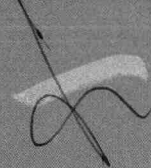


Bordereau attestant l'exactitude des informations - LILLE METROPOLE - 5910 - Documents  
comptables (B-S) - Dépôt le 28/11/2024 - 30188 - 2007 B 00517 - 885 480 988 - VILOGIA  
PREMIUM Société Anonyme Coopérative de production d'HLM à capital variable

# Bilan et compte de résultat

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

Le Président.

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name, located below the printed text.

ACTIF	Exercice 2023			Exercice 2022	
	BRUT	Amortissements et dépréciations	NET	TOTAUX PARTIELS	NET
2	3	4	5	6	7
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				<b>13 120 546,55</b>	<b>112 428,98</b>
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
Baux long terme et droits d'usufruit	13 089 043,00	0,00	13 089 043,00		0,00
Autres (1)	837 887,15	806 383,60	31 503,55		112 428,98
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				<b>25 262,42</b>	<b>34 287,55</b>
Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00
Terrains aménagés, loués, bâtis	0,00	0,00	0,00		0,00
Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
Constructions locatives (sur sol propre)	0,00	0,00	0,00		0,00
Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00		0,00
Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00	0,00		0,00
Autres ensembles immobiliers	0,00	0,00	0,00		0,00
Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	107 863,37	82 600,95	25 262,42		34 287,55
Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>				<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	0,00	0,00	0,00		0,00
Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)</b>				<b>2 624 576,33</b>	<b>2 592 457,41</b>
Participations - Apports, avances	82 755,50	36 000,00	46 755,50		55 696,58
Créances rattachées à des participations	2 443 512,52	0,00	2 443 512,52		2 427 462,52
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	134 308,31	0,00	134 308,31		109 298,31
Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
<b>ACTIF IMMOBILISE (I)</b>	<b>16 695 369,95</b>	<b>924 984,55</b>	<b>15 770 385,30</b>	<b>15 770 385,30</b>	<b>2 739 173,94</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				<b>50 239 232,96</b>	<b>50 192 734,68</b>
Terrains à aménager	2 960 074,29	0,00	2 960 074,29		3 500 368,32
Immeubles en cours	22 230 433,73	0,00	22 230 433,73		18 566 652,42
<b>Immeubles achevés :</b>			0,00		
Disponible à la vente	844 155,81	0,00	844 155,81		1 602 377,99
Temporairement loués	24 204 569,13	0,00	24 204 569,13		26 523 335,95
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	646 851,94	0,00	646 851,94	<b>646 851,94</b>	<b>612 729,28</b>
<b>CREANCES D'EXPLOITATION</b>				<b>8 385 523,61</b>	<b>8 187 804,61</b>
<b>Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :</b>			0,00		
Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	201 460,43	32 428,71	169 031,72		367 537,72
Créances sur acquéreurs	4 309 725,40	0,00	4 309 725,40		4 161 408,51
Clients - autres activités	1 285 989,36	0,00	1 285 989,36		566 506,89
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	887 920,17	0,00	887 920,17		1 477 257,86
Autres	1 143 864,36	0,00	1 143 864,36		1 130 293,63
Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	588 992,60	0,00	588 992,60		484 800,00
<b>CREANCES DIVERSES (3)</b>				<b>17 108 183,07</b>	<b>17 017 387,13</b>
Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	75 576,60	0,00	75 576,60		75 576,60
Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	1 993 251,55	0,00	1 993 251,55		1 575 387,88
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	15 039 354,92	0,00	15 039 354,92		15 366 422,65
Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
<b>Valeurs Mobilières de placement</b>	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>DISPONIBILITES</b>				<b>12 354 082,63</b>	<b>21 811 661,22</b>
Valeur à l'encaissement	2 462,61		2 462,61		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	12 351 620,02		12 351 620,02		21 811 661,22
Caisse et régies d'avance	0,00		0,00		0,00
<b>Charges constatées d'avance</b>	0,00		0,00	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>ACTIF CIRCULANT (II)</b>	<b>88 766 302,92</b>	<b>32 428,71</b>	<b>88 733 874,21</b>	<b>88 733 874,21</b>	<b>97 822 316,92</b>
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)</b>	0,00		0,00	0,00	0,00
<b>Primes de remboursement des obligations (IV)</b>	0,00		0,00	0,00	0,00
<b>Différences de conversion Actif (V)</b>	0,00		0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL GENERAL ( I + II + III + IV + V )</b>	<b>105 461 672,77</b>	<b>957 413,26</b>	<b>104 504 259,51</b>	<b>104 504 259,51</b>	<b>100 561 490,86</b>
	(1) Dont droit au bail				
	(2) Dont à moins d'un an		2 273 712,52		900 211,00
	(3) Dont à plus d'un an		3 307 885,93		597 647,00

PASSIF 2	Exercice 2023		Exercice 2022
	DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	5
<b>CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES</b>		<b>2 688 834,12</b>	<b>2 688 834,12</b>
<b>Capital :</b>		<b>2 681 059,61</b>	<b>2 681 059,61</b>
Capital (actions simples)	63 584,97		63 584,97
Capital : actions d'attribution	5 664,00		5 664,00
Primes d'émissions, de fusion et d'apport	2 608 316,90		2 608 316,90
Ecart de réévaluation	3 493,74		3 493,74
<b>Dotations :</b>			
Dotations	0,00		0,00
Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital	0,00		0,00
<b>Réserves :</b>			
Réserve légale	7 774,51		7 774,51
Réserves statutaires ou contractuelles	0,00		0,00
Excédents d'exploitation affectés à l'investissement dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
Réserves - Activité agréée	0,00		0,00
Réserves sur cessions immobilières dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
Réserves diverses dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
<b>Report à nouveau (a)</b>	<b>453 179,77</b>	<b>453 179,77</b>	<b>7 099,86</b>
dont relevant de l'activité agréée depuis 2016			
dont relevant du SIEG (depuis 2021)	579 465,79		9 674,61
<b>Résultat de l'exercice (a)</b>	<b>105 361,39</b>	<b>105 361,39</b>	<b>446 079,91</b>
dont relevant de l'activité agréée	0,00		
dont relevant du SIEG (depuis 2021)	43 916,40		(569 791,18)
	<b>Montant brut</b>	<b>Insc. au résultat</b>	
<b>SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT</b>	0,00	0,00	0,00
<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00
Titres participatifs	0,00	0,00	0,00
<b>CAPITAUX PROPRES (I)</b>	<b>3 247 375,28</b>	<b>3 247 375,28</b>	<b>3 142 013,89</b>
<b>PROVISIONS</b>		<b>248 936,47</b>	<b>509 325,97</b>
Provisions pour risques	248 936,47		509 325,97
Provisions pour gros entretien	0,00		0,00
Autres provisions pour charges	0,00		0,00
<b>PROVISIONS (II)</b>	<b>248 936,47</b>	<b>248 936,47</b>	<b>509 325,97</b>
<b>DETTES FINANCIERES (1)</b>		<b>72 467 206,83</b>	<b>70 137 443,38</b>
Participation des employeurs à l'effort de construction	0,00		0,00
Emprunts obligataires	0,00		0,00
<b>Emprunts auprès des Etablissements de Crédit</b>		<b>72 000 329,91</b>	
Caisse des Dépôts et Consignations	1 160 000,00		1 160 000,00
C.G.L.L.S	0,00		0,00
Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00		0,00
Autres établissements de crédit	70 840 329,91		38 668 106,31
<b>Dépôts et cautionnements reçus :</b>		<b>255 377,87</b>	
Dépôts de garantie des locataires	0,00		0,00
Redevances (location-accession)	255 377,87		274 645,03
Autres dépôts	0,00		0,00
<b>Emprunts et dettes financières diverses :</b>		<b>211 499,05</b>	
Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00		0,00
Emprunts participatifs	0,00		0,00
Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
Autres emprunts et dettes assimilées	0,00		0,00
Dettes rattachées à des participations	0,00		30 000 000,00
Concours bancaires courants	5 824,72		8 925,01
Intérêts courus	205 674,33		25 767,03
Intérêts compensateurs	0,00		0,00
<b>Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
Autres droits	0,00		0,00
<b>Clients créditeurs</b>		<b>197 488,16</b>	<b>20 623,74</b>
Locataires - Excédents d'acomptes	183 441,09		9 664,80
Autres	14 047,07		10 958,94
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		<b>7 741 634,96</b>	<b>6 585 836,09</b>
Fournisseurs	2 979 536,80		1 370 532,80
Fournisseurs de stocks immobiliers	2 024 646,69		2 508 176,48
Dettes fiscales, sociales et autres	2 737 451,47		2 707 126,81
<b>DETTES DIVERSES</b>		<b>14 921 615,24</b>	<b>16 398 294,33</b>
<b>Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :</b>			
Fournisseurs d'immobilisations	2 798,44		19 543,01
versements restant à effectuer sur titres non libérés	825,00		825,00
<b>Autres dettes :</b>			
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	32 957,33		32 957,33
Opérations pour le compte de tiers	5 016 398,39		3 905 436,84
Opérations d'aménagements	0,00		0,00
Autres	9 868 636,08		12 439 530,35
<b>Produits constatés d'avance</b>		<b>5 680 002,57</b>	<b>3 767 953,46</b>
Au titre de l'exploitation et autres	1 163 574,51		1 316 133,85
Produits des ventes sur lots en cours	4 516 428,06		2 451 819,61
<b>TOTAL DETTES FINANCIERES (III)</b>	<b>101 007 947,76</b>	<b>101 007 947,76</b>	<b>96 910 151,00</b>
<b>DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF (IV)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)</b>	<b>104 504 259,51</b>	<b>104 504 259,51</b>	<b>100 561 490,86</b>
(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
(1) Dont à plus d'un an.	70 547 850,91		39 251 585,34
(1) Dont à moins d'un an.	1 919 555,92		30 885 858,04

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

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	
<b>CHARGES D'EXPLOITATION (1)</b>			<b>24 859 869,51</b>	<b>0,00</b>	<b>23 876 473,34</b>	<b>0,00</b>
<b>CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS</b>			<b>18 136 587,00</b>	<b>0,00</b>	<b>17 827 147,86</b>	<b>0,00</b>
<b>Achats stockés :</b>						
Terrains		3 642 806,90	3 642 806,90		4 939 820,29	
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	
<b>Variation des stocks :</b>						
Terrains		536 434,92	536 434,92		(734 565,40)	
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	11 441 832,88	11 441 832,88		10 902 272,68	
Achats non stockés de matières et fournitures	0,00	47 687,98	47 687,98		52 963,63	
<b>Services extérieurs :</b>						
Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	0,00	140,38	140,38		0,00	
Locations		483 989,33	483 989,33		0,00	
Charges locatives et de copropriétés		0,00	0,00		0,00	
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	6 290,98	92 079,36	98 370,34		467 799,96	
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	0,00	0,00	0,00		0,00	
Maintenance	0,00	11 693,42	11 693,42		13 288,83	
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		56 120,78	56 120,78		41 163,36	
Personnel extérieur à la société	0,00	49 976,73	49 976,73		11 276,96	
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	344 949,05	344 949,05		471 692,79	
Publicité, publications, relations publiques		401 621,72	401 621,72		177 256,70	
Déplacements, missions et réceptions		138 052,21	138 052,21		110 297,41	
Coûts et prélèvements CGLLS		0,00	0,00		0,00	
Redevances		660 962,86	660 962,86		653 109,56	
Autres	0,00	221 947,50	221 947,50		720 771,09	
<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>			<b>336 590,48</b>	<b>0,00</b>	<b>294 147,58</b>	<b>0,00</b>
Sur rémunérations	0,00	241 606,37	241 606,37		199 081,58	
Taxes foncières	0,00	57 043,76	57 043,76		77 037,00	
Autres	17 314,09	20 616,26	37 930,35		18 029,00	
<b>Charges de personnel</b>			<b>6 156 366,13</b>	<b>0,00</b>	<b>5 535 051,82</b>	<b>0,00</b>
Salaires et traitements	0,00	4 424 170,34	4 424 170,34		4 034 600,29	
Charges sociales	0,00	1 732 195,79	1 732 195,79		1 500 451,53	
<b>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions</b>			<b>230 335,90</b>	<b>0,00</b>	<b>220 126,08</b>	<b>0,00</b>
<b>Dotations aux amortissements et dépréciations :</b>						
Immobilisations locatives		0,00	0,00		0,00	
Autres immobilisations		91 848,69	91 848,69		140 126,08	
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		32 428,71	32 428,71		0,00	
<b>Dotations aux provisions :</b>						
Provisions pour gros entretien		0,00	0,00		0,00	
Autres provisions		106 058,50	106 058,50		80 000,00	
<b>Autres charges</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
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	
<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>			<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
<b>CHARGES FINANCIERES</b>			<b>1 682 081,87</b>	<b>0,00</b>	<b>320 431,25</b>	<b>0,00</b>
<b>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières</b>		8 971,58	8 971,58		27 028,42	
<b>Charges d'intérêts (2) :</b>						
Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		0,00	0,00		0,00	
Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		0,00	0,00		0,00	
Intérêts compensateurs		0,00	0,00		0,00	
Intérêts de préfinancements consolidables		0,00	0,00		0,00	
Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		1 286 891,00	1 286 891,00		263 402,83	
Gestion de prêts Accession		0,00	0,00		0,00	
Intérêts sur autres opérations		355 054,95	355 054,95		30 000,00	
<b>Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>		0,00	0,00		0,00	
<b>Autres charges financières</b>		11 164,34	11 164,34		0,00	
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			<b>101 446,05</b>	<b>0,00</b>	<b>214 468,80</b>	<b>0,00</b>
Sur opérations de gestion		2 970,50	2 970,50		12 093,26	
<b>Sur opérations en capital :</b>			<b>98 475,55</b>	<b>0,00</b>	<b>202 375,54</b>	<b>0,00</b>
Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		0,00	0,00		97 024,01	
Autres		98 475,55	98 475,55		105 351,53	
<b>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
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	
<b>PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)</b>		0,00	0,00		0,00	
<b>IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES</b>		0,00	0,00		0,00	
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>23 605,07</b>	<b>26 599 792,36</b>	<b>26 623 397,43</b>	<b>0,00</b>	<b>24 411 373,39</b>	<b>0,00</b>
<b>SOLDE CREDITEUR = BENEFICE</b>			<b>105 361,39</b>	<b>0,00</b>	<b>446 079,91</b>	<b>0,00</b>
dont relevant du SIEG			<b>43 918,40</b>		<b>(509 791,18)</b>	
dont ne relevant pas du SIEG			<b>61 442,99</b>		<b>1 015 871,09</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>26 728 758,82</b>	<b>0,00</b>	<b>24 857 453,30</b>	<b>0,00</b>
(1) Dont charges sur exercices antérieurs			2 712,78		12 093,26	
(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées			355 054,95		30 000,00	

# Annexes aux comptes annuels

Avant répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023, le total de l'actif est de 104 504 259.51 € et le compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de tableau dégage un résultat bénéficiaire de 105 361,39 €.

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

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

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

*Le Président*



COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

PRODUITS	Exercice 2023			Exercice 2022	
	DETAIL	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
2	3	4		5	
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION (1)</b>		<b>25 901 837,47</b>	<b>0,00</b>	<b>24 567 384,19</b>	<b>0,00</b>
<b>Produits des activités</b>		<b>24 404 070,60</b>	<b>0,00</b>	<b>14 111 241,98</b>	<b>0,00</b>
Ventes de terrains lotis	545 833,33			1 555 834,32	
Ventes d'immeubles bâtis	17 987 628,93			5 365 887,32	
Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00			0,00	
Ventes d'autres immeubles	0,00			0,00	
Récupération des charges locatives	23 605,07			458 165,54	
<b>Loyers :</b>					
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	0,00			0,00	
Logements en location - accession et accession invendus	1 160 856,00			1 048 765,28	
Autres	41 460,36			34 230,26	
<b>Prestations de services :</b>					
Produits de concession d'aménagement	0,00			0,00	
Rémunération des gestion ( accession et gestion de prêts)	1 645 149,28			1 533 387,65	
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	453 111,18			1 456 250,55	
Syndic de copropriété	2 434 829,46			2 511 287,06	
Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	111 260,00			147 140,00	
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	
<b>Produits des activités annexes :</b>					
Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	0,00			0,00	
Autres	338,99			294,00	
<b>Production stockée (ou déstockage)</b>		<b>594 111,30</b>	<b>0,00</b>	<b>9 978 265,03</b>	<b>0,00</b>
Immeubles en cours	3 669 158,02			(5 602 311,07)	
Immeubles achevés	(3 075 046,72)			15 580 576,10	
<b>Production immobilisée</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00			0,00	
Autres productions immobilisées	0,00			0,00	
<b>Subventions d'exploitation</b>		<b>409 977,34</b>	<b>0,00</b>	<b>89 002,00</b>	<b>0,00</b>
Primes à la construction	0,00			0,00	
Subventions d'exploitation diverses	0,00			0,00	
Subventions pour travaux d'entretien	409 977,34			89 002,00	
<b>Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions</b>		<b>366 448,00</b>	<b>0,00</b>	<b>255 158,01</b>	<b>0,00</b>
Provisions pour gros entretien	0,00			0,00	
Dépréciations de créances	0,00			0,00	
Autres reprises	366 448,00			255 158,01	
<b>Transferts de charges d'exploitation</b>		<b>127 230,23</b>		<b>133 717,17</b>	
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	
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>808 193,05</b>	<b>0,00</b>	<b>263 071,71</b>	<b>0,00</b>
<b>De participations (2)</b>		<b>60 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>45 000,00</b>	<b>0,00</b>
Revenus des actions	60 000,00			45 000,00	
Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,00			0,00	
Revenus des avances , prêts participatifs et autres	0,00			0,00	
<b>D'autres immobilisations financières (2)</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Prêts accession	0,00			0,00	
Autres	0,00			0,00	
D'autres créances et valeurs mobilières de placement	746 352,12		746 352,12	216 916,41	
Autres (2)	1 840,93		1 840,93	1 155,30	
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	
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>18 728,30</b>	<b>0,00</b>	<b>26 997,40</b>	<b>0,00</b>
Sur opérations de gestion	1 248,24		1 248,24	3 767,94	
Sur opérations en capital			17 480,06	23 229,46	
Produits des cessions d'éléments d'actif	0,00			0,00	
Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	0,00			0,00	
Autres	17 480,06			23 229,46	
Reprises sur dépréciations et provisions	0,00		0,00	0,00	
Transferts de charges exceptionnelles	0,00		0,00	0,00	
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>26 728 758,82</b>	<b>26 728 758,82</b>	<b>0,00</b>	<b>24 857 453,30</b>	<b>0,00</b>
			0,00	0,00	0,00
dont relevant du SIEG		0,00			
dont ne relevant pas du SIEG		0,00			
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>26 728 758,82</b>	<b>26 728 758,82</b>	<b>0,00</b>	<b>24 857 453,30</b>	<b>0,00</b>
(1) Dont produits sur exercices antérieurs			0,00	3 767,59	
(2) Dont produits concernant les entreprises liées					

## Note 1

# Méthodes générales de présentation

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

## 1.2 Dérogations aux principes comptables généraux

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

## 1.3 Faits significatifs

Les effets négatifs de l'inflation et de la hausse des taux d'intérêt se sont fait ressentir sur l'activité de promotion immobilière de Vilogia Premium, ainsi que sur l'ensemble du secteur immobilier en France. Ces éléments ont entravé le développement de l'entreprise en maintenant les coûts de construction élevés et en limitant l'accès à l'emprunt pour les clients. Cependant, malgré ces obstacles, l'objectif de livraison de logements a été atteint grâce à une reprise de l'offre de prêts bancaires au dernier trimestre. La spécificité de l'activité de Vilogia Premium, axée sur la résidence principale, a également contribué à maintenir la demande, contrairement à l'impact de la fin de l'investissement Pinel. De plus, des mesures favorables telles que le maintien du prêt à taux zéro (PTZ) jusqu'en 2027 ont soutenu l'accession sociale dans tous les territoires. Malgré la hausse des taux d'intérêt, la vente de patrimoine HLM a été compensée par des ajustements ciblés. Enfin, malgré une politique de hausse des honoraires, le chiffre d'affaires de l'activité syndic de copropriété est resté stable avec un impact positif prévu.

