | | 0,00 | |
| Transferts de charges d'exploitation | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Produits du dispositif de lissage de la CGLLS | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Autres produits | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| PRODUITS FINANCIERS | | 184 711,45 | 0,00 | 62 302,99 | 0,00 |
| De participations (2) | | | | | |
| Revenus des actions | 45 000,30 | 45 000,30 | 0,00 | 0,23 | 0,00 |
| Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes | 0,00 | | | 0,23 | |
| Revenus des avances, prêts participatifs et autres | 0,00 | | | 0,00 | |
| D'autres immobilisations financières (2) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Prêts accession | 0,00 | | | 0,00 | |
| Autres | 0,00 | | | 0,00 | |
| D'autres créances et valeurs mobilières de placement | 119 711,15 | 119 711,15 | | 81 532,63 | |
| Autres (2) | 0,00 | 0,00 | | 770,13 | |
| Reprises sur dépréciations et provisions | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Transfert de charges financières | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| PRODUITS EXCEPTIONNELS | | 41 246,49 | 0,00 | 49 165,77 | 0,00 |
| Sur opérations de gestion | 1 829,83 | 1 829,83 | | 9 749,36 | |
| Sur opérations en capital | 0,00 | 39 416,66 | 0,00 | 39 416,39 | 0,00 |
| Produits des cessions d'éléments d'actif | 0,00 | | | 0,00 | |
| Subventions d'investissements versées au résultat de l'exercice | 39 415,23 | | | 39 415,23 | |
| Autres | 1,43 | | | 1,16 | |
| Reprises sur dépréciations et provisions | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Transferts de charges exceptionnelles | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| TOTAL DES PRODUITS | 7 670 147,51 | 7 670 147,51 | 0,00 | 4 297 482,13 | 0,00 |
| dont relevant du SIEG | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| dont ne relevant pas du SIEG | | 0,00 | | | |
| TOTAL GENERAL | | 7 670 147,51 | 0,00 | 4 297 482,13 | 0,00 |
| (1) Dont produits sur exercices antérieurs | | 275,83 | | 442,38 | |
| (2) Dont produits concernant les entreprises liées | | | | | |

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

Avant répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023, le total de l'actif est de 31 767 477,78 euros et le compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de tableau dégage un résultat bénéficiaire de 287 993,12 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023.

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 2023 sont :

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

1.2 Dérogations aux principes comptables généraux

Les règles spécifiques aux sociétés d'HLM ont été appliquées conformément à l'instruction 92/10 du 27 novembre 1992 et aux avenants 95/8, 98/5 et celui du 18 décembre 2007.

1.3 Changement de méthodes

Néant.

1.4 Faits significatifs

Groupe de TVA

Suite à la suppression de l'article 261 B du CGI, qui accordait des avantages fiscaux en matière de TVA, Vilogia Premium Grand Est a rejoint en janvier 2023 le groupe de TVA ASU GTVA VILOGIA, où tous les membres sont considérés comme un seul assujetti. Ce groupe comprend notamment Vilogia SA, Vilogia Privilège, Vilogia Logifim, Vilogia Holding, ainsi que les entités immobilières suivantes : le GIE UCH et les SCCV 2019 Hellemmes Salengro, 2018 Comines Howyn, 2018 Ronchin Braille, 2019 Lomme Mitterie et 2019 Thionville Molière.

Désormais, les échanges de services entre les membres de ce groupe sont exemptés de TVA, ce qui a un impact sur le taux de prorata de TVA de l'exercice 2023, le faisant passer de 72 % en 2022 à 57 %.

Contexte géopolitique et inflationniste

L'année 2023 s'est conclue sur un bilan mitigé. Les politiques monétaires restrictives de la FED, de la BCE, et la hausse des taux directeurs, laissent craindre une entrée en récession en 2023 qui, dans l'ensemble, n'aura pas eu lieu. Cependant, les perspectives de croissance sont très inégales selon les zones. Alors que la croissance est très soutenue aux Etats-Unis, celle de la zone euro reste très faible et les perspectives pour 2024 sont revues à la baisse.

Le contexte macro-économique maussade et le resserrement de la politique monétaire n'est pas sans conséquences très négatives sur le marché de l'immobilier.

Les prix du foncier et les coûts de construction connaissent l'inflation et la hausse des taux d'intérêt ainsi que les difficultés d'accès au crédit immobilier expliquent la décélération brutale des marchés neufs et anciens.

Ces événements n'ont pas épargné le secteur du logement social dont les recettes sont amputées par la RLS ainsi que par le plafonnement de la hausse des loyers et la hausse des taux qui érodent les marges d'autofinancement ainsi que les résultats.

1.5 Evénements post clôture

Néant.

1.6 Comparabilité des exercices

Par suite de l'arrêté du 14 décembre 2022 concernant l'actualisation des documents annuels et états financiers applicables aux organismes HLM pour les exercices ouverts au 1er janvier 2023, l'incidence de présentation sur la comparabilité des exercices 2022 et 2023 impacte les postes suivants :

| Extrait de l'actif du bilan Ancienne présentation | | 2022 | Extrait de l'actif du bilan Ancienne présentation | | 2022 |
|---|--|----------------------|---|--|----------------------|
| 21 | IMMOBILISATIONS CORPORELLES | 20 292 215,23 | 21 | IMMOBILISATIONS CORPORELLES | 20 292 215,23 |
| 2111 | Terrains nus | 0,00 | 2111 | Terrains nus | 0,00 |
| 2112-2113-2115 | Terrains aménagés, loués, bâtis | 3 472 750,66 | 2112-2113-2115 | Terrains aménagés, loués, bâtis | 3 472 750,66 |
| 212 | Agencements et aménagements de terrains | 0,00 | 212 | Agencements et aménagements de terrains | 0,00 |
| 213 sauf 21315-2135-21318 | Constructions locatives (sur sol propre) | 16 473 759,02 | 213 sauf 21315-2135-21318 | Constructions locatives (sur sol propre) | 655 541,79 |
| 214 sauf 21415-2145-21418 | Constructions locatives sur sol d'autrui | 345 705,55 | 214 sauf 21415-2145-21418 | Constructions locatives sur sol d'autrui | 345 705,55 |
| 21315-2135-21415-2145 | Bâtiments et installations administratifs | 0,00 | 21315-2135-21415-2145 | Bâtiments et installations administratifs | 0,00 |
| | | | 21418-21318 | Autres ensembles immobiliers | 15 818 217,23 |
| 215-218 | Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp. | 0,00 | 215-218 | Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp. | 0,00 |
| 221-222-223 | Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation | 0,00 | 221-222-223 | Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation | 0,00 |

| Extrait du compte de résultat Ancienne présentation | | 2022 | Extrait du compte de résultat Nouvelle présentation | | 2022 |
|---|--|-------------------|---|--|-------------------|
| 611 | Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation) | 28 526,60 | 611 | Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation) | 28 526,60 |
| | | | 613 | Locations | |
| | | | 614 | Charges locatives et de copropriétés | |
| 6151 | Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs | | 6151 (OHLM) / | | |
| | | | 61521 (SEM) | Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs | |
| 6152 | Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs | 1 460,40 | 6152 (OHLM) / | Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs | 1 460,40 |
| | | | 61523 (SEM) | | |
| 6156-6158 | Maintenance - Autres travaux | | 6156 | Maintenance | |
| 612 | Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme | | 6158 | Autres travaux d'entretien | |
| 616 | Primes d'assurances | 16 435,14 | 612 | Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme | |
| 621 | Personnel extérieur à la société | | 616 | Primes d'assurances | 16 435,14 |
| 622 | Rémunérations d'intermédiaires et honoraires | 206 589,41 | 621 | Personnel extérieur à la société | |
| 623 | Publicité, publications, relations publiques | 122 129,47 | 622 | Rémunérations d'intermédiaires et honoraires | 206 589,41 |
| 625 | Déplacements, missions et réceptions | 1 066,50 | 623 | Publicité, publications, relations publiques | 122 129,47 |
| | | | 625 | Déplacements, missions et réceptions | 1 066,50 |
| 6285 | Redevances | 375 310,61 | 6283 | Cotisations et prélèvements CGLLS | 36 227,00 |
| Autres comptes | | | 6285 | Redevances | 375 310,61 |
| 61 et 62 | Autres | 56 004,23 | Autres | | |
| | | | comptes 61 et | Autres | 19 777,23 |
| | TOTAL | 807 522,36 | | TOTAL | 807 522,36 |

Ces modifications n'avaient pas pu être prises en compte dans les états financiers de l'exercice clos au 31/12/2022 car les états modifiés étaient toujours en cours de validation auprès de la DHUP. Les éditeurs de logiciels nous permettant de produire ces documents n'étaient pas en capacité de nous les mettre à disposition avant juin 2023. Toutefois, ces modifications n'avaient pas d'impact de présentation significatif sur les comptes pris dans leur ensemble.

Les modifications induites par l'arrêté du 8 décembre 2023 concernant l'actualisation des documents annuels et états financiers applicables aux organismes HLM pour les exercices ouverts au 1er janvier 2023 n'ont pas pu être prises en compte dans les états financiers présentés pour les mêmes raisons que celles évoquées ci-dessus. Il convient de noter que les états financiers sont présentés sous le format 2022, sans que cela nuise à la lisibilité de ceux-ci et à la pertinence des informations financières transmises.

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 cout d'acquisition.

2.1 Immobilisations corporelles

Terrains

La valeur brute des terrains correspond à leur coût d'achat majoré des frais suivants : frais d'actes, frais de plan, indemnités d'éviction, etc. ... tous imputés directement.

Autres ensembles immobiliers

La valeur brute des autres ensembles immobiliers correspond à leur prix de revient, y compris les frais d'acquisition (Notaire, enregistrement, géomètre), frais de maîtrise d'ouvrage, de conduite d'opérations et éventuellement frais financiers.

Travaux d'amélioration

Néant.

Autres immobilisations corporelles

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

Immobilisations corporelles grevées de droits

Néant.

Immobilisations en cours

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

2.2 Immobilisations financières

Participations

Vilogia Premium Grand Est s'est associé à Vilogia SA d'HLM aux fins de porter des programmes en accession au sein de Sociétés Civiles de Construction Vente. Au cours de l'exercice 2019, 2 SCCV ont été créées et portées à hauteur de 30 % par la Société et 70 % par Vilogia, à savoir :

- SCCV 2019 Saint Julien Les Hêtres
- SCCV 2019 Thionville Molière

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

8 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

| INFORMATION FINANCIERE | NREN | CAPITAL | RESERVES ET REPORT A NOUVEAU AVANT AFFECTATION DES RESULTATS (3) | COTE-PARTI DU CAPITAL DETENUE (en %) | VALEUR COMPTABLE DES TITRES DE PARTICIPATIONS | | PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR LA SOCIETE ET MONTANT ENCORE RENDUS (4) | MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES PAR LA SOCIETE | CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE ECOULE (6) | RESULTAT (BENEFICE NET OU PERTE DU DERNIER EXERCICE CLOS) (5) | ENVOIES ENCAISSES PAR LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE | |
|---|------|----------|--|--------------------------------------|---|------------------|--|---|--|---|---|------------------|
| | | | | | BRUTE | NETTE | | | | | | |
| FILIALES ET PARTICIPATIONS (1) | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | |
| Filiales et participations (2) (8) : | | | | | | | | | | | | |
| - Filiales (7) | | | | | | | | | | | | |
| - Participations (8) | | | | | | | | | | | | |
| SOOY 2018 ST-JULIEN LES-BATHES (V ASOCI) (85150477) | | 5 000,00 | 11 204,55 | 33,20% | 5 000,00 | 600,00 | | | 0,00 | (185,00) | | |
| SOOY 2018 THOUVILLE-MACHERE (V ASOCI) (821004129) | | 5 000,00 | (1 103,22) | 33,20% | 5 000,00 | 1 500,00 | 196 871,98 | | 0,00 | 199 435,43 | 45 000,00 | |
| Autres filiales ou participations (9) | | | | | | | | | | | | |
| - Filiales non reprises ci-dessus | | | | | | | | | | | | |
| - Participations non reprises ci-dessus | | | | | | | | | | | | |
| Total (10) | | | | | 28 140,00 | 28 140,00 | 196 871,98 | 0,00 | | | | 45 000,00 |