Dans un contexte de ralentissement des ventes de logements, et de tensions économiques chez Vilogia SA en raison de la hausse des taux et de l'inflation ainsi que chez Vilogia Premium avec un ralentissement de l'accession, il a été décidé de procéder à une vente en bloc de logements.

Cette opération a été réalisée le 15/12/2023 sur 498 logements pour une valeur d'actifs de 13 089 K€.

La durée d'amortissement appliquée aux droits d'usufruit est de 15 ans.

## Evénements post-clôture

Néant.

## 1.4 Filiales et participations

### Constitution de SCCV avec des partenaires externes

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

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

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

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

Vilogia Premium est associée à Vilogia SA d'HLM dans 13 SCCV, au sein du Groupe Vilogia, au 31 décembre 2023.

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

- « 2016 Villeneuve Bouderiez » réalise un résultat bénéficiaire de 442 891,91 euros, au 31 décembre 2023
- « 2016 Fâches Cattolica » réalise un résultat déficitaire de 54 431,26 euros, au 30 septembre 2023 ;
- « 2017 Madeleine Pompidou » réalise un résultat déficitaire de 270,00 euros, au 30 septembre 2023 ;
- « 2017 Pont à Marcq Brel » réalise un résultat déficitaire de 269,52 euros, au 30 septembre 2023 ;
- « 2017 Roncq Actival » réalise un résultat déficitaire de 270,00 euros, au 30 septembre 2023 ;
- « 2019 Lomme Mitterie » (ex 2017 Lille Jacquard, changement de dénomination sociale, suite affectation à une nouvelle opération d'accession) réalise un résultat bénéficiaire de 231 951,16 euros au 30 septembre 2023.
- « 2019 HELLEMMES SALENGRO » (ex 2017 Wambrechies Vent de bise) réalise un résultat déficitaire de 268,89 euros au 30 septembre 2023.
- SCCV 2019 Wattrelos St Liévin (ex 2018 Romainville Calmette) réalise un résultat déficitaire de 30,00 euros au 30 septembre 2022.
- SCCV 2018 Tremblay Farge réalise un résultat déficitaire de 30,00 euros au 30 septembre 2023.
- SCCV 2018 Baisieux Malterie réalise un résultat déficitaire de 16 631,26 euros au 30 septembre 2023.
- SCCV 2018 Comines Howyn réalise un résultat déficitaire de 240,49 euros au 30 septembre 2023.
- SCCV 2018 Blanc Mesnil Descartes réalise un résultat déficitaire de 269,78 euros au 30 septembre 2023.
- SCCV 2018 Ronchin Braille réalise un résultat déficitaire de 270,11 euros au 30 septembre 2023.

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

- La SCIC Vilogia Premium Auvergne-Rhône-Alpes (VPAuRA), détenue à 65,04 %, dont le siège social est à LYON, réalise un résultat déficitaire de 6 330,06 euros, au titre de l'exercice 2023 ;
- La SCIC Vilogia Premium Nouvelle-Aquitaine (VPNA), détenue à 65,04 %, dont le siège social est à BEGLES, réalise un résultat déficitaire de 5 612,19 euros au titre de l'exercice 2023.
- La SCIC Vilogia Premium Pays de la Loire (VPPL), détenue à 65,04 %, dont le siège social est à NANTES, réalise un résultat déficitaire de 5 840,38 euros au titre de l'exercice 2023.

## TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

4.8.1 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Partie 4 Fiche 4.8

INFORMATIONS FINANCIERES	SIREN	CAPITAL	RESERVES ET REPORT A NOUVEAU AVANT AFFECTATION DES RESULTATS (8)	QUOTE-PART DU CAPITAL DE TENUE (en %)	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS (3)		PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR L'ORGANISME ET NON ENCORE REMBOURSES (4)	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES PAR L'ORGANISME	CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE CLOS (5)	DIVIDENDES ENCAISSES PAR L'ORGANISME AU COURS DE L'EXERCICE	ACTIVITES
					BRUTE	NETTE					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
<b>Filiales et participations (2) (6) :</b>											
<b>- Filiales (7)</b>											
SCIC VILOGIA PREMIUM AUVERGNE RHONE ALPES	879423010	19 500,00	(14 329,98)	66,64%	12 000,00	0,00	0,00		0,00		
SCIC VILOGIA NOUVELLE AQUITAINE	881010839	18 500,00	(13 909,21)	65,04%	12 000,00	0,00	0,00		0,00		
SCIC VILOGIA PREMIUM PAYS DE LOIRE	879504866	18 500,00	(13 417,91)	65,04%	12 000,00	0,00	0,00		0,00		
<b>- Participations (8)</b>											
SCIC INJENIEREZ	822700419	1 000,00	(320 372,85)	30,80%	300,00	300,00	795 211,00		300 473,93		Construction vente accession
SCIC FACHES CATHOLICA	825295364	1 000,00	(1 782,37)	30,80%	300,00	300,00					Construction vente accession
SCIC MADELEINE POIRIDOU	827899923	1 000,00	(13 794,31)	46,67%	300,00	300,00					Construction vente accession
SCIC PONT A MARCO BREL	831988211	5 000,00	75 483,12	30,80%	1 500,00	1 500,00	0,00		0,00		Construction vente accession
SCIC RONDO ACTIVAL	833999909	5 000,00	(2 151,33)	30,80%	1 500,00	1 500,00	0,00		0,00		Construction vente accession
SCIC BELLEMEIS SALENRO	833999909	5 000,00	(3 888,87)	30,80%	1 500,00	1 500,00	230 290,44		0,00		Construction vente accession
SCIC WATRELOS SAINT LIEVIN	838223825	5 000,00	(1 190,13)	30,80%	1 500,00	1 500,00	0,00		0,00		Construction vente accession
SCIC TREMBLAY FAROE	838198469	5 000,00	(1 048,24)	30,80%	1 500,00	1 500,00	0,00		0,00		Construction vente accession
SCIC BASELUX MALTRIE	838643281	5 000,00	39 817,52	30,80%	1 500,00	1 500,00	721 561,08		4 990 883,40		Construction vente accession
SCIC GOMME'S HOWYIN	841344849	5 000,00	(1 609,54)	30,80%	1 500,00	1 500,00			75 000,00		Construction vente accession
SCIC LOMME MITTERR	831988245	5 000,00	(1 435,40)	30,80%	1 500,00	1 500,00	255 000,00		3 422 300,55	60 000,00	
SCIC BLANC MESNIL DESCARTES	841024307	5 000,00	(1 310,23)	30,80%	1 500,00	1 500,00			150 000,00		
SCIC RONCHIN BRALLE	847985724	5 000,00	(1 579,65)	30,80%	1 500,00	1 500,00	149 800,00		0,00		
<b>Autres filiales ou participations (9)</b>											
<b>- Filiales non reprises ci-dessus</b>											
<b>- Participations non reprises ci-dessus</b>											
<b>Total (10)</b>					<b>82 755,50</b>	<b>46 755,50</b>	<b>2 443 512,52</b>	<b>0,00</b>		<b>60 000,00</b>	<b>0,00</b>

- (1) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer à chaque fois le numéro d'identification national (N° SIREN)  
(2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer sa raison sociale  
(3) Si le montant brut a été réévalué, indiquer le montant de l'actif de réévaluation dans la rubrique "Observations"  
(4) Mentionner dans cette colonne le total des prêts et avances (sous déduction des remboursements) à la clôture de l'exercice et, dans la rubrique "Observations", les opérations constitutives de cet échantillon  
(5) Si il s'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de la société, le préciser dans la rubrique "Observations"  
(6) Dont la valeur financière représente 1% du capital de la société détenue des titres  
(7) Plus de 50% du capital détenu par la société  
(8) De 10 à 100% du capital détenu par la société  
(9) Sociétés considérées en ce qui concerne les titres est inférieure à 1% du capital de la société détenue des titres  
(10) Total colonne 5 - égale aux comptes 201 +206

## 1.5 Changement de méthodes

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 du compte de résultat Ancienne présentation		2022	Extrait du compte de résultat Nouvelle présentation		2022
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)		611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	0,00
			613	Locations	552 702,99
			614	Charges locatives et de copropriétés	1 002,72
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	467 799,96	6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	467 799,96
6152	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs		6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	0,00
			6156	Maintenance	13 288,83
6156-6158	Maintenance - Autres travaux	13 288,83	6158	Autres travaux d'entretien	0,00
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,00
616	Primes d'assurances	41 163,36	616	Primes d'assurances	41 163,36
621	Personnel extérieur à la société	11 276,96	621	Personnel extérieur à la société	11 276,96
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	471 692,79	622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	471 692,79
623	Publicité, publications, relations publiques	177 256,70	623	Publicité, publications, relations publiques	177 256,70
625	Déplacements, missions et réceptions	110 297,41	625	Déplacements, missions et réceptions	110 297,41
			6283	Cotisations et prélèvements CGLLS	0,00
6285	Redevances	653 109,56	6285	Redevances	653 109,56
Autres comptes 61 et 62	Autres	720 771,09	Autres comptes 61 et 62	Autres	167 065,38
	<b>TOTAL</b>	<b>2 666 656,66</b>		<b>TOTAL</b>	<b>2 666 656,66</b>

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

### 2.1 Immobilisations Incorporelles

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

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

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

Certaines d'entre elles, dont la création a été réalisée en interne (phase de conception et de développement), ont été immobilisées.

L'amortissement des dépenses de création de logiciels ne peut débuter qu'à compter de la mise en production du projet, et par l'inscription de celles-ci au compte 205.

La durée est de 3 à 5 ans selon les durées d'usage estimées des différents projets.

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

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

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

Les droits d'usufruit de programmes immobiliers en cours représentant un droit réel sur les biens sont enregistrés pour leur valeur d'entrée.

Ces immobilisations sont amorties sur la durée de l'usufruit.

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur économique réelle des projets est inférieure à la valeur comptable. Il n'y a pas lieu de déprécier des immobilisations incorporelles en 2023.

## **Immobilisations en cours**

*Néant.*

## **2.2. Immobilisations corporelles**

### **Terrains**

*Néant.*

### **Autres ensembles immobiliers**

*Néant.*

### **Travaux d'amélioration**

*Néant.*

## **Autres immobilisations corporelles**

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

## **Immobilisations corporelles grevées de droits**

*Néant.*

## **Immobilisations en cours**

*Néant.*

## 2.3. Immobilisations financières

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

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

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

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

La provision enregistrée dans les comptes au 31/12/23 s'élève à 36 000 euros.

## 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	Sorties d'actif (sauf abandon projet), et remboursement courant des prêts (5)	
1	2	3	4	5	6	7 (2 + 3 + 4 - 5 - 6)
<b>INCORPORELLES</b>						
Frais d'établissement						0,00
Baux long terme et droits d'usufruit		13 089 043,00				13 089 043,00
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)						0,00
Autres immobilisations incorporelles	837 887,15					837 887,15
<b>Total I</b>	<b>837 887,15</b>	<b>13 089 043,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>13 926 930,15</b>
<b>CORPORELLES</b>						
<b>Terrains</b>						
Terrains nus						0,00
Terrains aménagés, loués, bâtis						0,00
Agencements - Aménagements de terrains						0,00
<b>Total II</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Constructions</b>						
Constructions locatives sur sol propre hors additions et remplacements de composants						
Additions et remplacements de composants (1)						
Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A						0,00
Constructions locatives sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants						
Additions et remplacements de composants (1)						
Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B						0,00
Bâtimens et instal. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C						0,00
<b>Total III [A+B+C]</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Instal. techniques - Matériel - Outillage</b>	<b>Total IV</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Divers</b>						
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	3 596,70				70,80	3 525,90
Matériel de transport						0,00
Matériel de bureau et matériel informatique	89 089,09	1 968,93				91 058,02
Mobilier	12 679,45					12 679,45
Diverses						0,00
<b>Total V</b>	<b>105 965,24</b>	<b>1 968,93</b>	<b>0,00</b>	<b>70,80</b>	<b>0,00</b>	<b>107 863,37</b>
<b>Immeubles en location vente, location-attribution, affectation</b>	<b>Total VI</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Immobilisations corporelles en cours</b>						
Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure						0,00
Constructions et autres immobilisations corporelles						
- Construction et acquisition-amélioration						0,00
- Additions et remplacements de composants (1)						0,00
Avances et acomptes						0,00
<b>Total VII</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)</b>	<b>105 965,24</b>	<b>1 968,93</b>	<b>0,00</b>	<b>70,80</b>	<b>0,00</b>	<b>107 863,37</b>
<b>FINANCIERES</b>						
Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	82 725,00	30,50				82 755,50
Créances rattachées à des participations (2671-2674)	2 427 462,52	16 050,00				2 443 512,52
Titres immobilisés (droit de créance)	109 290,31	25 010,00				134 300,31
Prêts participatifs						0,00
Prêts principaux pour accession						0,00
Prêts complémentaires pour accession						0,00
Prêts aux S.C.C.C.						0,00
Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)						0,00
Intérêts courus						0,00
<b>Total IX</b>	<b>2 619 485,83</b>	<b>41 090,50</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 660 576,33</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)</b>	<b>3 563 338,22</b>	<b>13 132 102,43</b>	<b>0,00</b>	<b>70,80</b>	<b>0,00</b>	<b>16 695 369,83</b>

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

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

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

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

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

## Amortissements

Les amortissements sont de type linéaire et ont été calculés prorata temporis. En 2023, la dotation aux amortissements s'élève à 91 848,69 euros.

METHODE D'AMORTISSEMENT	DUREE D'AMORTISSEMENT
Usufruit	15 ans
Immobilisations incorporelles	3 à 5 ans
Matériel et Mobilier de bureau	3 à 10 ans

## 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
<b>INCORPORELLES</b>					
Frais d'établissement					0,00
Baux long terme et droits d'usufruits	725 458,17	80 925,43			800 383,60
Autres postes d'immobilisations incorporelles					0,00
<b>TOTAL I</b>	<b>725 458,17</b>	<b>80 925,43</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>806 383,60</b>
<b>CORPORELLES</b>					
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>CONSTRUCTIONS</b>					
Constructions locatives (sur sol propre)					0,00
Constructions locatives sur sol d'autrui					0,00
Bâtiments et installations administratifs					0,00
<b>TOTAL III</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Install. techniques - Matériel - Outillage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	531,30	705,18			1 236,48
Matériel de transport					0,00
Matériel de bureau et matériel informatique	69 261,65	8 950,12			78 211,77
Mobilier	1 884,74	1 287,96			3 152,70
Diverses					0,00
<b>TOTAL V</b>	<b>71 677,69</b>	<b>10 923,26</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>82 600,95</b>
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL GENERAL (3)</b>	<b>797 135,86</b>	<b>91 848,69</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>888 984,55</b>

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

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

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

## 2.4. Comptes de stocks

Les stocks et en-cours en valeur brute (sans dépréciation) s'élèvent à 50 239 232,96 euros.

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

Les travaux faits par la Société pour elle-même sont valorisés comme suit :

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

Ces frais s'élèvent à 491 331,85 euros en 2023.

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

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

Les intérêts activables, soit le produit du cout 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 couts aux opérations est de 486 062 euros.

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
<b>31 - TERRAINS A AMENAGER (net du 319)</b>	<b>3 500 368,32</b>	<b>3 641 196,07</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>145 253,85</b>	<b>4 328 628,55</b>	<b>(1 384,89)</b>	<b>2 960 074,29</b>	<b>(540 294,03)</b>
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement	0,00							0,00	0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves	18 566 652,42	11 482 579,70	383 355,30	491 962,76	4 483 778,01	13 125 549,17	52 345,29	22 230 433,73	3 663 781,31
333 - Opération d'acquisition-réhabilitation-revente	0,00							0,00	0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (CCMI)	0,00							0,00	0,00
337 - Divers	0,00							0,00	0,00
<b>33 - IMMEUBLES EN COURS (net du 339)</b>	<b>18 566 652,42</b>	<b>11 482 579,70</b>	<b>383 355,30</b>	<b>491 962,76</b>	<b>4 483 778,01</b>	<b>13 125 549,17</b>	<b>52 345,29</b>	<b>22 230 433,73</b>	<b>3 663 781,31</b>
351 - Lotissements et terrains aménagés	0,00								0,00
352 - Opérations groupées, constructions neuves	1 602 377,99		101 976,55		29 500 414,92	14 356 502,24	16 004 111,41	844 155,81	(758 222,18)
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	26 523 335,95				12 387 172,27	14 705 939,09		24 204 569,13	(2 318 766,82)
3582 - 3587 - Autres logements	0,00							0,00	0,00
<b>35 - IMMEUBLES ACHEVES (net du 359)</b>	<b>28 125 713,94</b>	<b>0,00</b>	<b>101 976,55</b>	<b>0,00</b>	<b>41 887 587,19</b>	<b>29 062 441,33</b>	<b>16 004 111,41</b>	<b>25 048 724,94</b>	<b>(3 076 989,00)</b>
<b>37 - IMMEUBLES ACQUIS PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION DU GARANTIE DE RACHAT</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL (c)</b>	<b>50 192 734,68</b>	<b>15 123 775,77</b>	<b>485 331,85</b>	<b>491 962,76</b>	<b>46 516 619,05</b>	<b>46 516 619,05</b>	<b>16 054 572,10</b>	<b>50 239 232,96</b>	<b>46 498,28</b>

(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 Créances d'exploitation et autres créances diverses

Les créances s'élèvent en valeur brute à 25 493 706,68 euros. Elles comprennent notamment des subventions à recevoir pour 588 992,60 euros, des créances locataires accession pour 201 460,43 euros, des créances acquéreurs pour 4 309 725,40 euros, des refacturations à ses filiales ainsi qu'à Vilogia SA pour 3 347 204,45 euros, ainsi que des créances auprès du Trésor Public pour 1 082 920,34 euros et des produits à recevoir pour 45 000,00 euros.