ETATS DES IMMOBILISATIONS

Partie 4 Fiche 4.3

4.3.1 - TABLEAU MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

| IMMOBILISATIONS | VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE | AUGMENTATIONS | | DIMINUTIONS | | VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE |
|--|--|---|-----------------------------------|---|--|--|
| | | Acquisitions, Créations, Apports (3) | Virements de poste à poste (4) | Virements de poste à poste abandon de projet, remboursements anticipés | Sortes d'actif (sauf abandon projet) et remboursement contrat des prêts (5) | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 (2 + 3 + 4 - 5 - 6) |
| INCORPORELLES | | | | | | |
| Frais d'établissement | | | | | | 0,00 |
| Baux long terme et droits d'usufruit | | | | | | 0,00 |
| Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237) | | | | | | 0,00 |
| Autres immobilisations incorporelles | | | | | | 0,00 |
| Total II | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| CORPORELLES | | | | | | |
| Terrains | | | | | | |
| Terrains nus | | | | | | 0,00 |
| Terrains aménagés, loués, baux | 3 472 750,66 | | | | | 3 472 750,66 |
| Agencements - Aménagements de terrains | | | | | | 0,00 |
| Total III | 3 472 750,66 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3 472 750,66 |
| Constructions | | | | | | |
| Constructions locatives sur sol propre hors actions et remplacements de composants | 23 423 557,93 | | | | | 23 423 557,93 |
| Additions et remplacements de composants (1) | 731 259,62 | | 128 956,87 | | 65 363,69 | 784 852,61 |
| Constructions locatives sur sol d'autrui hors actions et remplacements de composants | 24 154 817,55 | | 128 956,87 | | 65 363,69 | 24 218 356,54 |
| Constructions locatives sur sol d'autrui hors actions et remplacements de composants | | | | | | |
| Additions et remplacements de composants (1) | 418 475,59 | | | | | 418 475,59 |
| Constructions locatives sur sol d'autrui (2145-2145) B | 418 475,59 | | | | | 418 475,59 |
| Bâtiments et install. administratifs (2115-2135-2145-2145) C | | | | | | 0,00 |
| Total III (A+B+C) | 24 573 293,14 | 0,00 | 128 956,87 | 0,00 | 65 363,69 | 24 636 926,13 |
| Install. techniques - Matériel - Outillage | | | | | | 0,00 |
| Total IV | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Divers | | | | | | |
| Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181) | 63 017,24 | | | | | 63 017,24 |
| Matériel de transport | | | | | | 0,00 |
| Matériel de bureau et matériel informatique | 2 737,32 | | | | | 2 737,32 |
| Mobilier | 12 335,54 | | | | | 12 335,54 |
| Diverses | 1 192,32 | | | | | 1 192,32 |
| Total V | 79 282,42 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 79 282,42 |
| Immobilisations en location-vente, location-occupation, affectation | | | | | | 0,00 |
| Total VI | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Immobilisations corporelles en cours | | | | | | |
| Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure | | | | | | 0,00 |
| Constructions et autres immobilisations corporelles : | | | | | | |
| - Construction et acquisition-amélioration | | | | | | 0,00 |
| - Additions et remplacements de composants (1) | 88 164,09 | 211 609,69 | | 128 956,87 | | 170 776,91 |
| Avances et acomptes | | | | | | 0,00 |
| Total VII | 88 164,09 | 211 609,69 | 0,00 | 128 956,87 | 0,00 | 170 776,91 |
| Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII) | 28 213 490,31 | 211 609,69 | 128 956,87 | 128 956,87 | 65 363,69 | 28 359 736,12 |
| FINANCIERES | | | | | | |
| Participations, apport, avances (261-269-2675-2676) | 3 136,00 | 25 010,00 | | | | 28 146,00 |
| Créances rattachées à des participations (2671-2674) | 189 871,98 | | | | | 189 871,98 |
| Titres immobilisés (état de créance) | | | | | | 0,00 |
| Prêts participatifs | | | | | | 0,00 |
| Prêts principaux pour accession | | | | | | 0,00 |
| Prêts complémentaires pour accession | | | | | | 0,00 |
| Prêts aux S.C.C.C. | | | | | | 0,00 |
| Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses...) | | | | | | 0,00 |
| Intérêts courus | | | | | | 0,00 |
| Total IX | 200 001,98 | 25 010,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 225 011,98 |
| TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2) | 28 413 492,29 | 236 619,69 | 128 956,87 | 128 956,87 | 65 363,68 | 28 584 748,10 |

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

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

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

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

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

2.3 Amortissement des immobilisations

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

METHODES ET DUREES D'AMORTISSEMENTS DES IMMOBILISATIONS

| Type d'immobilisations | Durée d'amortissement |
|--|---|
| Immobilisations incorporelles | 4 ans |
| Immeubles de rapport et autres ensembles immobiliers | Décomposition en 8 familles de composants selon le CSTB (Voir ci-dessous) |
| Installations techniques | 4 ans |
| Installations générales | 5 ans |
| Matériel et Mobilier de bureau | 3 à 10 ans |

DECOMPOSITION ET DUREES D'AMORTISSEMENT RETENUES POUR LES FOYERS ET RESIDENCES

| Composants | % | Durée |
|-------------------------|------|--------|
| Structure & assimilés | 77,7 | 60 ans |
| Menuiseries extérieures | 3,3 | 30 ans |
| Chauffage coll.& ind. | 3,2 | 30 ans |
| Etanchéité | 1,1 | 18 ans |
| Ravalement | 2,1 | 18 ans |
| Electricité | 5,2 | 30 ans |
| Plomberie Sanitaire | 4,6 | 30 ans |
| Ascenseurs | 2,8 | 18 ans |
| | | |
| Durée moyenne | 52,6 | |

ETATS DES AMORTISSEMENTS

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

Partie 4 Fiche n°4.4

| IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES | MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE | AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE | | DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES (2) | MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE |
|---|---|---|---------------------|--|--|
| | | Amortissement linéaire | Autres méthodes (1) | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| INCORPORELLES | | | | | |
| Frais d'établissement | | | | | 0,00 |
| Baux long terme et droits d'usufruits | | | | | 0,00 |
| Autres parties d'immobilisations incorporelles | | | | | 0,00 |
| TOTAL I | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| CORPORELLES | | | | | |
| CONSTRUCTIONS | | | | | |
| Agencements - Aménagements de terrains | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Constructions locatives (sur sol propre) | 7 681 058,53 | 520 737,58 | | 37 264,72 | 8 170 531,40 |
| Constructions locatives sur sol d'autrui | 72 770,04 | 21 772,50 | | | 94 542,60 |
| Bâtimens et installations administratifs | | | | | 0,00 |
| TOTAL III | 7 753 828,57 | 542 510,10 | 0,00 | 37 264,72 | 8 285 074,00 |
| AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES | | | | | |
| Install. techniques - Matériel - Outillage | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Installations générales - Agencements et aménagement divers (compte 2181) | 63 017,24 | | | | 63 017,24 |
| Matériel de transport | | | | | 0,00 |
| Matériel de bureau et matériel informatique | 2 737,32 | | | | 2 737,32 |
| Matériel | 12 335,54 | | | | 12 335,54 |
| Diverses | 1 192,32 | | | | 1 192,32 |
| TOTAL V | 79 282,42 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 79 282,42 |
| Travaux d'amélioration (immubles reçus en affectation) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL GENERAL (3) | 7 833 310,99 | 542 510,10 | 0,00 | 37 264,72 | 8 344 356,42 |

(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.

2.4 Comptes de stock

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).

Les frais d'assistance à maîtrise d'ouvrage incorporés se montent au titre de l'exercice 2023 à 105 669,36 euros sur la base du taux de 2.21% du prix de revient des opérations en maîtrise d'ouvrage directe et 2% sur les opérations en VEFA.

Les intérêts activables, soit le produit du coût moyen du financement et de l'encours moyen des dépenses engagées durant la période allant du jour de la dépense jusqu'à la date de fin d'exercice ou la date de réception technique si celle-ci a eu lieu dans l'année, sont inclus dans le prix de revient des constructions dans la limite de la charge réelle d'intérêts constatée dans les comptes de l'exercice et la limite de la marge afin de ne pas constater de marge négative.

Pour 2023, le montant intégré aux coûts aux opérations est de 98 673 euros.

ETATS DES STOCKS

7.1 Mouvements stocks
Exercice 2023

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

| COMPTES DE STOCKS (en valeur brute) | STOCKS EN DEBUT D'EXERCICE | AUGMENTATION DE L'EXERCICE | | | DIMINUTION DE L'EXERCICE | | | STOCKS EN FIN D'EXERCICE | VARIATIONS DE STOCKS (9 - 2) |
|---|----------------------------|----------------------------|------------------|----------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------|--------------------------|------------------------------|
| | | ACHATS ET COÛTS EXTERNES | FRAIS FINANCIERS | COÛTS INTERNES | VIREMENT DE POSTE A POSTE (a) | VIREMENT DE POSTE A POSTE (a) | SORTIES DE STOCKS (b) | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 31 - TERRAINS A AMENAGER (net du 319) | 3 701,22 | 1 532 419,67 | 0,00 | 0,00 | 877 189,03 | 2 410 933,70 | 0,00 | 2 376,22 | (1 325,00) |
| 331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement | 0,00 | | | | | | | 0,00 | 0,00 |
| 332 - Opérations groupées, constructions neuves | 3 193 582,69 | 3 679 164,77 | 98 672,98 | | 2 421 169,26 | 2 307 178,46 | | 7 085 430,26 | 3 891 847,57 |
| 333 - Opération d'acquisition-réhabilitation-revente | 0,00 | | | | | | | 0,00 | 0,00 |
| 334 - Constructions de maisons individuelles (CCMI) | 0,00 | | | | | | | 0,00 | 0,00 |
| 337 - Divers | 0,00 | | | | | | | 0,00 | 0,00 |
| 33 - IMMEUBLES EN COURS (net du 339) | 3 193 582,69 | 3 679 164,77 | 98 672,98 | 0,00 | 2 421 169,26 | 2 307 178,46 | 0,00 | 7 085 430,26 | 3 891 847,57 |
| 351 - Lotissements et terrains aménagés | 0,00 | | | | | | | 0,00 | 0,00 |
| 352 - Opérations groupées, constructions neuves | 585 629,43 | | | | 3 661 764,69 | 1 887 105,82 | 2 014 009,24 | 646 279,06 | 60 649,63 |
| 353 - Opération d'acquisition-réhabilitation-revente | 0,00 | | | | | | | 0,00 | 0,00 |
| 354 - Constructions de maisons individuelles (CCMI) | 0,00 | | | | | | | 0,00 | 0,00 |
| 357 - Autres travaux achevés | 0,00 | | | | | | | 0,00 | 0,00 |
| 358 - Immeubles temporairement loués | | | | | | | | | |
| 3581 - Location accession | 2 669 900,44 | | | | 1 576 851,24 | 2 231 775,28 | | 2 014 976,42 | (654 924,02) |
| 3582 - 3587 - Autres logements | 0,00 | | | | | | | 0,00 | 0,00 |
| 35 - IMMEUBLES ACHEVES (net du 359) | 3 255 529,87 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 5 238 615,93 | 3 618 981,08 | 2 014 009,24 | 2 661 255,48 | (594 274,39) |
| 37 - IMMEUBLES ACQUIS PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION OU GARANTIE DE RACHAT | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL (c) | 6 452 813,78 | 5 211 584,44 | 98 672,98 | 0,00 | 8 536 993,24 | 8 636 593,24 | 2 014 009,24 | 9 749 091,96 | 3 296 248,18 |

(a) Y compris les virements de classe 2.

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

(c) Total des colonnes 3 "Achats et coûts externes" et 4 "Frais financiers" = somme des comptes 601 - 604 - 605 - 607 - 608

Total colonne 4 "Frais financiers" = total des colonnes 2 et 3 du tableau 4.12.1 de la fiche 04-"Annexe"

Total colonne 5 "Coûts internes" = total des colonnes 4 et 5 du tableau 4.12.1 de la fiche 04-"Annexe"

2.5 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.

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).

Vilogia Premium Grand Est se situe en zone 4, 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 9 à 12 mois d'un quittance normatif | 100% |
| | Créances de 6 à - de 9 mois d'un quittance normatif | 60% |
| | Créances de 3 à - de 6 mois d'un quittance normatif | 35% |

| | | |
|--|---|----|
| | Créances de - 3 mois d'un quittance normatif | 7% |
|--|---|----|

La provision pour créances douteuses s'élève à 62 207 euros.

2.6 Autres créances

Elles s'élèvent à fin 2023 à 385 653 € et comprennent les postes de TVA déductibles à hauteur de 280 323 €, les produits à recevoir pour 53 202 € liés aux taxes foncières et TEOM 2023 ainsi que diverses créances pour 52 128 €.

2.7 Valeurs mobilières de placement

Néant.

NOTE 3 : PRINCIPALES MÉTHODES D'ÉVALUATION DES POSTES DU PASSIF

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

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

Au passif du bilan : le résultat, le report à nouveau et les réserves des activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG) défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation.

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

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

La société a procédé à la ventilation de son résultat 2023 entre les activités qui relèvent du service d'intérêt économique général et les activités qui ne relèvent du service d'intérêt économique général en s'appuyant sur l'édition 2018 du Guide pratique de répartition des charges et des produits : activités SIEG et activités hors SIEG » rédigé conjointement par la Fédération des ESH, la Fédération des coopératives HLM, la Fédération des OPH et l'USH.

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

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

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

La société a retenu l'approche suivante :

- Répartition des produits entre activités SIEG et hors SIEG : les produits affectables directement aux activités SIEG et hors SIEG conformément au Guide l'ont été. Pour les autres le ratio d'affectation aux activités SIEG a été utilisé.
- Affectation des charges directes aux opérations : lorsque les charges étaient directement imputables aux activités SIEG / Hors SIEG cette répartition a été appliquée.
- Affectation des charges communes en utilisant la clé suivante : le ratio d'affectation aux activités SIEG soit 99,36 % a été utilisé.

3.1 Capital

Le capital de la Société se compose au 31 décembre 2023 de 280 686 actions de 16 euros.

TABLEAUX DE VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

| Postes | Solde au 01/01/2023 | Résultat de l'exercice | Autres mouvements | Solde au 31/12/2023 |
|------------------------------|------------------------|---------------------------|----------------------|------------------------|
| Capital social | 4 490 976 | | | 4 490 976 |
| Réserve légale | 46 412 | | | 46 412 |
| Réserve de prévoyance | 265 591 | | | 265 591 |
| Fonds de solidarité | 4 491 | | | 4 491 |
| Report à nouveau SIEG | 642 525 | | 353 651 | 996 176 |
| Report à nouveau hors SIEG | -3 270 448 | | 13 550 | -3 256 899 |
| Résultat exercice précédent | 367 200 | | -367 200 | 0 |
| Résultat de l'exercice SIEG | | 265 449 | | 265 449 |
| Résultat exercice hors SIEG | | 22 544 | | 22 544 |
| Subventions d'investissement | 1 717 234 | | -39 415 | 1 677 819 |
| Provisions réglementées | 0 | | | 0 |
| Total | 4 263 982 | 287 993 | -39 415 | 4 512 560 |

3.2 Subventions

Elles sont affectées :

- ✓ Soit 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 ;
- ✓ Soit au financement d'immobilisations non amortissables et font l'objet d'une reprise au compte de résultat par dixième.