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

Une provision a été constatée au 31/12/2023 pour couvrir les créances des locataires PSLA sortis à hauteur de 32 428.71 euros.

Les avances aux sociétés civiles coopératives de construction représentent en valeur brute un total de 75 576,60 euros.

Les fonds mandants des copropriétés repris en autres créances diverses représentent en valeur brute un total de 15 687 090,44 euros.

### ETAT DES CREANCES

LIBELLE	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
1	2	3	4 (2-3)
<b>EN ACTIF IMMOBILISE</b>			
Créances rattachées à des participations	2 443 512,52	2 273 712,52	169 800,00
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
<b>TOTAL I</b>	<b>2 443 512,52</b>	<b>2 273 712,52</b>	<b>169 800,00</b>
<b>EN ACTIF CIRCULANT</b>			
Fournisseurs débiteurs	646 851,94	646 851,94	0,00
Locataires et organismes payeurs d'APL	201 460,43	201 460,43	0,00
Clients douteux ou litigieux	0,00		0,00
Créances sur acquéreurs	4 309 725,40	1 007 025,40	3 302 700,00
Autres créances clients	2 173 909,53	2 173 909,53	0,00
Personnel et comptes rattachés	2 017,45	2 017,45	0,00
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	27 279,57	27 279,57	0,00
Etat et collectivités publiques :	1 703 559,94	1 703 559,94	0,00
Opérations particulières	0,00		0,00
Autres (1)	1 703 559,94	1 703 559,94	0,00
Groupe et associés et opération de coopération	2 068 828,15	2 063 642,22	5 185,93
Groupe	0,00		0,00
Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	75 576,60	75 576,60	0,00
Associés - comptes courants	0,00		0,00
Capital souscrit et appelé, non versé	0,00		0,00
Membres- Opérations faites en commun et en G.I.E.	1 993 251,55	1 988 065,62	5 185,93
Débiteurs divers :	15 039 354,92	15 039 354,92	0,00
Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00
Autres créances (1)	15 039 354,92	15 039 354,92	0,00
<b>TOTAL II</b>	<b>26 172 987,33</b>	<b>22 865 101,40</b>	<b>3 307 885,93</b>
Charges constatées d'avances	0,00		0,00
Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
<b>TOTAL III</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL GENERAL ( I + II + III )</b>	<b>28 616 499,85</b>	<b>25 138 813,92</b>	<b>3 477 685,93</b>

Dont	
subventions d'investissement à recevoir	0,00
subventions d'exploitation à recevoir	588 992,60
TVA	1 001 765,34

### 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 84,89 % a été utilisé.

### 3.1. Capitaux propres

#### TABLEAUX DE VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

	Solde au 01/01/2023	Résultat de l'exercice	Autres mouvements	Solde au 31/12/2023
Capital social	69 249			69 249
Primes d'émission, de fusion	2 608 317			2 608 317
Ecart de réévaluation	3 494			3 494
Réserve légale	7 775			7 775
Réserves statutaires et contractuelles	0			0
Réserves réglementées	0			0
Autres réserves	0			0
Report à nouveau SIEG	-9 675		-569 791	-579 466
Report à nouveau hors SIEG	16 774		1 015 871	1 032 646
Résultat exercice précédent	446 080		-446 080	0
Résultat SIEG		43 918		43 918
Résultat exercice hors SIEG		61 443		61 443
Subventions d'investissement	0			0
Provisions réglementées	0			0
Total	3 142 014	105 361	0	3 247 375

### 3.2. Provisions

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

Celle-ci se monte ainsi à 67 809 euros à la fin de l'exercice.

Une provision couvrant un litige existe à hauteur de 6 500 euros.

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

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

Au cours de l'exercice, une provision a été constituée pour couvrir le risque de ne pas réussir à encaisser les régularisations de charges débitrices auprès des accédants LOA en phase locative. Elle s'élève à 99 558 euros.

#### TABLEAUX DE VARIATIONS DES PROVISIONS

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
<b>PROVISIONS REGLEMEENTEES</b>				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL I</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>PROVISIONS</b>				
Pour litiges	434 257,00	6 500,00	366 448,00	74 309,00
Pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	(3) 0,00
Pour pensions et obligations similaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour gros entretien	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	(3) 0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	75 068,97	99 558,50	0,00	(3) 174 627,47
<b>TOTAL II</b>	<b>509 325,97</b>	<b>106 058,50</b>	<b>(2) 366 448,00</b>	<b>248 936,47</b>
<b>DEPRECIATIONS</b>				
<b>IMMOBILISATIONS</b>				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Financières	27 028,42	8 971,58	0,00	36 000,00
<b>TOTAL III</b>	<b>27 028,42</b>	<b>8 971,58</b>	<b>0,00</b>	<b>36 000,00</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles achevés	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL IV</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT</b>				
Locataires	0,00	32 428,71	0,00	32 428,71
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributionnaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	0,00	0,00	0,00	0,00
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL V</b>	<b>0,00</b>	<b>32 428,71</b>	<b>0,00</b>	<b>32 428,71</b>
<b>TOTAL VI (III + IV + V)</b>	<b>27 028,42</b>	<b>(1) 41 400,29</b>	<b>(1) 0,00</b>	<b>68 428,71</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + II + VI)</b>	<b>536 354,39</b>	<b>147 458,79</b>	<b>366 448,00</b>	<b>317 365,18</b>

#### RENOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	138 487,21	366 448,00
	Financières	8 971,58	0,00
	Exceptionnelles	0,00	0,00
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		227 284,00
	de provisions non utilisées (*)		136 164,00
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			0,00

### 3.3. Dettes d'exploitation et diverses

Le montant des factures reçues à régler s'élève à 1 862 651,07 euros.

Le montant des retenues de garanties sur chantier s'élève à 277 252,32 euros.

Le montant des factures non parvenues au 31/12/23 s'élève à 2 867 078,54 euros.

Les dettes fiscales et sociales s'élèvent à 2 737 451,47 euros.

Les fonds mandants des copropriétés repris en autres dettes représentent en valeur brute un total de 14 775 914,97 euros.

### ETAT DES DETTES

DETTE	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTE GARANTIE PAR DES SURETES REELLES
2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	0,00			0,00	
Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	72 000 329,91	1 452 679,00	68 184 565,93	2 363 084,98	
Dépôts et cautionnement reçus	0,00	<b>Non ventilable (3)</b>		0,00	
Redevances location - accession	255 377,87		255 377,87	0,00	
Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	
Emprunts participatifs (1)	0,00			0,00	
Autres emprunts et dettes (1)	0,00			0,00	
Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00			0,00	
Concours bancaires courants (5)	5 824,72	5 824,72		0,00	
Intérêts courus non échus	205 674,33	205 674,33		0,00	
Intérêts compensateurs	0,00			0,00	
<b>TOTAL I dettes financières</b>	<b>72 467 206,83</b>	<b>1 664 178,05</b>	<b>68 439 943,80</b>	<b>2 363 084,98</b>	<b>0,00</b>
dont emprunts remboursables in fine	70 514 826,90	1 452 679,00	67 422 147,90	1 640 000,00	
Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants	0,00	0,00		0,00	
Versements restant à effectuer sur titres non libérés	825,00	825,00		0,00	
Fournisseurs et comptes rattachés	5 006 981,93	4 986 327,35	20 654,58	0,00	
Clients créditeurs	197 488,16	197 488,16		0,00	
Personnel et comptes rattachés	1 292 707,48	1 292 707,48		0,00	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	726 617,62	726 617,62		0,00	
<b>Etats et autres collectivités publiques :</b>	<b>718 126,37</b>	<b>718 126,37</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Opérations particulières	0,00			0,00	
Autres	718 126,37	718 126,37		0,00	
<b>Groupe, associés et opérations de coopération</b>	<b>32 957,33</b>	<b>32 957,33</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Groupe	0,00			0,00	
Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C	0,00			0,00	
Associés	0,00			0,00	
Membres - Opérations faites en commun et en GIE	32 957,33	32 957,33		0,00	
<b>Créditeurs divers :</b>	<b>14 883 519,71</b>	<b>14 883 519,71</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Opérations pour le compte de tiers	5 016 398,39	5 016 398,39		0,00	
Autres dettes	9 867 121,32	9 867 121,32		0,00	
Comptes transitoires ou d'attente (6)	1 514,76	1 514,76		0,00	
<b>TOTAL II</b>	<b>22 860 738,36</b>	<b>22 840 083,78</b>	<b>20 654,58</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Produits constatés d'avance :</b>	<b>5 680 002,57</b>	<b>5 680 002,57</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Sur exploitation	1 163 574,51	1 163 574,51		0,00	
Sur vente de lots en cours	4 516 428,06	4 516 428,06		0,00	
Autres produits constatés d'avance	0,00			0,00	
<b>TOTAL III</b>	<b>5 680 002,57</b>	<b>5 680 002,57</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)</b>	<b>101 007 947,76</b>	<b>30 184 264,40</b>	<b>68 460 598,38</b>	<b>2 363 084,98</b>	<b>0,00</b>

RENOIS	
(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	34 705 728,59
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	32 533 505,00
(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine	0,00

## ETAT DES CREANCES ET DETTES LIEES

Entités	Créances	Dettes
S.C.C.C	75 577	
SCCV BAISIEUX	1 236 315	
SCCV BLANC MESNIL	150 000	
SCCV BOUDERIEZ	795 211	7 200
SCCV COMINES HOWYN	75 000	
SCCV FACHES CATTOLICA	43 948	
SCCV HELLEMES SALENGRO	312 822	
SCCV LOMME MITTERIE	458 392	
SCCV MADELEINE POMPIDOU	30 000	25 757
SCCV PONT A MARCQ BREL	176 084	
SCCV RONCHIN BRAILLE	662 027	
SCIC PREMIUM AUVERGNE RHONE ALPES	5 186	
VILOGIA COPROPRIETE GESTION	912 539	
VPGE	31 340	
VILOGIA	1 398 628	2 445 095
VPR	3 550	39 197
UCH		1 893

### Note 4

## Autres informations sur les comptes annuels

### 4.1 Ventilation du chiffre d'affaires

L'activité 2023 a permis de réaliser un chiffre d'affaires de 24 404 070,60 € se répartissant de la manière suivante :

#### Par secteurs d'activités (en euros)

Ventes d'immeubles et terrains	Syndic de Copropriété	Autres	Total
<b>Exercice 2023</b>			
20 424 046	2 434 829	1 545 195	24 404 070
84%	10%	6%	100%
<b>Exercice 2022</b>			
9 083 536	2 526 287	2 501 419	14 111 242
64%	18%	18%	100%

## 4.2 Equilibre d'exploitation et financier

### Promotion

Le prix de revient des lots vendus s'élève quant à lui à 16 004 258 ,01 Euros.

### Résultat financier

L'exercice se traduit par un résultat global de - 853 888,82 Euros, qui se présente ainsi :

- Les produits financiers : 808 193,05 €
- Les charges financières : - 1 662 081,87 €

### Résultat

Le résultat de l'exercice 2023 fait apparaître un bénéfice de 105 361,39 Euros. Il se décompose comme suit :

- Résultat d'exploitation : 1 041 967,96 €
- Résultat financier : - 853 888,82 €
- Résultat exceptionnel : - 82 717,75 €

## 4.3 Charges et produits exceptionnels

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

### CHARGES :

Nature	Montant
Régularisations de comptes Fournisseurs	2 301
Régularisations sur opérations	98 471
Autres (Pénalités, ...)	674
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>101 446</b>

### PRODUITS :

Nature	Montant
Régularisations de comptes Fournisseurs	1 003
Régularisations paie	245
Régularisation opérations	17 478
Autres	3
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>18 728</b>

## 4.4 Autres informations

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

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

Néant.

### Montant des rémunérations alloués aux organes

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

D'administration (administrateurs) : Néant

De direction : Néant

De surveillance : Non applicable.

## Engagements hors bilan

Depuis le transfert des salariés de Vilogia SA vers Vilogia Premium, les indemnités de fin de carrière ont été calculées et constituent un engagement hors bilan selon les modalités ci-dessous :

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

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

L'engagement pour indemnités de départ en retraite est basé sur un départ à 64 ans à l'initiative du salarié. Elle est calculée, selon la méthode prospective, en fonction de l'âge du salarié, de son ancienneté, des modalités de calcul prévues dans l'Accord d'adaptation Vilogia du 29 juillet 2015. Elle tient compte également des charges sociales à verser sur cette indemnité, d'un taux d'actualisation de 3.25%, d'un taux annuel de progression des salaires de 3.10% et un turn-over, limité aux seules démissions sur 3 ans, de 3.80%.

Elle s'élève à 425 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

L'engagement lié aux médailles du travail s'élève à 31 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

Cet engagement est calculé en fonction de l'ancienneté de chaque salarié et d'un âge de départ à la retraite fixé à 64 ans. Il est actualisé au taux de 3.25% et le montant de la prime progresse de 3.10% l'an.

## Engagements par signature

ARKEA BANQUE :

Avals et cautions pour une autorisation de 15 110 000 €. Utilisation au 31/12/2023 : 15 110 000 €

GARANTIES RECUES : concernant les 72 000 330 € d'emprunts auprès des établissements de crédit, VILOGIA PREMIUM a reçu des cautionnements à hauteur de 66 125 242 €.

## Garantie de rachat PSLA

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

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

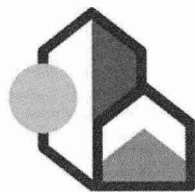
- Dans les 5 ans à compter de la levée d'option, le prix de rachat est égal au prix initial de vente ;
- A compter de la 6<sup>ème</sup> année et jusqu'à la quinzième année, le prix de rachat est minoré de 1,5% par année écoulée.

## Impôt sur les bénéfices

Aucun impôt sur les sociétés a été enregistré dans les comptes au 31/12/2023.

## Identité de la société-mère consolidante

Vilogia Premium est consolidée, au 31 décembre 2023, par mise en équivalence, par Vilogia Holding SA d'HLM.



**vilogia**  
PREMIUM

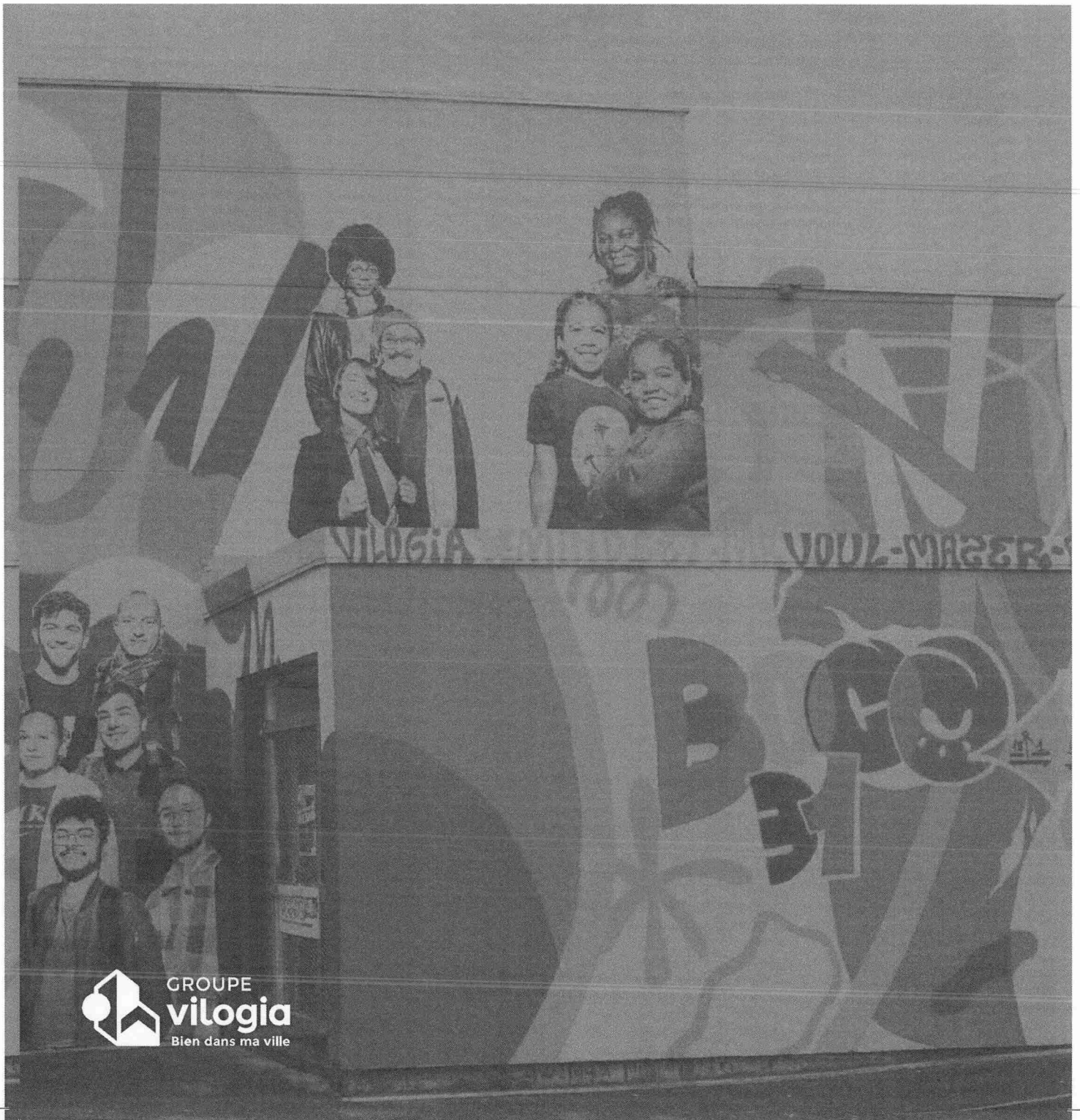
Villogia Premium  
271 Boulevard de Tournai  
59650 Villeneuve d'Ascq