3.3 Provisions pour risques et charges

Néant.

3.4 Clients créditeurs

Néant.

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.

Les factures non parvenues s'élèvent à 843 566,61 euros au 31 décembre 2023.

CHARGES A PAYER

| Postes | Montant | Nature |
|--|---------|----------------------------------|
| Fournisseurs d'exploitation & Investissement | 843 567 | Charges à payer divers & Milogia |
| Divers | 3 887 | Divers |

PRODUITS A RECEVOIR

| Postes | Montant | Nature |
|------------|---------|----------------------|
| Locataires | 53 202 | TF & TEOM sur Foyers |
| Divers | 0 | |

- Créances et dettes classées selon la durée restant à courir

ETAT DES CREANCES

| LIBELLE | MONTANT BRUT AU BILAN | A UN AN AU PLUS | |
|--|-----------------------|---------------------|-------------------|
| | | 3 | 4 (2-3) |
| EN ACTIF IMMOBILISE | | | |
| Créances rattachées à des participations | 196 871,98 | | 196 871,98 |
| Prêts principaux accession | 0,00 | | 0,00 |
| Prêts complémentaires accession | 0,00 | | 0,00 |
| Prêts aux S.C.C.C. | 0,00 | | 0,00 |
| Autres prêts | 0,00 | | 0,00 |
| Autres immobilisations financières | 0,00 | | 0,00 |
| TOTAL I | 196 871,98 | 0,00 | 196 871,98 |
| EN ACTIF CIRCULANT | | | |
| Fournisseurs débiteurs | 246 342,21 | 246 342,21 | 0,00 |
| Locataires et organismes payeurs d'APL | 266 241,91 | 266 241,91 | 0,00 |
| Clients douteux ou litigieux | 0,00 | | 0,00 |
| Créances sur acquéreurs | 228 792,50 | 228 792,50 | 0,00 |
| Autres créances clients | 0,00 | | 0,00 |
| Personnel et comptes rattachés | 0,00 | | 0,00 |
| Sécurité sociale et autres organismes sociaux | 0,00 | | 0,00 |
| Etat et collectivités publiques | 280 323,19 | 280 323,19 | 0,00 |
| Opérations particulières | 0,00 | | 0,00 |
| Autres (1) | 280 323,19 | 280 323,19 | 0,00 |
| Groupe et associés et opération de coopération | 71 422,35 | 71 422,35 | 0,00 |
| Groupe | 0,00 | | 0,00 |
| Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C. | 0,00 | | 0,00 |
| Associés - comptes courants | 0,00 | | 0,00 |
| Capital souscrit et appelé, non versé | 0,00 | | 0,00 |
| Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E. | 71 422,35 | 71 422,35 | 0,00 |
| Débiteurs divers | 105 330,36 | 105 330,36 | 0,00 |
| Opérations pour le compte de tiers | 0,00 | | 0,00 |
| Autres créances (1) | 105 330,36 | 105 330,36 | 0,00 |
| TOTAL II | 1 198 452,52 | 1 198 452,52 | 0,00 |
| Charges constatées d'avances | 0,00 | | 0,00 |
| Différence de conversion (actif) | 0,00 | | 0,00 |
| TOTAL III | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL GENERAL (I + II + III) | 1 395 324,50 | 1 198 452,52 | 196 871,98 |

| | |
|---|------------|
| Dont | |
| subventions d'investissement à recevoir | 0,00 |
| subventions d'exploitation à recevoir | 0,00 |
| TVA | 280 323,19 |

ETAT DES DETTES

| 2 | 3 | 4 | 5 | 6 (3-4-5) | 7 |
|---|----------------------|----------------------|------------------------------------|----------------------|--|
| DÉTTES | MONTANT NET AU BILAN | A UN AN AU PLUS | A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS | A PLUS DE CINQ ANS | DÉTTES GARANTIES PAR DES SÛRETÉS REELLES |
| Participation des employeurs à l'effort de construction (1) | 275 074,63 | 23 776,83 | 97 518,03 | 153 779,77 | |
| Emprunts obligataires (1) | 0,00 | | | 0,00 | |
| Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2) | 24 077 778,52 | 477 658,77 | 9 851 451,42 | 13 748 670,33 | 5 522 009,04 |
| Dépôts et cautionnement reçus | 325 084,00 | Non ventilable (3) | | 325 084,00 | |
| Redevances location - accession | 23 671,11 | 23 671,11 | | 0,00 | |
| Participation des salariés aux résultats | 0,00 | | | 0,00 | |
| Emprunts participatifs (1) | 0,00 | | | 0,00 | |
| Autres emprunts et dettes (1) | 57 057,20 | 35 874,70 | 21 182,50 | 0,00 | |
| Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1) | 1 240 000,00 | | 1 240 000,00 | 0,00 | |
| Concours bancaires courants (5) | 0,00 | | | 0,00 | |
| Intérêts courus non échus | 352 609,42 | 352 609,42 | | 0,00 | |
| Intérêts compensateurs | 0,00 | | | 0,00 | |
| TOTAL I dettes financières | 26 351 274,88 | 913 588,83 | 11 210 151,95 | 14 227 534,10 | 5 522 009,04 |
| dont emprunts remboursables in fine | 8 735 274,59 | | 8 735 274,59 | 0,00 | |
| Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants | 0,00 | | | 0,00 | |
| Versements restant à effectuer sur titres non libérés | 0,00 | | | 0,00 | |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 872 566,85 | 872 566,85 | | 0,00 | |
| Clients créditeurs | 0,00 | | | 0,00 | |
| Personnel et comptes rattachés | 0,00 | | | 0,00 | |
| Sécurité sociale et autres organismes sociaux | 0,00 | | | 0,00 | |
| Etats et autres collectivités publiques : | 12 080,24 | 12 080,24 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Opérations particulières | 0,00 | | | 0,00 | |
| Autres | 12 080,24 | 12 080,24 | | 0,00 | |
| Groupe, associés et opérations de coopération | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Groupe | 0,00 | | | 0,00 | |
| Stés Civiles Immobilières ou S.C.C.C | 0,00 | | | 0,00 | |
| Associés | 0,00 | | | 0,00 | |
| Membres - Opérations faites en commun et en GIE | 0,00 | | | 0,00 | |
| Créditeurs divers : | 18 995,89 | 17 427,89 | 0,00 | 1 568,00 | 0,00 |
| Opérations pour le compte de tiers | 333,25 | 333,25 | | 0,00 | |
| Autres dettes | 18 662,64 | 17 094,64 | | 1 568,00 | |
| Comptes transitoires ou d'attente (6) | 0,00 | | | 0,00 | |
| TOTAL II | 903 642,98 | 902 074,98 | 0,00 | 1 568,00 | 0,00 |
| Produits constatés d'avance : | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sur exploitation | 0,00 | | | 0,00 | |
| Sur vente de lots en cours | 0,00 | | | 0,00 | |
| Autres produits constatés d'avance | 0,00 | | | 0,00 | |
| TOTAL III | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL GENERAL (I+II+III) (4) | 27 254 917,86 | 1 815 663,81 | 11 210 151,95 | 14 229 102,10 | 5 522 009,04 |

| RENOIS | |
|---|--------------|
| (1) Emprunts réalisés en cours d'exercice | 1 240 000,00 |
| (1) Emprunts remboursés en cours d'exercice | 649 760,44 |
| (2) Dont à 2 ans maximum à l'origine | 0,00 |

3.6 Créances et dettes avec entreprises liées

| Entités | Créances | Dettes |
|------------------------------|----------|-----------|
| 2019 SCCV THIONVILLE MOLIÈRE | 196 872 | |
| VILOGIA SA (Avance en c/ct) | | 1 240 000 |
| VILOGIA PREMIUM | | 31 340 |
| VILOGIA SA | 46 939 | 476 127 |

NOTE 4 : AUTRES INFORMATIONS SUR LES COMPTES ANNUELS

4.1 Dettes assorties de garanties hypothécaires

(Article 24 – Paragraphe 8 du Décret du 29 Novembre 1983)

| | CAPITAL | ENCOURS AU 31/12/2023 | INTÉRÊT | AMORT | ANNUITÉ |
|--|--------------|--------------------------|------------|------------|------------|
| TOTAL1 : Prêteur = 0127, CREDIT AGRICOLE | 8 611 000,00 | 5 522 009,04 | 215 503,45 | 219 270,28 | 434 773,73 |

DETTES GARANTIES PAR LES COLLECTIVITES LOCALES

| GARANTS | CAPITAL | ENCOURS AU 31/12/2023 | INTÉRÊT | AMORT | ANNUITÉ |
|--|----------------------|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| TOTAL1 : Garant = Dept 54, Département Meurthe et Moselle | 6 214 534,63 | 4 071 018,15 | 101 853,20 | 156 533,98 | 258 387,18 |
| TOTAL1 : Garant = 000170, METZ METROPOLE | 4 214 069,00 | 4 214 069,00 | 154 852,87 | 0,00 | 154 852,87 |
| TOTAL1 : Garant = VANDOEUVRE, Commune Vandoeuvre les Nancy | 4 031 760,03 | 2 789 507,03 | 62 269,65 | 106 755,81 | 169 025,46 |
| TOTAL1 : Garant = PULNOY, Ville de Pulnoy | 2 182 774,60 | 1 281 511,12 | 39 583,55 | 49 778,17 | 89 361,72 |
| TOTAL1 : Garant = 000171, COMMUNAUTE URBAINE GRAND NANCY | 2 040 660,87 | 1 524 060,77 | 19 276,13 | 43 096,32 | 62 372,45 |
| TOTAL1 : Garant = 000178, DEPARTEMENT DE LA MOSELLE | 1 420 403,50 | 1 420 403,50 | 9 391,56 | 0,00 | 9 391,56 |
| TOTAL1 : Garant = 000179, HS CA PORTES DE FRANCE THI | 710 201,75 | 710 201,75 | 4 695,78 | 0,00 | 4 695,78 |
| TOTAL1 : Garant = 000928, VILLE DE YUTZ | 710 201,75 | 710 201,75 | 4 695,78 | 0,00 | 4 695,78 |
| TOTAL1 : Garant = CIE EURO G, Compagnie euro garantie cautio | 150 500,00 | 83 861,41 | 4 054,47 | 7 455,32 | 11 509,79 |
| TOTAL GENERAL | 21 675 106,13 | 16 804 834,48 | 400 672,99 | 363 619,60 | 764 292,59 |

4.2 Engagements financiers donnés

Néant.

4.3 Montant des avances et crédits alloués aux dirigeants sociaux

Néant.

4.4 Montant des rémunérations allouées aux organes dirigeants

La rémunération des organes de direction n'est pas fournie car cela conduirait indirectement à donner une rémunération individuelle.

4.5 Ventilation du chiffre d'affaires

PAR SECTEURS D'ACTIVITES (EN MILLIERS D'EUROS)

| Ventes d'immeubles et terrains | Loyers | Charges locatives facturées aux clients | Prestations et activités annexes | Total |
|--------------------------------|--------|---|----------------------------------|-------|
| Exercice 2023 | | | | |
| 2 362 | 1 605 | 44 | 25 | 4 037 |
| 59% | 40% | 1% | 1% | 100% |
| Exercice 2022 | | | | |
| 4216 | 1695 | 34 | 15 | 5.960 |
| 58% | 41% | 1% | 0% | 100% |

4.6 Charges et produits exceptionnels

Il est à noter dans les charges et produits exceptionnels, les éléments suivants :

| CHARGES | |
|--|---------|
| Nature | Montant |
| Sur opérations de gestion | |
| Régularisations de comptes Fournisseurs | 5 823 |
| Régularisation sur opérations | 675 |
| Régularisations de taxes foncières et TEOM | -3 887 |
| Sur opérations en capital | |
| VNC des immobilisations remplacées | 28 099 |
| Autres | |
| Divers | 2 |

| PRODUITS | |
|---|---------|
| Nature | Montant |
| Sur opérations de gestion | |
| Régularisations de comptes Fournisseurs | 6 |
| Dégrèvements d'impôts | 1 554 |
| Régularisation sur opérations | 270 |
| Subventions d'investissement | 39 415 |
| Sur opérations en capital | |
| Autres | |
| Divers | 1 |

4.7 Engagements hors bilan

Garantie de rachat PSLA

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

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

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

4.8 Identité de la société mère consolidante

Vilogia Premium Grand Est est consolidée, au 31 décembre 2023, par intégration globale, par Vilogia Holding SA d'HLM, 74 rue Jean Jaurès à Villeneuve d'Ascq (59650).

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

Le Président
M. LOBRY



Vilogia Premium Grand-Est

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos
le 31 décembre 2023

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 Premium Grand-Est

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

A l'Assemblée Générale de la société Vilogia Premium Grand-Est,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

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



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

1. Avenant à la convention d'avance en comptes courants (2023/01)

Personnes concernées

MM. G. Verhague et L. Vanlaecke.

Nature et objet

Votre conseil d'administration du 5 décembre 2023 a autorisé votre société à conclure un avenant de prolongation de durée reportant la date d'échéance de la convention précédemment conclue du 12 décembre 2022 au 1^{er} août 2023 aux mêmes conditions compte tenu du remboursement de M€ 5,5 intervenu le 1^{er} août 2023.