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

2023

VILOGIA PREMIUM

# Rapport FINANCIER



# SOMMAIRE

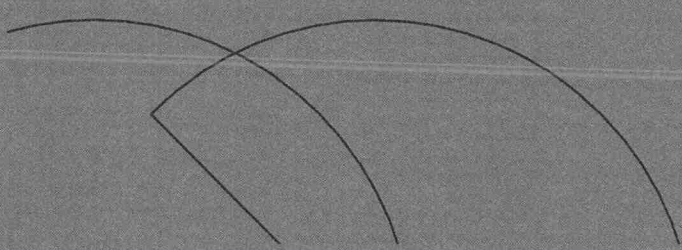
Rapport de gestion sur les opérations de l'exercice clos au 31 décembre .....	3
Règles et méthodes comptables .....	4
Faits marquants .....	4
Activité de la Société .....	5
Activité accession .....	5
Activité accession soumise à la SGA .....	6
Activité de syndic de copropriétés .....	6
Activité de commercialisation .....	6
Activité de gestion de PSLA .....	6
Activité de gestion des SCCC .....	6
Perspectives de la Société .....	6
Evénements post-clôture .....	6
Comparabilité des exercices .....	7
Filiales et participations .....	7
Variation du capital social .....	8
Evolution de la situation financière .....	8
Informations relatives au capital social .....	9
Résultat de l'exercice .....	9
Affectation du résultat .....	9
Rappel des dividendes distribués .....	9
Conditions de paiement des fournisseurs .....	10
Dépenses non déductibles fiscalement .....	10
Contrôle du Commissaire aux comptes .....	10
Renouvellement de mandats d'administrateur .....	10
Ratification de cooptation d'administrateur .....	10
BILAN et COMPTE DE RESULTAT .....	11
ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS.....	16
<b>Note 1</b>	
Méthodes générales de présentation .....	17
<b>Note 2</b>	
Principales Méthodes d'évaluation des postes de l'actif .....	20
<b>Note 3</b>	
Principales Méthodes d'évaluation des postes du passif.....	26
<b>Note 4</b>	
Autres informations sur les comptes annuels .....	29



# **Rapport de gestion sur les opérations de l'exercice clos au 31 décembre 2023**

Mesdames, Messieurs les Associés,

Nous vous avons réunis en assemblée générale en application des statuts et des dispositions du Code de commerce pour vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, des résultats de cette activité et de ses perspectives, puis soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice. Ces comptes sont joints au présent rapport.



## Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 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 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée ;
- présentés conformément au chapitre 2 du Titre IV de l'arrêté du 14 décembre 2022 ;
- établis selon les règles (et méthodes comptables) d'évaluation prévues par :
  - le plan comptable général (règlement de l'ANC N° 2014-03 du 5 juin 2014 et les règlements suivants de l'ANC qui sont venus le modifier ou le compléter) ;
  - le règlement de l'ANC N°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée et les règlements modificatifs ; et
  - l'avis du 8 avril 2022 accompagnant les commentaires de comptes, modifiant les avis précédents.

## Faits marquants

### 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 qui 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.

Dans ce contexte de ralentissement des ventes de logements, et de tensions économiques chez Vilogia SA en raison de la hausse des taux et de l'inflation ainsi que chez Vilogia Premium avec un ralentissement de l'accession, il a été décidé de procéder à une vente en bloc de logements.

Cette opération a été réalisée le 15 décembre 2023 sur 498 logements pour une valeur d'actifs de 13 089 K€.

La durée d'amortissement appliquée aux droits d'usufruit est de 15 ans.

### Un projet stratégique vivant

En 2023, le projet stratégique HOME a continué de guider les collaborateurs de Vilogia, en projetant la vision d'un groupe acteur majeur du logement abordable, partenaire indépendant des collectivités locales pour dynamiser leur politique de l'habitat durable. Le bilan de cette 1ère année de travail collaboratif est riche, avec des avancées structurantes en termes de développement dans les territoires, d'engagements pris en faveur de la transition bas carbone, de promesse client, d'organisation d'une offre de produits spécifiques à destination des étudiants, des jeunes actifs et des seniors, et de connaissance de notre culture d'entreprise. Ces réalisations forment le socle sur lequel la raison d'être de Vilogia prend tout son sens et pourra continuer d'orienter le projet d'entreprise.

Afin d'entretenir la dynamique qui anime la centaine de collaborateurs organisés en groupes thématiques, une 2ème saison du projet HOME a été initiée en fin d'année, en réunissant au Palacium, à Villeneuve-d'Ascq, l'ensemble des managers et des équipes qui s'étaient portés volontaires pour participer au démarrage de HOME et de ceux qui poursuivront les travaux. Structuré en 4 axes, ce plan d'action appelle à se développer en construisant un cadre robuste de performance dans les territoires, à se réinventer en matière d'expérience client et de qualité de service, à se démarquer par nos produits et nos services, et à se renforcer dans notre culture d'entreprise et notre organisation. La contribution active des collaborateurs de Vilogia est un élément déterminant de la réussite de ces ambitions.

## Activité de la Société

L'inflation et la hausse inédite des taux d'intérêt ont eu un impact négatif sur l'activité de promotion immobilière de Vilogia Premium, comme sur l'ensemble de la filière de l'immobilier en France.

En maintenant au plus haut les coûts de construction et en bloquant l'accès à l'emprunt de nos clients, ces éléments macro-économiques ont considérablement freiné le développement de l'activité de Vilogia Premium en limitant lesancements commerciaux et ouvertures de chantier.

Pour autant, la production a pu se maintenir et l'objectif annuel de livraison de logements a été atteint.

Avec un redémarrage de l'offre des prêts bancaires au dernier trimestre, 75 % des transferts de propriété en PSLA (l'offre de location accession) ont pu être réalisés, soutenant la marge opérationnelle de la maîtrise d'ouvrage.

La spécificité de l'activité immobilière de Vilogia Premium, centrée sur la résidence principale, a préservé l'entreprise de l'effondrement de la demande liée à la fin de l'investissement Pinel. Autre élément favorable pour 2024, contrairement à l'accession libre, l'accession sociale bénéficie, jusque fin 2027, du maintien du prêt à taux zéro (PTZ) pour l'ensemble de ses offres (y compris la maison individuelle) et sur tous ses territoires, ainsi que d'un relèvement significatif des plafonds de ressources des clients éligibles.

La vente de patrimoine HLM a également été impactée par la hausse des taux d'intérêt, mais la baisse quantitative a été compensée par un ajustement ciblé des grilles de vente.

Enfin, le chiffre d'affaires de l'activité syndic de copropriété a été stable malgré une politique de hausse des honoraires qui aura un impact positif en 2024.

## Activité accession

Au cours de l'exercice 2023, Vilogia Premium a procédé à la vente de 5 lots libres (3 à Loos et 2 à Comines) pour un chiffre d'affaires de 716 K€, à 101 transferts de propriété de logements PSLA pour un chiffre d'affaires de 17,8 M€, ainsi qu'à la vente d'un garage et d'un parking pour un total de 14,5 K€.

La Société a lancé, en 2023, l'ordre de service (OS) de 39 logements et 2 lots libres dans les villes suivantes :

Ville	Nombre
LA BASSEE	2 lots libres
LA MADELEINE	5 logements
HEM	12 logements
WERVICQ	22 logements

Ainsi que la signature d'acte authentique pour l'achat en VEFA de 66 logements dans les villes suivantes :

Ville	Nombre
RONCQ	4
BERCK	30
ERQUINGHEM	11
RUEIL MALMAISON	15
VILLIERS SUR MARNE	6

Par ailleurs, la Société a livré en 2023, 80 logements et 9 lots libres, comme suit :

Ville	Nombre
WERVICQ	11 logements
LA BASSEE	2 lots libres
WATTRELOS	8 logements
VILLIERS	16 logements
BAISIEUX	4 logements
COMINES	38 logements, 3 commerces & 7 lots libres

## Activité accession soumise à la SGA

(Société de Garantie de l'Accession HLM)

La convention de garantie signée en date du 18 juillet 2003 s'est poursuivie ; la cotisation comptabilisée en 2023 s'est élevée à 3 630,02 euros. Une régularisation de 560,59 euros a été comptabilisée au titre de 2022.

## Activité de syndic de copropriétés

Au cours de l'exercice 2023, Vilogia Premium a réalisé un chiffre d'affaires de 2 480 K€, comme en 2022.

## Activité de commercialisation

Au cours de l'année 2023, Vilogia Premium a continué son activité commerciale pour le Groupe. A ce titre, elle a réalisé un chiffre d'affaires de 326 K€, contre 911 K€ en 2022 pour la vente de logements neufs, 203 K€ pour la prestation de montage préalable à la vente dans l'ancien, contre 114€ en 2022, 1 328 K€ pour la vente de logements anciens, contre 1 281 K€ en 2022.

## Activité de gestion de PSLA

Au cours de l'année 2023, la Société a quittancé pour 1 202 K€ de loyers PSLA et 108 K€ de produits de gestion PSLA.

## Activité de gestion des SCCC

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

## Perspectives de la Société

Il est prévu au budget 2024 de lancer la construction de 205 logements, dont 155 en son nom propre, et 36 logements *via* la création de SCCV et 14 en assistance à maîtrise d'ouvrage pour Vilogia SA. L'objectif de livraison de logements est de 79 en nom propre.

## Evénements post-clôture

Néant.

## 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 du compte de résultat Ancienne présentation		2022	Extrait du compte de résultat Nouvelle présentation		2022
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)		611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	0,00
			613	Locations	552 702,99
			614	Charges locatives et de copropriétés	1 002,72
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	467 799,96	6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	467 799,96
6152	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs		6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	0,00
			6156	Maintenance	13 288,83
6156-6158	Maintenance - Autres travaux	13 288,83	6158	Autres travaux d'entretien	0,00
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,00
616	Primes d'assurances	41 163,36	616	Primes d'assurances	41 163,36
621	Personnel extérieur à la société	11 276,96	621	Personnel extérieur à la société	11 276,96
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	471 692,79	622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	471 692,79
623	Publicité, publications, relations publiques	177 256,70	623	Publicité, publications, relations publiques	177 256,70
625	Déplacements, missions et réceptions	110 297,41	625	Déplacements, missions et réceptions	110 297,41
			6283	Cotisations et prélèvements CGLLS	0,00
6285	Redevances	653 109,56	6285	Redevances	653 109,56
Autres comptes 61 et 62	Autres	720 771,09	Autres comptes 61 et 62	Autres	167 065,38
	<b>TOTAL</b>	<b>2 666 656,66</b>		<b>TOTAL</b>	<b>2 666 656,66</b>

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.

## Filiales et participations

### Informations relatives aux filiales et participations détenues

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

- La SCIC Vilogia Premium Auvergne-Rhône-Alpes (VPAuRA), détenue à 65,04 %, réalise un résultat déficitaire de 6 330,06 euros, au titre de l'exercice 2023 ;
- La SCIC Vilogia Premium Nouvelle-Aquitaine (VPNA), détenue à 65,04 %, réalise un résultat déficitaire de 5 612,19 euros au titre de l'exercice 2023 ;
- La SCIC Vilogia Premium Pays de la Loire (VPPL), détenue à 65,04 %, a réalisé un résultat déficitaire de 5.840,38 euros au titre de l'exercice 2023.

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

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

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

Au cours de l'exercice 2023, aucune nouvelle SCCV n'a été créée.

Vilogia Premium est associée à Vilogia SA d'HLM dans 13 SCCV, au sein du Groupe Vilogia, au 31 décembre 2023.

Ces SCCV, portant des programmes d'accession, dont le siège social est situé au 74 rue Jean Jaurès à Villeneuve d'Ascq, au titre desquelles Vilogia Premium est associée à hauteur de 30 %, réalisent le résultat suivant :

**TABLEAU DE RESULTATS DES SCCV**

SCCV	Résultat (en €)
SCCV 2016 Fâches Cattolica	-54 431,26
SCCV 2016 Villeneuve Bouderiez	442 891,91
SCCV 2017 Madeleine Pompidou	-270,00
SCCV 2017 Pont à Marcq Brel	-269,52
SCCV 2017 Roncq Actival	-270,00
SCCV 2018 Baisieux Malterie	-16 631,26
SCCV 2018 Blanc Mesnil Descartes	-269,78
SCCV 2018 Comines Howyn	-270,49
SCCV 2018 Ronchin Braille	-270,11
SCCV 2018 Tremblay Farge	-30,00
SCCV 2019 Hellemmes Salengro	-268,89
SCCV 2019 Wattrelos St Liévin	-30,00
SCCV 2019 Lomme Mitterie	231 951,16

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

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

## Variation du capital social

Au cours de l'exercice 2023, Vilogia Premium n'a procédé à aucun remboursement d'associés.

Au 31 décembre 2023, le capital social de la Société s'élève à 69 248,97 euros.

## Evolution de la situation financière

Il est rappelé que les coopératives sont imposées à l'impôt sur les sociétés depuis le 1er janvier 2006. La rédaction des articles 207-1-4, 207-1-6 du CGI et de l'instruction fiscale 471-1-6 du 25 janvier 2006 soumettent à l'impôt sur les sociétés les bénéfices des opérations qui ne sont pas réalisées au titre du service d'intérêt général. Au titre de l'exercice 2023, la Société n'a acquitté d'impôt sur les sociétés.

## Informations relatives au capital social

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

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

## Résultat de l'exercice

Les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2023 se traduisent par un bénéfice de 105 361,39 euros, contre un bénéfice de 446 079,91 euros au titre de l'exercice précédent.

## Affectation du résultat

Nous vous proposons d'affecter ce bénéfice de 105 361,39 €, dont 61 442,99€ concerne l'activité hors SIEG, au compte report à nouveau.

Après cette affectation, le compte report à nouveau présentera un solde positif de 558 541,16 euros, dont un solde négatif de 535 547,39 euros au titre du report à nouveau SIEG depuis le 31 décembre 2021.

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

## Rappel des dividendes distribués

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

TABLEAU DES RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Opérations &amp; résultats de l'exercice</b>					
Chiffre d'affaires	6 985 156,70	7 795 468,00	7 320 471,34	13 653 076,44	24 380 465,53
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	(1 562 014,89)	(1 235 841,98)	(674 341,97)	438 076,40	(21 779,13)
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	(2 441 330,39)	(1 363 961,90)	(611 454,11)	446 079,91	105 361,39
<b>Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	59,60	54,06	57,83	79,64	77,29
Montant de la masse salariale de l'exercice	3 076 657,52	2 742 135,65	3 738 038,58	4 034 600,29	4 424 170,34
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	1 175 557,51	1 174 818,94	1 494 523,47	1 518 143,63	1 679 052,19

## Conditions de paiement des fournisseurs

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

Les tableaux ci-dessous reprennent la balance âgée des comptes fournisseurs, pour les années 2022 et 2023 :

	Dettes au 31/12/2023	Moins de 3 Mois	Entre 3 et 6 mois	Entre 6 et 9 mois	Entre 9 et 12 mois	Plus d'un an	Non échues
Fournisseurs d'exploitation	1 413 568,78	23 978,30	1 250 422,72	35 112,83	33 327,40	20 654,58	50 072,95
Fournisseurs stocks immobiliers	242 235,09	-38 036,99	90 872,43	-10 824,76	-40 965,05	0,00	241 189,46
Retenue de Garantie sur fournisseurs	277 252,32	-7 800,48	12 836,50	18 376,00	244 727,50	0,00	9 112,80
Fournisseurs, Factures non parvenues	2 944 831,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 944 831,03
TOTAL	4 877 887,22	-21 859,17	1 354 131,65	42 664,07	237 089,85	20 654,58	3 245 206,24

	Dettes au 31/12/2022	Moins de 3 Mois	Entre 3 et 6 mois	Entre 6 et 9 mois	Entre 9 et 12 mois	Plus d'un an	Non échues
Fournisseurs d'exploitation	61 568,64	6 747,10	4 169,46	758,40	9,00	248,26	49 636,42
Fournisseurs stocks immobiliers	434 313,95	25 164,94	-12 372,96	10 902,00	-2 271,40	0,00	412 891,37
Retenue de Garantie sur fournisseurs	204 346,84	9 055,78	28 052,31	19 248,58	137 789,17	0,00	10 201,00
Fournisseurs, Factures non parvenues	3 141 937,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 141 937,41
TOTAL	3 842 166,84	40 967,82	19 848,81	30 908,98	135 526,77	248,26	3 614 666,20

## Dépenses non déductibles fiscalement

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

## Contrôle du Commissaire aux comptes

Le Commissaire aux comptes a établi son rapport sur les comptes annuels et son rapport spécial sur les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de Commerce.

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

## Renouvellement de mandats d'administrateur

Il est proposé à l'Assemblée Générale de renouveler les mandats d'administrateur, arrivant à échéance, de Mme DE PASSEMAR, M. LAFFINEUR, M. COISNE et M. GUILLON 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.

## Ratification de cooptation d'administrateur

Il est proposé à l'Assemblée Générale de ratifier la nomination faite à titre provisoire par le Conseil d'administration en date du 25 mars 2024 de Mme Yvonne TASSOU, en qualité d'administratrice, en remplacement de Mme Florence BARISEAU, démissionnaire, et ce pour une durée équivalente à celle du mandat de l'administratrice remplacée, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2025 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024.

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

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

Le Conseil d'administration

*Le Président*



**PROCES-VERBAL  
DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE  
DU 5 JUIN 2024**

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, Villogia Premium ayant son siège à Villeneuve d'Ascq, 197 rue du 8 mai 1945, et immatriculée au RCS de Lille Métropole sous le numéro 885 480 988, se sont réunis en assemblée générale au 271 Boulevard de Tournai à 59650 VILLENEUVE D'ASCQ, sur convocation écrite du Président du Conseil d'administration.

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.

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

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

Monsieur Philippe REMIGNON représentant Villogia SA et Monsieur Gérard MEAUXSOONE représentant Compagnie Métropolitaine d'Investissement, présents et acceptants, représentant les associés disposant par eux-mêmes ou comme mandataires du plus grand nombre de voix, sont appelés comme scrutateurs.

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

Le Président dépose sur le bureau et met à la disposition de l'assemblée :

- un exemplaire de la lettre de convocation,
- la copie de la lettre de convocation adressée au Commissaire aux comptes avec l'avis de réception,
- la feuille de présence de l'assemblée,
- le rapport financier reprenant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et le rapport sur le Gouvernement d'entreprise,
- le rapport sur les conventions,
- les rapports du Commissaire aux comptes,
- les statuts,
- le rapport relatif au transfert de siège et à la prorogation de la durée de la Société,

- 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 3 079 parts (trois mille soixante-dix-neuf parts) sur un total de 4 843 parts (quatre mille huit cent quarante-trois parts), soit plus du quart des parts sociales ayant droit de vote en assemblée générale ordinaire et, soit plus de la moitié des parts sociales ayant droit de vote en assemblée générale extraordinaire.

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

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

#### **Ordre du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire**

- ✓ Rapport de Gestion et Rapport sur le Gouvernement d'Entreprise du Conseil d'administration ;
- ✓ Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
- ✓ Examen et approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et quitus aux administrateurs ;
- ✓ Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
- ✓ Variation du capital intervenue durant l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
- ✓ Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de Commerce ; approbation de ces conventions ;
- ✓ Renouvellement de mandats d'administrateurs ;
- ✓ Ratification de cooptation d'administrateur ;
- ✓ Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

#### **Ordre du jour de l'Assemblée Générale Extraordinaire**

- ✓ Transfert du siège social de la Société ;
- ✓ Modification corrélative de l'article 4 des statuts ;
- ✓ Prorogation de la durée de la société ;
- ✓ Modification corrélative de l'article 4.2 des statuts ;
- ✓ Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités

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

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

## **DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

### **Première résolution**

---

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Conseil d'administration, du rapport sur le Gouvernement d'Entreprise et du rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 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, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide d'affecter le bénéfice de 105 361,39 €, dont 61 442,99 € concerne l'activité hors SIEG, au compte report à nouveau.

Après cette affectation, le compte report à nouveau présentera un solde positif de 558 541,16 euros, dont un solde négatif de 535 547,39 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, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, prend acte, après avoir constaté l'absence de mouvement intervenu au cours de l'exercice 2023, que le capital social de la Société au 31 décembre 2023 s'élève à 69 248,97 euros.

**Non soumise au vote.**

### **Quatrième résolution**

---

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, 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, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'administrateur de Monsieur Jean-Pierre GUILLON 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.**

### Sixième résolution

---

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'administrateur de Monsieur Hervé COISNE 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, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'administrateur de Monsieur Hugues LAFFINEUR 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.**

### Huitième résolution

---

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'administrateur de Madame Anne DE PASSEMAR 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.**

### Neuvième résolution

---

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, propose de ratifier la nomination faite à titre provisoire par le Conseil d'administration en date du 25 mars 2024 de Mme Yvonne TASSOU, en qualité d'administratrice, en remplacement de Mme Florence BARISEAU, démissionnaire, et ce pour une durée équivalente à celle du mandat de l'administratrice remplacée, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2025 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024.

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

## Dixième résolution

---

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, 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.**

## DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLEE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

### Onzième résolution

---

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'Administration, décide de transférer le siège social de la Société du 197 rue du 8 mai 1945 à VILLENEUVE D'ASCQ (59650) au 271 Boulevard de Tournai à VILLENEUVE D'ASCQ (59650), et ce à compter de ce jour.

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

### Douzième résolution

---

En conséquence de la résolution qui précède, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier la rédaction de l'article 4 des statuts intitulé "Compétence territoriale - Siège social (clause-type 4) " comme suit :

"Article 4 : Compétence territoriale - Siège social (clause-type 4)

L'activité de la société s'exerce sur le territoire de la région où est situé son siège social. Elle peut également intervenir sur le territoire des départements limitrophes à cette région, après accord de la commune d'implantation de l'opération.

Par décision prise dans les conditions prévues par le code de la construction et de l'habitation, le ministre chargé du logement peut étendre la compétence territoriale de la société. A ce sujet il est précisé que suivant arrêté du Ministre de la Cohésion des Territoires en date du 4 décembre 2017, publié au JORF n°0295 du 19 décembre 2017, la Société a été autorisée à exercer son activité sur la région Ile-de-France.

Le siège social de la société est fixé au 271 Boulevard de Tournai 59650 VILLENEUVE D'ASCQ."

**Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité.**

### Treizième résolution

---

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'Administration et pris connaissance de l'article 4.2 des statuts dans sa version actuelle, prend acte que la durée de la société a été fixée à 99 ans à compter de son immatriculation au RCS le 19 décembre 1925.

En conséquence, et conformément aux dispositions légales et statutaires, l'Assemblée Générale décide de proroger la durée de la société de 99 ans à compter de ce jour, de sorte qu'elle expirera le 04 juin 2123 à minuit.

**Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité.**

#### **Quatorzième résolution**

---

En conséquence de la résolution qui précède, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 4.2 des statuts intitulé "Durée" comme suit :

"Article 4.2 : Durée

La durée de la société initialement fixée à 99 ans à compter de son immatriculation au RCS le 19 décembre 1925, a été prorogée de 99 ans par décision de l'Assemblée Générale en date du 05 juin 2024.

En conséquence, la durée de la société expirera le 04 juin 2123 à minuit, sauf dissolution anticipée ou prorogation."

**Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité.**

#### **Quinzième résolution**

---

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée pour accomplir toutes formalités qui seront nécessaires.

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

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

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

Copie Certifiée Conforme

Le Président,  
Henri DELIGNÉ





# **Vilogia Premium**

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

Exercice clos le 31 décembre 2023

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

A l'Assemblée Générale de la société Vilogia Premium,

#### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Vilogia Premium relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 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<sup>er</sup> 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 la 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 paragraphes 1.1 « Conventions générales » et 1.2 « Dérogations aux principes comptables généraux » de l'annexe aux comptes annuels, nous avons vérifié le caractère approprié des principes comptables et des dispositions particulières prévues par l'instruction comptable applicable aux sociétés d'H.L.M., au titre de l'établissement des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023, et nous avons examiné leur correcte application.

## 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 associés

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 associés.

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 14 mai 2024

Le Commissaire aux Comptes  
ERNST & YOUNG Audit

Emilie Poissonnié

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

*Le Président*

ACTIF	Exercice 2023				Exercice 2022
	BRUT	Amortissements et dépréciations	NET	TOTAUX PARTIELS	NET
2	3	4	5	6	7
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				<b>13 120 546,55</b>	<b>112 428,98</b>
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
Baux long terme et droits d'usufruit	13 089 043,00	0,00	13 089 043,00		0,00
Autres (1)	837 887,15	806 383,60	31 503,55		112 428,98
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				<b>25 262,42</b>	<b>34 287,55</b>
Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00
Terrains aménagés, loués, bâtis	0,00	0,00	0,00		0,00
Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
Constructions locatives (sur sol propre)	0,00	0,00	0,00		0,00
Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00		0,00
Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00	0,00		0,00
Autres ensembles immobiliers	0,00	0,00	0,00		0,00
Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	107 863,37	82 600,95	25 262,42		34 287,55
Immubles en location-vente, loc. attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>				<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	0,00	0,00	0,00		0,00
Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)</b>				<b>2 624 576,33</b>	<b>2 592 457,41</b>
Participations - Apports, avances	82 755,50	36 000,00	46 755,50		55 696,58
Créances rattachées à des participations	2 443 512,52	0,00	2 443 512,52		2 427 462,52
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	134 308,31	0,00	134 308,31		109 298,31
Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
<b>ACTIF IMMOBILISE (I)</b>	<b>16 695 369,85</b>	<b>924 984,55</b>	<b>15 770 385,30</b>	<b>15 770 385,30</b>	<b>2 739 173,94</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				<b>50 239 232,96</b>	<b>50 192 734,68</b>
Terrains à aménager	2 960 074,29	0,00	2 960 074,29		3 500 368,32
Immubles en cours	22 230 433,73	0,00	22 230 433,73		18 566 652,42
<b>Immubles achevés :</b>					
Disponible à la vente	844 155,81	0,00	844 155,81		1 602 377,99
Temporairement loués	24 204 569,13	0,00	24 204 569,13		26 523 335,95
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	646 851,94	0,00	646 851,94		612 729,28
<b>CREANCES D'EXPLOITATION</b>				<b>8 385 523,61</b>	<b>8 187 804,61</b>
Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			0,00		
Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	201 460,43	32 428,71	169 031,72		367 537,72
Créances sur acquéreurs	4 309 725,40	0,00	4 309 725,40		4 161 408,51
Clients - autres activités	1 285 989,36	0,00	1 285 989,36		566 506,89
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	887 920,17	0,00	887 920,17		1 477 257,86
Autres	1 143 864,36	0,00	1 143 864,36		1 130 293,63
Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	588 992,60	0,00	588 992,60		484 800,00
<b>CREANCES DIVERSES (3)</b>				<b>17 108 183,07</b>	<b>17 017 387,13</b>
Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	75 576,60	0,00	75 576,60		75 576,60
Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	1 993 251,55	0,00	1 993 251,55		1 575 387,88
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	15 039 354,92	0,00	15 039 354,92		15 366 422,65
Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
<b>Valeurs Mobilières de placement</b>	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>DISPONIBILITES</b>				<b>12 354 082,63</b>	<b>21 811 661,22</b>
Valeur à l'encaissement	2 462,61		2 462,61		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	12 351 620,02		12 351 620,02		21 811 661,22
Caisse et régies d'avance	0,00		0,00		0,00
Charges constatées d'avance	0,00		0,00	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>ACTIF CIRCULANT (II)</b>	<b>88 766 302,92</b>	<b>32 428,71</b>	<b>88 733 874,21</b>	<b>88 733 874,21</b>	<b>97 822 316,92</b>
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
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)</b>	<b>105 461 672,77</b>	<b>957 413,26</b>	<b>104 504 259,51</b>	<b>104 504 259,51</b>	<b>100 561 490,86</b>
	(1) Dont droit au bail				
	(2) Dont à moins d'un an		2 273 712,52		900 211,00
	(3) Dont à plus d'un an		3 907 885,93		597 647,00



**COMPTE DE RESULTAT - CHARGES**

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	
<b>CHARGES D'EXPLOITATION (1)</b>			<b>24 859 868,51</b>	<b>0,00</b>	<b>23 876 473,34</b>	<b>0,00</b>
<b>CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS</b>			<b>18 136 887,00</b>	<b>0,00</b>	<b>17 827 147,86</b>	<b>0,00</b>
Achats stockés :						
Terrains		3 642 806,90	3 642 806,90		4 939 820,29	
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		536 434,92	536 434,92		(734 565,40)	
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	11 441 832,88	11 441 832,88		10 902 272,68	
Achats non stockés de matières et fournitures	0,00	47 687,98	47 687,98		52 963,63	
Services extérieurs :						
Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	0,00	140,38	140,38		0,00	
Locations		483 989,33	483 989,33		0,00	
Charges locatives et de copropriétés		0,00	0,00		0,00	
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locaux	6 290,98	92 079,36	98 370,34		467 799,96	
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locaux	0,00	0,00	0,00		0,00	
Maintenance	0,00	11 693,42	11 693,42		13 288,83	
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		56 120,78	56 120,78		41 163,36	
Personnel extérieur à la société	0,00	49 976,73	49 976,73		11 276,96	
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	344 949,05	344 949,05		471 692,79	
Publicité, publications, relations publiques		401 621,72	401 621,72		177 256,70	
Déplacements, missions et réceptions		138 052,21	138 052,21		110 297,41	
Cotisations et prélèvements CGLLS		0,00	0,00		0,00	
Redevances	0,00	660 962,86	660 962,86		653 109,56	
Autres	0,00	221 947,50	221 947,50		720 771,09	
Impôts, taxes et versements assimilés			336 580,48	0,00	294 147,58	0,00
Sur rémunérations	0,00	241 806,37	241 806,37		199 081,35	
Taxes foncières	0,00	57 043,76	57 043,76		77 037,00	
Autres	17 314,09	20 616,26	37 930,35		18 029,00	
<b>Charges de personnel</b>			<b>6 156 366,13</b>	<b>0,00</b>	<b>5 535 051,82</b>	<b>0,00</b>
Salaires et traitements	0,00	4 424 170,34	4 424 170,34		4 034 600,29	
Charges sociales	0,00	1 732 195,79	1 732 195,79		1 500 451,53	
<b>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions</b>			<b>230 335,90</b>	<b>0,00</b>	<b>220 126,08</b>	<b>0,00</b>
<b>Dotations aux amortissements et dépréciations :</b>						
Immobilisations locatives		0,00	0,00		0,00	
Autres immobilisations		91 848,69	91 848,69		140 126,08	
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		32 428,71	32 428,71		0,00	
<b>Dotations aux provisions :</b>						
Provisions pour gros entretien		0,00	0,00		0,00	
Autres provisions		106 056,50	106 056,50		80 000,00	
<b>Autres charges</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
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	
<b>CHARGES FINANCIERES</b>			<b>1 662 081,87</b>	<b>0,00</b>	<b>320 431,25</b>	<b>0,00</b>
<b>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières</b>		8 971,58	8 971,58		27 028,42	
<b>Charges d'intérêts (2) :</b>						
Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		0,00	0,00		0,00	
Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		0,00	0,00		0,00	
Intérêts compensateurs		0,00	0,00		0,00	
Intérêts de préfinancements consolidables		0,00	0,00		0,00	
Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		1 286 891,00	1 286 891,00		263 402,83	
Gestion de prêts Accession		0,00	0,00		0,00	
Intérêts sur autres opérations		355 054,95	355 054,95		30 000,00	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00		0,00	
Autres charges financières		11 164,34	11 164,34		0,00	
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			<b>101 446,05</b>	<b>0,00</b>	<b>214 468,80</b>	<b>0,00</b>
<b>Sur opérations de gestion</b>		2 970,50	2 970,50		12 093,26	
<b>Sur opérations en capital :</b>			<b>98 475,55</b>	<b>0,00</b>	<b>202 375,54</b>	<b>0,00</b>
Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		0,00	0,00		97 024,01	
Autres		98 475,55	98 475,55		105 351,53	
<b>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
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	
<b>PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)</b>		0,00	0,00		0,00	
<b>IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES</b>		5,80	5,80		0,00	
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>23 605,07</b>	<b>26 599 792,36</b>	<b>26 623 397,43</b>	<b>0,00</b>	<b>24 411 373,39</b>	<b>0,00</b>
<b>SOLDE CREDITEUR = BENEFICE</b>			<b>105 361,39</b>	<b>0,00</b>	<b>446 079,91</b>	<b>0,00</b>
dont relevant du SIEG			43 918,40		(569 791,18)	
dont ne relevant pas du SIEG			61 442,99		1 015 871,09	
<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>26 728 758,82</b>	<b>0,00</b>	<b>24 857 453,30</b>	<b>0,00</b>
(1) Dont charges sur exercices antérieurs			2 712,78		12 093,26	
(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées			355 054,95		30 000,00	

**COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS**

PRODUITS 2	Exercice 2023			Exercice 2022	
	DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS 5	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION (1)</b>		<b>25 901 837,47</b>	<b>0,00</b>	<b>24 567 384,19</b>	<b>0,00</b>
<b>Produits des activités</b>		<b>24 404 070,60</b>	<b>0,00</b>	<b>14 111 241,98</b>	<b>0,00</b>
Ventes de terrains lotis	545 833,33			1 555 834,32	
Ventes d'immeubles bâtis	17 987 626,93			5 365 887,32	
Ventes de maisons individuelles (CGMI)	0,00			0,00	
Ventes d'autres immeubles	0,00			0,00	
Récupération des charges locatives	23 605,07			458 165,54	
<b>Loyers :</b>					
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	0,00			0,00	
Logements en location - accession et accession invendus	1 160 856,00			1 048 765,28	
Autres	41 460,36			34 230,26	
<b>Prestations de services :</b>					
Produits de concession d'aménagement	0,00			0,00	
Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	1 645 149,28			1 533 387,65	
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	453 111,18			1 456 250,55	
Syndic de copropriété	2 434 829,46			2 511 287,06	
Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	111 260,00			147 140,00	
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	
<b>Produits des activités annexes :</b>					
Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	0,00			0,00	
Autres	338,98			294,00	
<b>Production stockée (ou déstockage)</b>		<b>594 111,30</b>	<b>0,00</b>	<b>9 978 265,03</b>	<b>0,00</b>
Immeubles en cours	3 669 158,02			(5 602 311,07)	
Immeubles achevés	(3 075 046,72)			15 590 576,10	
<b>Production immobilisée</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00			0,00	
Autres productions immobilisées	0,00			0,00	
<b>Subventions d'exploitation</b>		<b>409 977,34</b>	<b>0,00</b>	<b>89 002,00</b>	<b>0,00</b>
Primes à la construction	0,00			0,00	
Subventions d'exploitation diverses	0,00			0,00	
Subventions pour travaux d'entretien	409 977,34			89 002,00	
<b>Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions</b>		<b>366 448,00</b>	<b>0,00</b>	<b>255 158,01</b>	<b>0,00</b>
Provisions pour gros entretien	0,00			0,00	
Dépréciations de créances	0,00			0,00	
Autres reprises	366 448,00			255 158,01	
<b>Transferts de charges d'exploitation</b>		<b>127 230,23</b>	<b>0,00</b>	<b>133 717,17</b>	<b>0,00</b>
Produits du dispositif de lissage de la CGLLS	0,00			0,00	
Autres produits	0,00			0,00	
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00			0,00	
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>808 193,05</b>	<b>0,00</b>	<b>263 071,71</b>	<b>0,00</b>
<b>De participations (2)</b>		<b>60 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>45 000,00</b>	<b>0,00</b>
Revenus des actions	60 000,00			45 000,00	
Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,00			0,00	
Revenus des avances, prêts participatifs et autres	0,00			0,00	
<b>D'autres immobilisations financières (2)</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Prêts accession	0,00			0,00	
Autres	0,00			0,00	
<b>D'autres créances et valeurs mobilières de placement</b>		<b>746 352,12</b>	<b>0,00</b>	<b>216 916,41</b>	<b>0,00</b>
Autres (2)	1 840,93			1 155,30	
Reprises sur dépréciations et provisions	0,00			0,00	
Transfert de charges financières	0,00			0,00	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00			0,00	
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>16 728,30</b>	<b>0,00</b>	<b>26 997,40</b>	<b>0,00</b>
Sur opérations de gestion	1 248,24			3 767,94	
Sur opérations en capital		17 480,06		23 229,46	
Produits des cessions d'éléments d'actif	0,00			0,00	
Subventions d'investissements versées au résultat de l'exercice	0,00			0,00	
Autres	17 480,06			23 229,46	
Reprises sur dépréciations et provisions	0,00			0,00	
Transferts de charges exceptionnelles	0,00			0,00	
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>26 728 758,82</b>	<b>26 728 758,82</b>	<b>0,00</b>	<b>24 857 453,30</b>	<b>0,00</b>
		0,00	0,00	0,00	0,00
dont relevant du SIEG		0,00			
dont ne relevant pas du SIEG		0,00			
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>26 728 758,82</b>	<b>26 728 758,82</b>	<b>0,00</b>	<b>24 857 453,30</b>	<b>0,00</b>
(1) Dont produits sur exercices antérieurs			0,00	3 767,59	
(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 104 504 259,51 € et le compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de tableau dégage un résultat bénéficiaire de 105 361,39 €.