Cet avenant à la convention d'avance en compte courant d'associés, d'un montant de M€ 5,5, aura un effet rétroactif en date du 8 septembre 2023, et sera remboursable au plus tard le 31 décembre 2025, avec les conditions financières suivantes :

- ▶ utilisable par tirage à tout moment, en tout ou partie avec un tirage minimal de € 10 000 et au-delà, un multiple entier de € 1 000 ;
- ▶ taux applicable : EURIBOR 3 mois auquel il est ajouté une marge de 0,50 % l'an, sans pouvoir excéder de 1,5 point le taux du Livret A, conformément à l'article L. 423-15 du Code de la construction et de l'habitation ;
- ▶ la détermination du taux EURIBOR 3 mois dépendra du calendrier TARGET 2. Le taux € EURIBOR 3 mois appliqué sera celui publié le jour TARGET 2 suivant.

Modalités

La rémunération de cette convention d'avance s'est élevée à € 7 715,56 hors taxes pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

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 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. »

2. Reconduction de la convention de commercialisation d'opérations en location-accession (2022/03)

Personne concernée

M. J.-P. Guillon.



Nature et objet

Votre conseil d'administration du 6 décembre 2022 a autorisé votre société à reconduire avec la société Vilogia S.A. d'Habitations à Loyer Modéré une convention de commercialisation d'opérations en location-accession. L'objet de la convention porte sur l'assistance à votre société dans la commercialisation de ces opérations 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.

La convention est reconduite pour une durée de trois ans à compter du 1^{er} janvier 2023, avec possibilité de résilier la convention dans le respect d'un préavis de trois mois.

La société Vilogia S.A. d'Habitations à Loyer Modéré 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 du 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 ;
- ▷ au titre des honoraire 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 € 85 739 hors taxes pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

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

Votre conseil d'administration a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour les sociétés de poursuivre cette prestation réside dans le fait que la société pourra bénéficier des équipes de Vilogia S.A. d'HLM spécialisées dans la commercialisation. Vilogia S.A. d'HLM renforce son implantation dans la région Grand Est via le développement de sa filiale. Les aménagements concernant la durée de la convention permettent une meilleure gestion de celle-ci ».

3. Convention de prestations de services fonctions supports (2022/04)

Personne concernée

M. J.-P. Guillon.



Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil d'administration du 6 décembre 2022, à conclure la convention de prestations de services, avec la société Vilogia S.A. d'Habitations à Loyer Modéré, par laquelle la société Vilogia S.A. d'Habitations à Loyer Modéré assurerait une prestation dite de services « fonctions support » au profit de la société Vilogia Premium Grand Est. La société Vilogia S.A. d'Habitations à Loyer Modéré réaliserait une prestation de type comptabilité, juridique, contrôle de gestion, gestion du personnel 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^{er} janvier 2023 et prendra fin le 31 décembre 2023 sans possibilité de reconduction tacite.

Pour l'ensemble des services, le coût annuel hors taxes de la prestation est estimé, sur la base du chiffre d'affaires prévisionnel et du budget 2023 de votre société, à € 131 240. Ce montant sera révisé lors de la clôture de l'exercice, en fonction du coût réel et du chiffre d'affaires réel de votre société. Dans le cas où les parties ne parviendraient pas à un accord, la rémunération appliquée sera celle convenue ci-dessus.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 138 922 hors taxes pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

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

Votre conseil d'administration a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour les sociétés Vilogia Premium Grand Est et Vilogia SA d'HLM de conclure cette convention réside dans la mutualisation des personnels des services fonctions dites support portés par Vilogia SA d'HLM ».

4. Convention de prestations de services informatiques et numériques (2022/05)

Personne concernée

M. J.-P. Guillon.

Nature et objet

Votre conseil d'administration du 6 décembre 2022 a autorisé votre société à conclure une convention avec la société Vilogia S.A. d'Habitations à Loyer Modéré relative à la mise en œuvre de prestations informatiques liées aux besoins de l'activité et de déploiement de projets d'une durée de trois ans fermes, à compter du 1^{er} janvier 2023.

Pour l'ensemble de ces missions, la société Vilogia S.A. d'Habitations à Loyer Modéré percevra une rémunération annuelle sur la base des clés de répartitions que sont le nombre de logements, le nombre de collaborateurs, le nombre de tickets support. Cette rémunération est estimée pour un montant annuel de € 14 745 hors taxes. Le montant sera actualisé lors de la clôture de l'exercice en fonction de la réelle utilisation. En cas de désaccord entre les parties sur le montant actualisé, les parties conviennent que le montant retenu sera le montant estimé indiqué ci-dessus.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 13 795 hors taxes pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.



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

Votre conseil d'administration a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour les sociétés Vilogia Premium Grand Est et Vilogia S.A. d'HLM de conclure cette convention réside dans la mutualisation des personnels des services informatiques portés par Vilogia SA d'HLM ».

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

➤ Avec la société Vilogia Premium, société sœur de votre société

Personne concernée

M. J.-P. Guillon.

1. Convention de prestation d'assistance à la gestion administrative des copropriétés (2022/01)

Nature et objet

Votre conseil d'administration du 6 décembre 2022 a autorisé votre société à conclure une convention avec la société Vilogia Premium relative à la mise en œuvre d'une prestation d'assistance à la gestion administrative des copropriétés d'une durée de deux ans, à compter du 1^{er} janvier 2022, par laquelle la société Vilogia Premium assurera des missions support à la comptabilité des copropriétés, au recouvrement des charges et au suivi de la gestion des sites. Les parties pourront résilier à tout moment, moyennant le respect d'un préavis de trois mois.

Modalités

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 15 000 hors taxes pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

2. Convention de prestations de gestion de la phase locative d'opérations en PSLA (2022/02)

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 6 décembre 2022, à reconduire la convention de prestations de gestion de la phase locative des opérations en location-accession. La société Vilogia Premium réalisera des missions relatives au suivi du quittancement, à la comptabilisation de la part acquisitive et de la part locative et au suivi de la relation avec le locataire-accédant.

La durée de la convention a été fixée rétroactivement pour une durée de un an, pour la période du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023.

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



Modalités

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 10 200 hors taxes au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

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

Personne concernée

M. J.-P. Guillon.

1. Convention relative à la reconduction du mandat de gestion immobilière et locative (2021/07)

Nature et objet

Votre conseil d'administration du 8 décembre 2021 a autorisé votre société à reconduire la convention du mandat de gestion immobilière et locative, conclue avec la société Vilogia S.A. d'Habitations à Loyer Modéré, par laquelle cette dernière assure la gestion immobilière et locative d'un patrimoine composé de cinq structures spécialisées.

Pour l'ensemble de ces missions, la société Vilogia S.A. d'Habitations à Loyer Modéré facture des 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. La convention est reconduite tacitement chaque année.