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**

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

#### **1.2 Dérogations aux principes comptables généraux**

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

#### **1.3 Faits significatifs**

Les effets négatifs de l'inflation et de la hausse des taux d'intérêt se sont fait ressentir sur l'activité de promotion immobilière de Vilogia Premium, ainsi que sur l'ensemble du secteur immobilier en France. Ces éléments ont entravé le développement de l'entreprise en maintenant les coûts de construction élevés et en limitant l'accès à l'emprunt pour les clients. Cependant, malgré ces obstacles, l'objectif de livraison de logements a été atteint grâce à une reprise de l'offre de prêts bancaires au dernier trimestre. La spécificité de l'activité de Vilogia Premium, axée sur la résidence principale, a également contribué à maintenir la demande, contrairement à l'impact de la fin de l'investissement Pinel. De plus, des mesures favorables telles que le maintien du prêt à taux zéro (PTZ) jusqu'en 2027 ont soutenu l'accession sociale dans tous les territoires. Malgré la hausse des taux d'intérêt, la vente de patrimoine HLM a été compensée par des ajustements ciblés. Enfin, malgré une politique de hausse des honoraires, le chiffre d'affaires de l'activité syndic de copropriété est resté stable avec un impact positif prévu.

Dans un contexte de ralentissement des ventes de logements, et de tensions économiques chez Vilogia SA en raison de la hausse des taux et de l'inflation ainsi que chez Vilogia Premium avec un ralentissement de l'accession, il a été décidé de procéder à une vente en bloc de logements.

Cette opération a été réalisée le 15/12/2023 sur 498 logements pour une valeur d'actifs de 13 089 K€. La durée d'amortissement appliquée aux droits d'usufruit est de 15 ans.

## Événements post-clôture

Néant.

### 1.4 FILIALES ET PARTICIPATIONS

#### Constitution de SCCV avec des partenaires externes

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

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

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

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

Vilogia Premium est associée à Vilogia SA d'HLM dans 13 SCCV, au sein du Groupe Vilogia, au 31 décembre 2023.

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

- « 2016 Villeneuve Bouderiez » réalise un résultat bénéficiaire de 442 891,91 euros, au 31 décembre 2023
- « 2016 Fâches Cattolica » réalise un résultat déficitaire de 54 431,26 euros, au 30 septembre 2023 ;
- « 2017 Madeleine Pompidou » réalise un résultat déficitaire de 270,00 euros, au 30 septembre 2023 ;
- « 2017 Pont à Marcq Brel » réalise un résultat déficitaire de 269,52 euros, au 30 septembre 2023 ;
- « 2017 Roncq Actival » réalise un résultat déficitaire de 270,00 euros, au 30 septembre 2023 ;
- « 2019 Lomme Mitterie » (ex 2017 Lille Jacquard, changement de dénomination sociale, suite affectation à une nouvelle opération d'accession) réalise un résultat bénéficiaire de 231 951,16 euros au 30 septembre 2023.
- « 2019 HELLEMES SALENGRO » (ex 2017 Wambrechies Vent de bise) réalise un résultat déficitaire de 268,89 euros au 30 septembre 2023.
- SCCV 2019 Wattrelos St Liévin (ex 2018 Romainville Calmette) réalise un résultat déficitaire de 30,00 euros au 30 septembre 2022.
- SCCV 2018 Tremblay Farge réalise un résultat déficitaire de 30,00 euros au 30 septembre 2023.
- SCCV 2018 Baisieux Malterie réalise un résultat déficitaire de 16 631,26 euros au 30 septembre 2023.
- SCCV 2018 Comines Howyn réalise un résultat déficitaire de 240,49 euros au 30 septembre 2023.

- SCCV 2018 Blanc Mesnil Descartes réalise un résultat déficitaire de 269,78 euros au 30 septembre 2023.
- SCCV 2018 Ronchin Braille réalise un résultat déficitaire de 270,11 euros au 30 septembre 2023.

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

- La SCIC Vilogia Premium Auvergne-Rhône-Alpes (VPAURA), détenue à 65,04 %, dont le siège social est à LYON, réalise un résultat déficitaire de 6 330,06 euros, au titre de l'exercice 2023 ;
- La SCIC Vilogia Premium Nouvelle-Aquitaine (VPNA), détenue à 65,04 %, dont le siège social est à BEGLES, réalise un résultat déficitaire de 5 612,19 euros au titre de l'exercice 2023.
- La SCIC Vilogia Premium Pays de la Loire (VPPL), détenue à 65,04 %, dont le siège social est à NANTES, réalise un résultat déficitaire de 5 840,38 euros au titre de l'exercice 2023.

## TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

**4.8.1 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS**

Page 4 / Fiche 4.8

INFORMATIONS FINANCIERES	SIREN	CAPITAL	RESERVES ET REPORT A NOUVEAU AVANT AFFECTATION DES RESULTATS (€)	QUOTE PART DU CAPITAL DE TENUE (en %)	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS (€)		PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR L'ORGANISME ET NON ENCORE REMBOURSES (€)	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES PAR L'ORGANISME	CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES OU EXERCICE CLOS (€)	DIVIDENDES ENCAISSES PAR L'ORGANISME AU COURS DE L'EXERCICE	ACTIVITES
					BRUTE	NETTE					
FILIALES ET PARTICIPATIONS (1)	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
<b>Filiales et participations (2) (€)</b>											
<b>Filiales (7)</b>											
SCCV VILOGIA PREMIUM AUVERGNE RHONE ALPES	875020610	18 500,00	(14 329,68)	65,04%	12 603,00	0,00	0,00			0,00	
SCCV VILOGIA NOUVELLE AQUITAINE	888161929	18 500,00	(13 909,29)	65,04%	12 603,00	0,00	0,00			0,00	
SCCV VILOGIA PREMIUM PAYS DE LA LOIRE	829224684	18 500,00	(13 412,91)	65,04%	12 603,00	0,00	0,00			0,00	
<b>Participations (8)</b>											
SCCV BOURGUES	502760415	1 000,00	(20 372,85)	30,00%	300,00	500,00	795 211,00		136 423,91	Construction vente accession	
SCCV FACHES CATHOLICA	502520364	1 000,00	(1 782,37)	30,00%	300,00	300,00	10 050,00		0,00	Construction vente accession	
SCCV MADELEINE POMPIDOU	507769923	1 000,00	(13 794,37)	30,00%	300,00	300,00	30 000,00		0,00	Construction vente accession	
SCCV PORT A MARCOISE	503389211	8 000,00	79 853,12	40,00%	1 600,00	1 600,00	0,00		0,00	Construction vente accession	
SCCV RHODE ACTIVIA	503509009	5 000,00	(2 151,33)	30,00%	1 500,00	1 500,00	0,00		0,00	Construction vente accession	
SCCV RHILLIMES SA LEHRO	503395900	2 000,00	(3 859,87)	30,00%	1 500,00	1 500,00	230 236,44		0,00	Construction vente accession	
SCCV WITTELOUS SAINT LEON	503925005	8 000,00	(1 580,13)	30,00%	1 500,00	1 500,00	0,00		0,00	Construction vente accession	
SCCV TREMBLAY FARGE	503936489	2 000,00	(1 044,24)	30,00%	1 500,00	1 500,00	0,00		0,00	Construction vente accession	
SCCV BASSEUX HALTERE	503643261	5 000,00	39 811,82	30,00%	1 500,00	1 500,00	221 544,98		4 996 063,90	Construction vente accession	
SCCV COMBLES ANTOINE	504134849	8 000,00	(1 805,24)	30,00%	1 500,00	1 500,00	25 000,00		0,00	Construction vente accession	
SCCV LAMAR MITHEL	501586245	5 000,00	(1 435,49)	30,00%	1 500,00	1 500,00	225 000,00		2 422 300,55	Construction vente accession	
SCCV BLANC MESNIL DESCARTES	504162967	5 000,00	(1 813,29)	30,00%	1 500,00	1 500,00	150 000,00		0,00		
SCCV BOURGUESVILLE	504295024	8 000,00	(1 149,62)	30,00%	1 500,00	1 500,00	162 000,00		0,00		
<b>Autres filiales ou participations (9)</b>											
<b>Filiales non reprises ci-dessus</b>											
<b>Participations non reprises ci-dessus</b>											
<b>Total (10)</b>					<b>30 855,50</b>	<b>30 855,50</b>	<b>2 443 512,52</b>	<b>0,00</b>		<b>80 000,00</b>	<b>0,00</b>

(1) Pour chaque filiale ou participation, indiquez l'organisme à ce titre de participation, indiquez à chaque fois le numéro d'identification relatif au SIREN.  
(2) Pour chaque filiale ou participation, indiquez l'organisme à ce titre de participation, indiquez à chaque fois le numéro d'identification relatif au SIREN.  
(3) Les renseignements sur les filiales, participations et autres sociétés doivent être indiqués dans le tableau "Informations".  
(4) Indiquez dans cette colonne le SIREN de la filiale ou de la participation, des renseignements sur les filiales et participations de la filiale ou de la participation.  
(5) Indiquez dans cette colonne le SIREN de la filiale ou de la participation, des renseignements sur les filiales et participations de la filiale ou de la participation.  
(6) Pour chaque filiale ou participation, indiquez l'organisme à ce titre de participation, indiquez à chaque fois le numéro d'identification relatif au SIREN.  
(7) Pour chaque filiale ou participation, indiquez l'organisme à ce titre de participation, indiquez à chaque fois le numéro d'identification relatif au SIREN.  
(8) Pour chaque filiale ou participation, indiquez l'organisme à ce titre de participation, indiquez à chaque fois le numéro d'identification relatif au SIREN.  
(9) Pour chaque filiale ou participation, indiquez l'organisme à ce titre de participation, indiquez à chaque fois le numéro d'identification relatif au SIREN.  
(10) Total colonne 6, égale aux colonnes 2 à 11.

## 1.5 Changement de méthodes

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 du compte de résultat Ancienne présentation		2022	Extrait du compte de résultat Nouvelle présentation		2022
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)		611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	0,00
			613	Locations	552 702,99
			614	Charges locatives et de copropriétés	1 002,72
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	467 799,96	6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	467 799,96
6152	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs		6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	0,00
			6156	Maintenance	13 288,83
6156-6158	Maintenance - Autres travaux	13 288,83	6158	Autres travaux d'entretien	0,00
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,00
616	Primes d'assurances	41 163,36	616	Primes d'assurances	41 163,36
621	Personnel extérieur à la société	11 276,96	621	Personnel extérieur à la société	11 276,96
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	471 692,79	622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	471 692,79
623	Publicité, publications, relations publiques	177 256,70	623	Publicité, publications, relations publiques	177 256,70
625	Déplacements, missions et réceptions	110 297,41	625	Déplacements, missions et réceptions	110 297,41
			6283	Cotisations et prélèvements CGLIS	0,00
6285	Redevances	653 109,56	6285	Redevances	653 109,56
Autres comptes 61 et 62	Autres	720 771,09	Autres comptes 61 et 62	Autres	167 065,38
	<b>TOTAL</b>	<b>2 666 656,66</b>		<b>TOTAL</b>	<b>2 666 656,66</b>

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**

### **2.1 Immobilisations Incorporelles**

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

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

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

Certaines d'entre elles, dont la création a été réalisée en interne (phase de conception et de développement), ont été immobilisées.

L'amortissement des dépenses de création de logiciels ne peut débiter qu'à compter de la mise en production du projet, et par l'inscription de celles-ci au compte 205.

La durée est de 3 à 5 ans selon les durées d'usage estimées des différents projets.

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

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

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

Les droits d'usufruit de programmes immobiliers en cours représentant un droit réel sur les biens sont enregistrés pour leur valeur d'entrée.  
Ces immobilisations sont amorties sur la durée de l'usufruit.

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur économique réelle des projets est inférieure à la valeur comptable. Il n'y a pas lieu de déprécier des immobilisations incorporelles en 2023.

### **Immobilisations en cours**

*Néant.*

## **2.2 Immobilisations corporelles**

### **Terrains**

*Néant.*

### **Autres ensembles immobiliers**

*Néant.*

### **Travaux d'amélioration**

*Néant.*

### **Autres immobilisations corporelles**

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

### **Immobilisations corporelles grevées de droits**

*Néant.*

### **Immobilisations en cours**

*Néant.*

## **2.3 Immobilisations financières**

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

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

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

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

La provision enregistrée dans les comptes au 31/12/23 s'élève à 36 000 euros.

# ETATS DES IMMOBILISATIONS

## 4.3.1 - TABLEAU MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

Partie 4 Fiche 4.3

IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE
		Acquisitions, Créations, Apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements de poste à poste abandons de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet), et remboursement courant des prêts (5)	
1	2	3	4	5	6	7 (2+3+4-5-6)
<b>INCORPORELLES</b>						
Frais d'établissement						0,00
Baux long terme et droits d'usufruit		13 089 043,00				13 089 043,00
Immobilisations incorporelles en cours, avancées et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (252-237)						0,00
Autres immobilisations incorporelles	837 887,15					837 887,15
<b>Total I</b>	<b>837 887,15</b>	<b>13 089 043,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>13 926 930,15</b>
<b>CORPORELLES</b>						
<b>Terrains</b>						
Terrains nus						0,00
Terrains aménagés, baux, bâtis						0,00
Agencements - Aménagements de terrains						0,00
<b>Total II</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Constructions</b>						
Constructions locatives sur sol propre hors additions et remplacements de composants						0,00
Adossés et remplacements de composants (1)						0,00
Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2136) A						0,00
Constructions locatives sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants						0,00
Adossés et remplacements de composants (1)						0,00
Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B						0,00
Bâtiments et install. administratifs (c/2110-2130-21415-2145) C						0,00
<b>Total III (A+B+C)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Install. techniques - Matériel - Outillage						0,00
<b>Total IV</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Divers</b>						
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2101)	3 596,70			70,80		3 525,90
Matériel de transport						0,00
Matériel de bureau et matériel informatique	89 880,05	1 968,93				91 848,98
Matériel	12 870,45					12 870,45
Diverses						0,00
<b>Total V</b>	<b>106 467,20</b>	<b>1 968,93</b>	<b>0,00</b>	<b>70,80</b>	<b>0,00</b>	<b>107 465,33</b>
<b>Immobilisations en location-vente, location-attribution, affectation</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Immobilisations corporelles en cours</b>						
Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure						0,00
Constructions et autres immobilisations corporelles						0,00
Construction et acquisition-amélioration						0,00
Adossés et remplacements de composants (1)						0,00
Avances et acomptes						0,00
<b>Total VII</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)</b>	<b>106 467,20</b>	<b>1 968,93</b>	<b>0,00</b>	<b>70,80</b>	<b>0,00</b>	<b>107 465,33</b>
<b>FINANCIERES</b>						
Participations, apport, avances (261-266-2075-2078)	82 725,00	30,50				82 755,50
Créances rattachées à des participations (2671-2674)	2 427 492,52	16 050,00				2 443 542,52
Titres immobilisés (droit de créancier)	169 298,91	25 010,00				194 308,91
Prêts participatifs						0,00
Prêts principaux pour accession						0,00
Prêts complémentaires pour accession						0,00
Prêts aux S.C.C.C.						0,05
Autre (épôts et cautionnements versés, créances diverses...)						0,00
Intérêts courus						0,00
<b>Total IX</b>	<b>2 680 516,43</b>	<b>51 040,50</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 731 556,93</b>
<b>TOTAL GENERAL (II + VIII + IX) (2)</b>	<b>3 518 383,22</b>	<b>13 132 182,43</b>	<b>0,00</b>	<b>70,80</b>	<b>0,00</b>	<b>16 680 366,85</b>

(1) Ces lignes regroupent les montants des travaux de réhabilitations, modernisation de changements de composants sur le parc existant hors travaux d'amélioration sur les acquisitions réhabilitations.

(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 misés au rebut.

## Amortissements

Les amortissements sont de type linéaire et ont été calculés prorata temporis. En 2023, la dotation aux amortissements s'élève à 91 848,69 euros.

METHODE D'AMORTISSEMENT	DUREE D'AMORTISSEMENT
Usufruit	15 ans
Immobilisations incorporelles	3 à 5 ans
Matériel et Mobilier de bureau	3 à 10 ans

## 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
<b>INCORPORELLES</b>					
Frais d'établissement					0,00
Baux long terme et droits d'usufruits	725 458,17	80 925,43			606 382,60
Autres postes d'immobilisations incorporelles					0,00
<b>TOTAL I</b>	<b>725 458,17</b>	<b>80 925,43</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>806 382,60</b>
<b>CORPORELLES</b>					
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>CONSTRUCTIONS</b>					
Constructions locatives (par soi propre)					0,00
Constructions locatives sur sol d'autrui					0,00
Bâtements et installations administratifs					0,00
<b>TOTAL III</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Install. techniques - Matériel - Outillage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	531,00	705,18			1 236,18
Matériel de transport					0,00
Matériel de bureau et matériel informatique	69 261,65	8 950,12			78 211,77
Mobilier	1 884,74	1 267,96			3 152,70
Diverses					0,00
<b>TOTAL V</b>	<b>71 677,39</b>	<b>10 923,26</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>82 600,65</b>
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL GENERAL (3)</b>	<b>797 135,56</b>	<b>91 848,69</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>888 984,25</b>

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

(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 stocks

Les stocks et en-cours en valeur brute (sans dépréciation) s'élèvent à 50 239 232,96 euros.

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

Les travaux faits par la Société pour elle-même sont valorisés comme suit :

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

Ces frais s'élèvent à 491 331,85 euros en 2023.

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

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

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 486 062 euros.

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

7.1 Mouvements stocks  
Exercice 2023

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 (8 - 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
<b>31 - TERRAINS A AMENAGER (net du 319)</b>	<b>3 590 368,32</b>	<b>3 641 196,07</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>145 253,85</b>	<b>4 328 628,53</b>	<b>(1 884,60)</b>	<b>2 960 074,29</b>	<b>(540 294,03)</b>
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement	0,00							0,00	0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves	18 566 652,42	11 482 579,70	383 355,30	491 962,76	4 483 778,01	13 125 549,17	52 345,29	22 230 433,73	3 663 781,31
333 - Opération d'acquisition-réhabilitation-revente	0,00							0,00	0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (CCMI)	0,00							0,00	0,00
337 - Divers	0,00							0,00	0,00
<b>33 - IMMEUBLES EN COURS (net du 339)</b>	<b>18 566 652,42</b>	<b>11 482 579,70</b>	<b>383 355,30</b>	<b>491 962,76</b>	<b>4 483 778,01</b>	<b>13 125 549,17</b>	<b>52 345,29</b>	<b>22 230 433,73</b>	<b>3 663 781,31</b>
351 - Lotissements et terrains aménagés	0,00								0,00
352 - Opérations groupées, constructions neuves	1 602 377,99		101 976,55		29 500 414,92	14 356 502,24	16 004 111,41	844 155,81	(758 222,18)
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	26 523 335,95				12 387 172,27	14 705 939,06		24 204 569,13	(2 318 766,82)
3582 - 3587 - Autres logements	0,00							0,00	0,00
<b>35 - IMMEUBLES ACHEVES (net du 359)</b>	<b>26 125 713,94</b>	<b>0,00</b>	<b>101 976,55</b>	<b>0,00</b>	<b>41 887 587,19</b>	<b>29 062 441,33</b>	<b>16 004 111,41</b>	<b>25 048 724,94</b>	<b>(1 078 989,00)</b>
<b>37 - IMMEUBLES ACQUIS PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION OU GARANTIE DE RACHAT</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL (c)</b>	<b>50 192 734,68</b>	<b>15 123 775,77</b>	<b>483 331,85</b>	<b>491 962,76</b>	<b>46 516 619,03</b>	<b>46 516 619,03</b>	<b>16 054 572,10</b>	<b>50 239 232,96</b>	<b>46 498,28</b>

(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-"Année"

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

## 2.5 Créances d'exploitation et autres créances diverses

- Les créances s'élèvent en valeur brute à 25 493 706,68 euros. Elles comprennent notamment des subventions à recevoir pour 588 992,60 euros, des créances locataires accession pour 201 460,43 euros, des créances acquéreurs pour 4 309 725,40 euros, des refacturations à ses filiales ainsi qu'à Vilogia SA pour 3 347 204,45 euros, ainsi que des créances auprès du Trésor Public pour 1 082 920,34 euros et des produits à recevoir pour 45 000,00 euros.

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

Une provision a été constatée au 31/12/2023 pour couvrir les créances des locataires PSLA sortis à hauteur de 32 428,71 euros.

- Les avances aux sociétés civiles coopératives de construction représentent en valeur brute un total de 75 576,60 euros.
- Les fonds mandants des copropriétés repris en autres créances diverses représentent en valeur brute un total de 15 687 090,44 euros.

## ETAT DES CREANCES

LIBELLE	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
1	2	3	4 (2-3)
<b>EN ACTIF IMMOBILISE</b>			
Créances rattachées à des participations	2 443 512,52	2 273 712,52	169 800,00
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
<b>TOTAL I</b>	<b>2 443 512,52</b>	<b>2 273 712,52</b>	<b>169 800,00</b>
<b>EN ACTIF CIRCULANT</b>			
Fournisseurs débiteurs	646 851,94	646 851,94	0,00
Locataires et organismes payeurs d'APL	201 460,43	201 460,43	0,00
Clients douteux ou litigieux	0,00		0,00
Créances sur acquéreurs	4 309 725,40	1 007 025,40	3 302 700,00
Autres créances clients	2 173 909,53	2 173 909,53	0,00
Personnel et comptes rattachés	2 017,45	2 017,45	0,00
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	27 279,57	27 279,57	0,00
Etat et collectivités publiques :	1 703 559,94	1 703 559,94	0,00
Opérations particulières	0,00		0,00
Autres (1)	1 703 559,94	1 703 559,94	0,00
Groupe et associés et opération de coopération	2 068 828,15	2 063 642,22	5 185,93
Groupe	0,00		0,00
Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	75 576,60	75 576,60	0,00
Associés - comptes courants	0,00		0,00
Capital souscrit et appelé, non versé	0,00		0,00
Membres- Opérations faites en commun et en G.I.E.	1 993 251,55	1 988 065,62	5 185,93
Débiteurs divers :	15 039 354,92	15 039 354,92	0,00
Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00
Autres créances (1)	15 039 354,92	15 039 354,92	0,00
<b>TOTAL II</b>	<b>26 172 987,33</b>	<b>22 865 101,40</b>	<b>3 307 885,93</b>
Charges constatées d'avances	0,00		0,00
Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
<b>TOTAL III</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL GENERAL ( I + II + III )</b>	<b>28 616 499,85</b>	<b>25 138 813,92</b>	<b>3 477 685,93</b>

Dont	
subventions d'investissement à recevoir	0,00
subventions d'exploitation à recevoir	588 992,60
TVA	1 001 765,34

### **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 84,89 % a été utilisé.

#### **3.1 Capitaux propres**

##### **TABLEAUX DE VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES**

	Solde au 01/01/2023	Résultat de l'exercice	Autres mouvements	Solde au 31/12/2023
Capital social	69 249			69 249
Primes d'émission, de fusion	2 608 317			2 608 317
Ecarts de réévaluation	3 494			3 494
Réserve légale	7 775			7 775
Réserves statutaires et contractuelles	0			0
Réserves réglementées	0			0
Autres réserves	0			0
Report à nouveau SIEG	-9 675		-569 791	-579 466
Report à nouveau hors SIEG	16 774		1 015 871	1 032 646
Résultat exercice précédent	446 080		-446 080	0
Résultat SIEG		43 918		43 918
Résultat exercice hors SIEG		61 443		61 443
Subventions d'investissement	0			0
Provisions réglementées	0			0
Total	3 142 014	105 361	0	3 247 375

### 3.2 Provisions

Une provision est comptabilisée pour couvrir les départs de salariés ayant fait l'objet d'un contentieux ; l'évaluation du risque, valorisé par les avocats, ainsi que les charges afférentes constituent le montant de la provision. Celle-ci se monte ainsi à 67 809 euros à la fin de l'exercice.

Une provision couvrant un litige existe à hauteur de 6 500 euros.

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

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

Au cours de l'exercice, une provision a été constituée pour couvrir le risque de ne pas réussir à encaisser les régularisations de charges débitrices auprès des accédants LOA en phase locative. Elle s'élève à 99 558 euros.

#### TABLEAUX DE VARIATIONS DES PROVISIONS

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL I</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>PROVISIONS</b>				
Pour litiges	434 257,00	6 500,00	366 448,00	74 309,00
Pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	(3) 0,00
Pour pensions et obligations similaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour gros entretien	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	(3) 0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	75 068,97	99 558,50	(2) 0,00	174 627,47
<b>TOTAL II</b>	<b>509 325,97</b>	<b>106 058,50</b>	<b>366 448,00</b>	<b>248 936,47</b>
<b>DEPRECIATIONS</b>				
<b>IMMOBILISATIONS</b>				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Financières	27 028,42	8 971,58	0,00	36 000,00
<b>TOTAL III</b>	<b>27 028,42</b>	<b>8 971,58</b>	<b>0,00</b>	<b>36 000,00</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles achevés	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL IV</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT</b>				
Locataires	0,00	32 428,71	0,00	32 428,71
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	0,00	0,00	0,00	0,00
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL V</b>	<b>0,00</b>	<b>32 428,71</b>	<b>0,00</b>	<b>32 428,71</b>
<b>TOTAL VI (II + IV + V)</b>	<b>27 028,42</b>	<b>41 400,29</b>	<b>0,00</b>	<b>68 428,71</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + II + VI)</b>	<b>536 354,39</b>	<b>(1) 147 458,79</b>	<b>(1) 366 448,00</b>	<b>317 365,18</b>

#### RENOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	138 487,21	366 448,00
	Financières	8 971,58	0,00
	Exceptionnelles	0,00	0,00
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		227 284,00
	de provisions non utilisées (*)		136 164,00
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			0,00

### 3.3 Dettes d'exploitation et diverses

Le montant des factures reçues à régler s'élève à 1 862 651,07 euros.

Le montant des retenues de garanties sur chantier s'élève à 277 252,32 euros.

Le montant des factures non parvenues au 31/12/23 s'élève à 2 867 078,54 euros.

Les dettes fiscales et sociales s'élèvent à 2 737 451,47 euros.

Les fonds mandants des copropriétés repris en autres dettes représentent en valeur brute un total de 14 775 914,97 euros.

### ETAT DES DETTES

DETTES 2	MONTANT NET AU BILAN 3	A UN AN AU PLUS 4	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS 5	A PLUS DE CINQ ANS 6 (3-4-5)	DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES 7
Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	0,00				0,00
Emprunts obligataires (1)	0,00				0,00
Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	72 000 329,91	1 452 679,00	68 184 555,93		2 363 084,98
Dépôts et cautionnement reçus	0,00	Non ventilable ( 3 )			0,00
Redevances location - accession	255 377,87		255 377,87		0,00
Participation des salariés aux résultats	0,00				0,00
Emprunts participatifs (1)	0,00				0,00
Autres emprunts et dettes (1)	0,00				0,00
Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00				0,00
Concours bancaires courants (5)	5 824,72	5 824,72			0,00
Intérêts courus non échus	205 674,33	205 674,33			0,00
Intérêts compensateurs	0,00				0,00
<b>TOTAL I dettes financières</b>	<b>72 467 206,83</b>	<b>1 664 178,05</b>	<b>68 439 943,80</b>	<b>2 363 084,98</b>	<b>0,00</b>
dont emprunts remboursables in fine	70 514 826,90	1 452 679,00	67 422 147,90	1 640 000,00	
Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants	0,00	0,00			0,00
Versements restant à effectuer sur titres non libérés	825,00	825,00			0,00
Fournisseurs et comptes rattachés	5 006 981,93	4 986 327,35	20 654,58		0,00
Clients créditeurs	197 488,16	197 488,16			0,00
Personnel et comptes rattachés	1 292 707,48	1 292 707,48			0,00
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	726 617,62	726 617,62			0,00
<b>Etats et autres collectivités publiques :</b>	<b>718 126,37</b>	<b>718 126,37</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Opérations particulières	0,00				0,00
Autres	718 126,37	718 126,37			0,00
<b>Groupe, associés et opérations de coopération</b>	<b>32 957,33</b>	<b>32 957,33</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Groupe	0,00				0,00
Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C	0,00				0,00
Associés	0,00				0,00
Membres - Opérations faites en commun et en GIE	32 957,33	32 957,33			0,00
<b>Créditeurs divers :</b>	<b>14 883 519,71</b>	<b>14 883 519,71</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Opérations pour le compte de tiers	5 016 398,39	5 016 398,39			0,00
Autres dettes	9 867 121,32	9 867 121,32			0,00
Comptes transitoires ou d'attente (6)	1 514,76	1 514,76			0,00
<b>TOTAL II</b>	<b>22 860 738,36</b>	<b>22 840 083,78</b>	<b>20 654,58</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Produits constatés d'avance :</b>	<b>5 680 002,57</b>	<b>5 680 002,57</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Sur exploitation	1 163 574,51	1 163 574,51			0,00
Sur vente de lots en cours	4 516 428,06	4 516 428,06			0,00
Autres produits constatés d'avance	0,00				0,00
<b>TOTAL III</b>	<b>5 680 002,57</b>	<b>5 680 002,57</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL GENERAL (I+II-III) (4)</b>	<b>101 007 947,76</b>	<b>30 184 264,40</b>	<b>68 460 598,38</b>	<b>2 363 084,98</b>	<b>0,00</b>

RENOIS	
(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	34 705 728,59
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	32 533 505,00
(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine	0,00

## ETAT DES CREANCES ET DETTES LIEES

Entités	Créances	Dettes
S.C.C.C	75 577	
SCCV BAISIEUX	1 236 315	
SCCV BLANC MESNIL	150 000	
SCCV BOUDERIEZ	795 211	7 200
SCCV COMINES HOWYN	75 000	
SCCV FACHES CATTOLICA	43 948	
SCCV HELLEMES SALENGRO	312 822	
SCCV LOMME MITTERIE	458 392	
SCCV MADELEINE POMPIDOU	30 000	25 757
SCCV PONT A MARCQ BREL	176 084	
SCCV RONCHIN BRAILLE	662 027	
SCIC PREMIUM AUVERGNE RHONE ALPES	5 186	
VILOGIA COPROPRIETE GESTION	912 539	
VPGE	31 340	
VILOGIA	1 398 628	2 445 095
VPR	3 550	39 197
UCH		1 893

## NOTE 4 : Autres informations sur les comptes annuels

### 4.1 Ventilation du chiffre d'affaires

L'activité 2023 a permis de réaliser un chiffre d'affaires de 24 404 070,60 € se répartissant de la manière suivante :

#### Par secteurs d'activités (en euros)

Ventes d'immeubles et terrains	Syndic de Copropriété	Autres	Total
<b>Exercice 2023</b>			
20 424 046	2 434 829	1 545 195	24 404 070
84%	10%	6%	100%
<b>Exercice 2022</b>			
9 083 536	2 526 287	2 501 419	14 111 242
64%	18%	18%	100%

### 4.2 Equilibre d'exploitation et financier

#### Promotion

Le prix de revient des lots vendus s'élève quant à lui à 16 004 258,01 Euros.

#### Résultat financier

L'exercice se traduit par un résultat global de - 853 888,82 Euros, qui se présente ainsi :

- Les produits financiers : 808 193,05 €
- Les charges financières : - 1 662 081,87 €

## Résultat

Le résultat de l'exercice 2023 fait apparaître un bénéfice de 105 361,39 Euros. Il se décompose comme suit :

- Résultat d'exploitation : 1 041 967,96 €
- Résultat financier : - 853 888,82 €
- Résultat exceptionnel : - 82 717,75 €

### 4.3 Charges et produits exceptionnels

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

#### CHARGES :

Nature	Montant
Régularisations de comptes Fournisseurs	2 301
Régularisations sur opérations	98 471
Autres (Pénalités, ...)	674
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>101 446</b>

#### PRODUITS :

Nature	Montant
Régularisations de comptes Fournisseurs	1 003
Régularisations paie	245
Régularisation opérations	17 478
Autres	3
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>18 728</b>

### 4.4 Autres informations

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

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

*Néant.*

#### Montant des rémunérations alloués aux organes

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

D'administration (administrateurs) : *Néant*

De direction : *Néant*

De surveillance : *Non applicable.*

#### Engagements hors bilan

Depuis le transfert des salariés de Vilogia SA vers Vilogia Premium, les indemnités de fin de carrière ont été calculées et constituent un engagement hors bilan selon les modalités ci-dessous :

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

- 1,5/12ème de la rémunération totale perçue au cours des 12 derniers mois, après 10 ans révolus d'ancienneté ;
- L'indemnité est majorée de 0,3/12ème de la rémunération totale perçue au cours des 12 derniers mois par année supplémentaire d'ancienneté après la 10ème année ;

- *Le calcul de l'ancienneté s'apprécie en tenant compte de l'ancienneté continue acquise au sein des anciennes entités juridiques constituant le Groupe VILOGIA. »*

L'engagement pour indemnités de départ en retraite est basé sur un départ à 64 ans à l'initiative du salarié. Elle est calculée, selon la méthode prospective, en fonction de l'âge du salarié, de son ancienneté, des modalités de calcul prévues dans l'Accord d'adaptation Vilogia du 29 juillet 2015. Elle tient compte également des charges sociales à verser sur cette indemnité, d'un taux d'actualisation de 3.25%, d'un taux annuel de progression des salaires de 3.10% et un turn-over, limité aux seules démissions sur 3 ans, de 3.80%.

Elle s'élève à 425 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

L'engagement lié aux médailles du travail s'élève à 31 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

Cet engagement est calculé en fonction de l'ancienneté de chaque salarié et d'un âge de départ à la retraite fixé à 64 ans. Il est actualisé au taux de 3.25% et le montant de la prime progresse de 3.10% l'an.

### **Engagements par signature**

ARKEA BANQUE :

Avals et cautions pour une autorisation de 15 110 000 €. Utilisation au 31/12/2023 : 15 110 000 €

GARANTIES RECUES : concernant les 72 000 330 € d'emprunts auprès des établissements de crédit, VILOGIA PREMIUM a reçu des cautionnements à hauteur de 66 125 242 €.

### **Garantie de rachat PSLA**

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

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

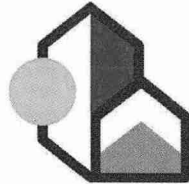
- Dans les 5 ans à compter de la levée d'option, le prix de rachat est égal au prix initial de vente ;
- A compter de la 6ème année et jusqu'à la quinzième année, le prix de rachat est minoré de 1,5% par année écoulée.

### **Impôt sur les bénéfices**

Aucun impôt sur les sociétés a été enregistré dans les comptes au 31/12/2023.

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

Vilogia Premium est consolidée, au 31 décembre 2023, par mise en équivalence, par Vilogia Holding SA d'HLM, 74 rue Jean Jaurès - 59650 Villeneuve d'Ascq.



**villogia**  
PREMIUM

Villogia Premium  
271 Boulevard de Tournai  
59650 VILLENEUVE D'ASCQ

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



## **Vilogia Premium**

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



## Vilogia Premium

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,

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

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

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

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

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

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

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

#### Convention de commercialisation d'actifs immobiliers dans le cadre de la vente HLM (logements anciens) (2023/09)

##### Personnes concernées

MM. J.-P. Guillon et L. Vanlaecke.



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

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 9 octobre 2023, à conclure la convention de commercialisation de logements par laquelle votre société commercialise les logements indiqués par la société Vilogia Logifim. La convention sera conclue pour une durée de deux ans ferme ; elle prendra effet rétroactivement à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, pour se terminer le 31 décembre 2024.