Modalités

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 80 788 hors taxes pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

2. Convention relative à la mise en œuvre de la garantie de relogement (2021/08)

Nature et objet

Votre conseil d'administration du 24 mars 2021 a autorisé votre société à conclure une convention avec la société Vilogia S.A. d'Habitations à Loyer Modéré relative à la mise en œuvre de la garantie de relogement d'une durée de trois ans, à compter du 1^{er} janvier 2021, par laquelle la société Vilogia S.A. d'Habitations à Loyer Modéré propose trois offres de relogement dans son patrimoine locatif aux accédants de votre société éligibles à la mise en jeu de la garantie. La convention est consentie à titre gratuit. La convention est reconduite tacitement chaque année.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet financier sur les comptes de votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.



3. Reconduction de la convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de commercialisation de programmes neufs (2021/05)

Nature et objet

Votre conseil d'administration du 8 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 S.A. d'Habitations à Loyer Modéré, 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 pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2022 et reconductible tacitement chaque année.

La société Vilogia S.A. d'Habitations à Loyer Modéré percevra 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'état futur d'achèvement pour l'ensemble des missions d'assistance à la maîtrise d'ouvrage, et une rémunération égale à 4 % du prix de vente hors taxes du bien vendu pour l'ensemble des missions de commercialisation.

Modalités

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 191 408,05 hors taxes pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

4. Avenant n° 2 à la convention d'avance en compte courant (2020/1)

Nature et objet

Votre conseil d'administration du 26 mai 2020 a autorisé votre société à conclure un avenant à la convention d'avance en comptes courants d'associés d'un montant maximal de € 4 000 000 accordé à votre société par la société Vilogia S.A. d'Habitations à Loyer Modéré. 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 %) plus 0,50 % (50 points de base) au lieu de 0,20 %, dans la limite de 1,5 point le taux servi au détenteur d'un livret A conformément à l'article L. 423-15 du Code de la construction et de l'habitation.

Modalités

La rémunération de cette prestation s'élève à € 90 957,42 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

▸ **Avec les SCCV, dont la société Vilogia S.A. d'Habitations à Loyer Modéré et votre société sont associées**

Flux contractuels (2020/6)

Nature et objet

Votre conseil d'administration du 8 décembre 2020 a autorisé votre société à conclure des conventions avec les SCCV pour des missions dites « support » ainsi que les missions opérationnelles d'assistance à maîtrise d'ouvrage, de commercialisation et de communication pour les comptes des SCCV, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2020.



La société Vilogia S.A. d'Habitations à Loyer Modéré perçoit une rémunération égale à :

- ▷ 0,95 % du prix de revient global pour les fonctions dites « support » ;
- ▷ 0,05 % du prix de revient global de l'opération pour la communication, et,
- ▷ 4 % du prix de vente hors taxes des logements vendus pour la commercialisation.

Pour les missions d'assistance à la maîtrise d'ouvrage, la société Vilogia S.A. d'Habitations à Loyer Modéré refacture les frais réels de son activité.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet financier sur les comptes de votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Lille, le 22 mai 2024

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG Audit

Emilie Poissonnié

PROCES-VERBAL DE LA REUNION
DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 05 JUIN 2024

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

T. LOBRY
Président



L'an deux mille vingt-quatre, le cinq juin à treize heures trente,

Les associés de la Société Anonyme Coopérative de Production d'H.L.M. à capital variable « Vilogia Premium Grand Est », dont le siège social est situé 2-4 Rue du Cardinal Tisserant, 54000 NANCY et immatriculée au RCS de Nancy sous le numéro 758 801 948 se sont réunis en Assemblée Générale audit siège sur convocation écrite faite par le Président.

Chaque associé a été convoqué par lettre en date du 16 mai 2024.

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

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

Monsieur Eric LOBRY préside la séance en sa qualité de Président du Conseil d'administration.

Le Cabinet ERNST & YOUNG AUDIT, Commissaire aux comptes, régulièrement convoqué, est absent.

M. Philippe REMIGNON représentant Vilogia SA et M. Daniel PICARD, présents et acceptants, représentant les associés disposant tant par eux-mêmes que comme mandataires du plus grand nombre de voix, sont appelés comme scrutateurs.

Madame Céline DELEPINE-VARLET est désignée comme secrétaire de séance.

Le Président dépose sur le bureau et met à la disposition des associés :

- Un exemplaire de la lettre de convocation,
- La copie de la lettre de convocation adressée aux Commissaires 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 2023,
- 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 associés ont été tenus à leur disposition, au siège social, à compter de la convocation de l'assemblée.

L'assemblée lui donne acte de ces déclarations.

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable par les membres du bureau, permet de constater que les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent au total 280 097 parts sociales (deux cent quatre-vingt mille quatre-vingt-dix-sept parts sociales) sur 280 686 parts sociales (deux cent quatre-vingt mille six cent quatre-vingt-six parts sociales), soit plus du 1/5ème des parts sociales ayant droit de vote en assemblée générale ordinaire.

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

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

- Rapport de gestion du Conseil d'administration et Rapport sur le Gouvernement d'Entreprise ;
- Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
- Examen et approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et quitus aux administrateurs ;
- Affectation du résultat ;
- Variation du capital social ;
- Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de Commerce ; approbation de ces conventions ;
- Nomination d'administrateurs ;
- Renouvellement de mandats d'administrateurs ;
- Pouvoirs.

Lecture est ensuite donnée du rapport de gestion du Conseil d'administration, du rapport sur le Gouvernement d'Entreprise 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 Conseil d'administration, du rapport sur le Gouvernement d'Entreprise ainsi que du rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

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

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

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

Deuxième résolution

L'assemblée générale ordinaire décide d'affecter le bénéfice de l'exercice après impôts de 287 993,12 euros, dont 22 544,43 euros au titre de l'activité hors SIEG, au compte report à nouveau.

À la suite de cette affectation, le compte report à nouveau présentera un solde négatif de 1 972 729,42 euros, dont un solde positif de 1 261 624,81 euros au titre du report à nouveau SIEG depuis le 31 décembre 2021.

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

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

Troisième résolution

L'assemblée générale ordinaire prend acte qu'après les différentes attributions et remboursements intervenus au cours de l'exercice 2023, le capital social de la Société au 31 décembre 2023 s'élève à 4 490 976,00 euros.

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

Quatrième résolution

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

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

Cinquième résolution

L'assemblée générale ordinaire décide de nommer Madame Elisa BARTHELEMY en qualité de nouvelle administratrice, pour une durée de trois 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.

Sixième résolution

L'assemblée générale ordinaire, constatant que le mandat d'administrateur de Monsieur Daniel PICARD est arrivé à son terme, décide de le renouveler pour une nouvelle période de trois années, 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.

Septième résolution

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

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

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

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

COPIE CERTIFIEE CONFORME

Le Président,

Eric LOBRY