Votre société sera rémunérée au titre de ses missions relatives à la commercialisation à hauteur de 4 % du prix de vente hors taxes. La facturation interviendra mensuellement sur la base des actes authentiques effectivement réalisés pendant le mois écoulé.

### ***Modalités***

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 55 100 hors taxes au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

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

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

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

1) Acquisition de parcelles bâties et non bâties situées à Wervicq Sud « Allée des Glycines et rue Pasteur » (2023/02)

### ***Personnes concernées***

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

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

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 27 mars 2023, à procéder à l'acquisition d'une parcelle de terrain non bâtie reprise au cadastre Section A n° 2087 d'une superficie cadastrale totale d'environ 5 890 m<sup>2</sup> située à Wervicq Sud allée des Glycines, et une parcelle de terrain bâtie cadastrée Section A n° 4845 d'une superficie cadastrale totale d'environ 2 018 m<sup>2</sup> située rue Pasteur, supportant quatre garages destinés à être démolis dans le cadre de l'opération envisagée par votre société.

Cette acquisition se fera moyennant le prix principal de € 150 000 hors taxes à savoir € 38 340 hors taxes pour la parcelle A 4845 et € 111 660 hors taxes pour la parcelle A 2087.

### ***Modalités***

La rémunération de la convention s'élève à € 150 000 hors taxes 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 la réalisation d'une opération d'accession sociale ».



## 2) Acquisition de terrains non bâtis situés à HEM « Avenue Laënnec » (2023/03)

### *Personnes concernées*

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

### *Nature et objet*

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 27 mars 2023, à procéder à l'acquisition des terrains non bâtis situés à HEM à l'angle de l'avenue Laënnec et de la rue Villemin, cadastrés section AY n° 1626 d'une contenance cadastrale de 3 437 m<sup>2</sup> et AY 1625 P d'une contenance cadastrale de 204 m<sup>2</sup> soit une contenance cadastrale totale d'environ 3 641 m<sup>2</sup>.

Cette vente se fera moyennant le prix principal de € 50 000 hors taxes.

### *Modalités*

La rémunération de la convention s'élève à € 50 000 hors taxes 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 permettre la réalisation d'une opération de logements en accession maitrisée ».

## 3) Convention de prestations de services fonctions supports (2022/09)

### *Personnes concernées*

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

### *Nature et objet*

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 5 décembre 2022, à conclure une convention par laquelle la société Vilogia S.A. d'Habitations à Loyer Modéré assurerait une prestation dite de services « fonctions support » au profit de votre société. 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<sup>er</sup> 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 de votre société 2023, à € 510 457. 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 € 463 478 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 Vilogia Premium et Vilogia S.A. d'HLM de conclure cette convention réside dans la mutualisation des personnels des services fonctions dites support portés par Vilogia S.A. d'HLM. ».

#### **4) Reconduction de la convention de commercialisation d'opérations neuves pour l'accession sociale (2022/12)**

##### **Personnes concernées**

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

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

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 5 décembre 2022, à conclure une convention par laquelle votre société assure la prestation de commercialisation des logements neufs de la société Vilogia S.A. d'Habitations à Loyer Modéré, pour une durée de trois ans prenant effet le 1<sup>er</sup> janvier 2023.

Au titre de ce mandat, votre société percevra une rémunération égale à 4 % du prix de vente hors taxes à la signature de l'acte. Les frais de publicités sont supportés par la société Vilogia S.A. d'Habitations à Loyer Modéré.

##### **Modalités**

La rémunération de cette convention s'élève à € 17 327 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 relation réside dans le fait que Vilogia S.A. d'HLM bénéficient des services et équipes de Vilogia Premium laquelle porte, au sein du Groupe Vilogia, l'expertise « commercialisation » pour l'accession. »

#### **5) Convention de prestation de services informatiques et numériques (2022/13)**

##### **Personnes concernées**

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

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

Votre conseil d'administration du 5 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<sup>er</sup> 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 € 253 544 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 € 194 750 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 Vilogia Premium et Vilogia S.A. d'HLM de conclure cette convention réside dans la mutualisation des personnels des services informatiques portés par Vilogia S.A. d'HLM ».

### **6) Avenant à la convention d'avance en comptes courants d'associés (2023/15)**

#### **Personnes concernées**

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

#### **Nature et objet**

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 19 juin 2023, à renégocier l'avenant à la convention d'avance en comptes courants d'associés. La durée de la convention a été fixée à deux ans pour une ligne de trésorerie de M€ 30 à taux fixe de 2,50 % du 15 février 2023 au 14 février 2025.

L'avenant a été fixé afin de modifier le taux de l'avance en comptes courants d'associés d'un montant de M€ 30 avec un taux d'intérêt fixé à 0,10 % allant du 15 février 2021 au 14 février 2023 compte tenu de la hausse des taux d'intérêts sur les marchés financiers.

### **Modalités**

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 351 356,32 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 : « Ces besoins financiers dans le cadre d'un développement sont en cohérence avec la stratégie de développement du Groupe Vilogia, particulièrement tenant à la spécialisation de ses structures et au sein de laquelle Vilogia Premium est dédiée à l'accession sociale ».

### **7) Convention d'acquisition d'usufruit de 498 logements et accessoires éventuels à Croix, Haubourdin, Lannoy, Lille, Loos, Lys Lez Lannoy, Mons en Baroeul, Roubaix, Tourcoing, Villeneuve d'Ascq, Wattrelos, Willems (2023/12)**

#### **Personnes concernées**

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

#### **Nature et objet**

Votre société a été autorisée, par votre conseil de surveillance du 4 décembre 2023, à acquérir auprès de la société Vilogia S.A. d'HLM l'usufruit locatif de 498 logements et leurs accessoires éventuels pour une durée de quinze ans au prix de € 12 952 774.



### **Modalités**

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 12 952 774 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

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

Votre conseil de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de cette convention pour la société est de décliner le mécanisme de la société de vente prévue au CCH, à l'échelle du groupe ».

- ▶ Avec l'office public d'habitat Lille Métropole Habitat

Acquisition d'une propriété située à Roubaix « Quai de Marseille » (2023/06)

### **Personne concernée**

M. H. Deligne.

### **Nature et objet**

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 27 mars 2023, à procéder à l'acquisition auprès de l'office public d'habitat Lille Métropole Habitat d'une parcelle située au 31, rue de Constantine à Roubaix, cadastrée AN 40 et d'une superficie de 160 m<sup>2</sup>. Cette acquisition permettra la réalisation d'une opération mixte d'environ 36 logements en accession sociale.

Cette acquisition se fera moyennant le prix principal de € 15 000 net vendeur.

### **Modalités**

La rémunération de la convention s'élève à € 15 000 hors taxes au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

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

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de cette convention pour la société Vilogia Premium est d'acquérir ce foncier qui permettra l'aménagement d'ensemble de l'opération envisagée ».

## **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 Logifim, Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré, société sœur de votre société

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

### **Personne concernée**

M. J.-P. Guillon.



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

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

### ***Modalités***

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

- ▶ Avec la société Vilogia Privilège, société sœur de votre société

### **Convention de prestations de montage d'opérations de vente et de commercialisation de logements intermédiaires (2022/05)**

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

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 5 décembre 2022, à reconduire pour l'exercice 2023 la convention de montage d'opérations de vente et de commercialisation des logements intermédiaires, par laquelle votre société réalise la phase de montage d'opérations de vente et la commercialisation de logements de la société Vilogia Privilège ciblés à la vente.

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

#### ***Modalités***

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 69 687 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

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

#### ***Personne concernée***

M. J.-P. Guillon.

- 1) **Convention de prestations de gestion de la phase locative d'opérations en location-accession (2022/06 en continuité de la 2021/30)**

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

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 5 décembre 2022, à reconduire, pour une durée de un an, couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 31 décembre 2023, la convention de prestations de gestion de la phase locative des opérations en location-accession, de la réalisation 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.



Les montants de la rémunération s'élèvent à € 50 hors taxes par logement et par mois au titre de la prestation de suivi de gestion locative et à € 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 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

## **2) Convention d'assistance à la gestion administrative des copropriétés (2022/07)**

#### **Nature et objet**

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 5 décembre 2022, à conclure la convention d'assistance pour la gestion administrative des copropriétés par laquelle votre société assurerait des missions support à la comptabilité des copropriétés, au recouvrement des charges, au suivi de la gestion des sites. La convention a pris effet au 1<sup>er</sup> janvier 2022 pour une durée de deux ans, sans possible reconduction.

Les Parties pourront résilier cette convention à tout moment, moyennant le respect d'un préavis de trois mois.

La rémunération de votre société a été fixée, pour l'ensemble de la prestation, à un montant de € 15 000 hors taxes annuel.

#### **Modalités**

La rémunération de cette convention s'élève à € 15 000 hors taxes au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

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

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

#### **Personnes concernées**

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

#### **Nature et objet**

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 5 décembre 2022, à conclure une convention par laquelle votre société assurera des interventions complémentaires à celles relatives à sa mission de syndic de copropriété sur les sites de la société Vilogia S.A. dans les domaines suivants :

- ▶ missions de conservation du patrimoine concernant le suivi financier (transmettre les appels de fonds de charges, mise à disposition de régularisation de charges, etc.) ;
- ▶ conseil pour toutes questions techniques auprès des services de gestion immobilière ;
- ▶ adaptation à la politique et l'organisation de la société Vilogia S.A. (adapter les règles d'imputation, adapter les appels de travaux) ;
- ▶ accompagnement avec les agences locatives de la MEL et le pôle expertise opérationnel de la société Vilogia S.A.



La convention prendra effet rétroactivement au 1<sup>er</sup> janvier 2022, pour une durée de trois ans ferme.

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

#### **Modalités**

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 217 768 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

### **2) Reconduction de la convention de gestion et de commercialisation des opérations en location (2022/10 dans la continuité de la 2021/02)**

#### **Personnes concernées**

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

#### **Nature et objet**

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 5 décembre 2022, à reconduire la convention de prestations de gestion et de commercialisation des opérations en location-accession avec la société Vilogia S.A. d'Habitats à Loyer Modéré.

Votre société facture, au titre de :

- ▶ la commercialisation, 4 % du prix de vente hors taxes de chaque lot vendu, valorisé à 0,40 % du prix du vente en cas de levée d'option ;
- ▶ la re-commercialisation, 3,60 % du prix de vente hors taxes à la signature du contrat ou 2 % du prix de vente hors taxes à la signature du contrat dans le cas où la non-levée d'option d'achat est due à la non-obtention du financement bancaire de l'acquisition ;
- ▶ la prestation de gestion, € 50 hors taxes par lot et par mois pour les honoraires de gestion de biens et € 20 hors taxes par lot et par mois pour les honoraires d'administration des biens.

#### **Modalités**

La rémunération de cette convention s'élève à € 356 228 hors taxes pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

### **3) Convention de prestations de montage d'opérations de vente et de commercialisation de logements intermédiaires (2022/11 en continuité de la 2021/06)**

#### **Personnes concernées**

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



### **Nature et objet**

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 5 décembre 2022, à reconduire la convention de montage d'opérations de vente et de commercialisation des logements intermédiaires, par laquelle votre société assure en ce qui concerne le montage d'opération, l'assistance à la définition de la politique de vente, procède au montage des opérations, concourt à l'établissement des dossiers présentés en comité d'engagements de la société Vilogia S.A. d'Habitats à Loyer Modéré, et assure, en ce qui concerne la commercialisation, la vente des biens et groupes immobiliers identifiés dans la politique de vente annuelle de la société Vilogia S.A. d'Habitats à Loyer Modéré et la vente de biens déjà commercialisés.

Pour l'ensemble des missions relatives au montage d'opérations, la rémunération annuelle est calculée sur la base des frais directs de fonctionnement et de masse salariale refacturés à l'euro, sur la base d'un fichier reprenant les opérations étudiées. Pour l'ensemble des missions relatives à la commercialisation, la rémunération est calculée à hauteur de 5,90 % hors taxes du prix de vente hors taxes. La facturation intervient mensuellement sur la base des actes authentiques effectivement réalisés le mois écoulé.

### **Modalités**

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 1 391 460 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

#### **4) Convention d'assistance à la gestion de logements en location-accession situés dans le Territoire Grand Sud (2021/13)**

### **Personnes concernées**

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

### **Nature et objet**

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 21 juin 2021, à conclure avec la société Vilogia S.A. d'Habitats à Loyer Modéré une convention d'assistance pour la gestion des logements en location-accession situés dans son territoire Grand Sud. Votre société accompagne et forme la société Vilogia S.A. d'Habitats à Loyer Modéré sur la livraison des opérations en location-accession.

La durée de la convention a été fixée pour un an à compter rétroactivement du 1<sup>er</sup> janvier 2021. A l'issue de cette première période, la convention est reconductible d'année civile en année civile.

La rémunération de cette convention est prévue comme suit :

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

### **Modalités**

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 7 100 hors taxes au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.



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

##### *Personnes concernées*

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

##### *Nature et objet*

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

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

Cette convention étant strictement liée à l'objet des ESH et à la mission d'intérêt général dont elles sont investies, elle a été consentie à titre gratuit.

La durée de la convention, initialement prévue pour une durée de trois ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 et tacitement reconductible à l'expiration de cette durée, a été renouvelée pour trois ans allant du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 31 décembre 2023.

##### *Modalités*

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

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

##### *Personnes concernées*

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

##### *Nature et objet*

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

Votre société percevra une rémunération correspondante à 3,3 % du prix de revient hors taxes de l'opération pour l'ensemble des missions de maîtrise d'ouvrage qui lui seront confiées.

##### *Modalités*

Les sommes versées à votre société se sont élevées à € 3 743 hors taxes au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.



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

### *Personnes concernées*

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

### *Nature et objet*

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

### *Modalités*

Les loyers versés au titre de cette convention se sont élevés à € 377 591 hors taxes au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

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

### *Personnes concernées*

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

### *Nature et objet*

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

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

### *Modalités*

La rémunération de la convention s'est élevée à € 3 698,63 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

- ▶ Avec les SCCV, dont la société Vilogia S.A. d'Habitats à Loyer Modéré et votre société sont associées

## Flux contractuels (2020/15)

### *Nature et objet*

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



Aussi, et pour chaque SCCV créée ou à créer, la société Vilogia S.A. d'Habitations à Loyer Modéré conclura une convention de prestations de fonctions support comprenant la comptabilité opérationnelle, tandis que votre société conclura des conventions relatives aux missions de montage d'opération, de commercialisation et de communication.

**Modalités**

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 24 588 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Lille, le 14 mai 2024

Le Commissaire aux Comptes  
ERNST & YOUNG Audit

Emilie Poissonnié

COPIE CERTIFIÉE CONFORME  
*Le Président.*

ACTIF	Exercice 2023				Exercice 2022
	BRUT	Amortissements et dépréciations	NET	TOTAUX PARTIELS	NET
2	3	4	5	6	7
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				<b>13 120 546,55</b>	<b>112 428,98</b>
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
Baux long terme et droits d'usufruit	13 089 043,00	0,00	13 089 043,00		0,00
Autres (1)	837 887,15	806 383,60	31 503,55		112 428,98
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				<b>25 262,42</b>	<b>34 287,55</b>
Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00
Terrains aménagés, loués, bâtis	0,00	0,00	0,00		0,00
Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
Constructions locatives (sur sol propre)	0,00	0,00	0,00		0,00
Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00		0,00
Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00	0,00		0,00
Autres ensembles immobiliers	0,00	0,00	0,00		0,00
Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	107 863,37	82 600,95	25 262,42		34 287,55
Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>				<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	0,00	0,00	0,00		0,00
Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)</b>				<b>2 624 576,33</b>	<b>2 592 457,41</b>
Participations - Apports, avances	82 755,50	36 000,00	46 755,50		55 696,58
Créances rattachées à des participations	2 443 512,52	0,00	2 443 512,52		2 427 462,52
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	34 308,31	0,00	134 308,31		109 298,31
Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
<b>ACTIF IMMOBILISE (I)</b>	<b>16 695 369,85</b>	<b>924 984,55</b>			<b>17 739 173,94</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>					<b>2 734,68</b>
Terrains à aménager	2 960 074,29				2 960 074,29
Immeubles en cours	22 230 433,73				22 230 433,73
<b>Immeubles achevés :</b>					
Disponible à la vente	844 155,81	0,00			844 155,81
Temporairement loués	24 204 569,13	0,00			24 204 569,13
Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00			0,00
Approvisionnements	0,00	0,00			0,00
Fournisseurs débiteurs	646 851,94	0,00			646 851,94
<b>CREANCES D'EXPLOITATION</b>					<b>8 187 804,61</b>
<b>Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :</b>					
Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	201 460,43	32 428,71	169 031,72		367 537,72
Créances sur acquéreurs	4 309 725,40	0,00	4 309 725,40		4 161 408,51
Clients - autres activités	1 285 989,36	0,00	1 285 989,36		566 506,89
Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributionnaires	0,00	0,00	0,00		0,00
Clients douteux ou litigieux	0,00	0,00	0,00		0,00
Produits non encore facturés	887 920,17	0,00	887 920,17		1 477 257,86
Autres	1 143 864,36	0,00	1 143 864,36		1 130 293,63
Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	588 992,60	0,00	588 992,60		484 800,00
<b>CREANCES DIVERSES (3)</b>				<b>17 108 183,07</b>	<b>17 017 387,13</b>
Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	75 576,60	0,00	75 576,60		75 576,60
Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	1 993 251,55	0,00	1 993 251,55		1 575 387,88
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	15 039 354,92	0,00	15 039 354,92		15 366 422,65
Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
<b>Valeurs Mobilières de placement</b>	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>DISPONIBILITES</b>				<b>12 354 082,63</b>	<b>21 811 661,22</b>
Valeur à l'encaissement	2 462,61		2 462,61		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	12 351 620,02		12 351 620,02		21 811 661,22
Caisse et régies d'avance	0,00		0,00		0,00
Charges constatées d'avance	0,00		0,00	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>ACTIF CIRCULANT (II)</b>	<b>88 766 302,92</b>	<b>32 428,71</b>	<b>88 733 874,21</b>	<b>88 733 874,21</b>	<b>97 822 316,92</b>
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)</b>	0,00		0,00	0,00	0,00
<b>Primes de remboursement des obligations (IV)</b>	0,00		0,00	0,00	0,00
<b>Différences de conversion Actif (V)</b>	0,00		0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)</b>	<b>105 461 672,77</b>	<b>957 413,26</b>	<b>104 504 259,51</b>	<b>104 504 259,51</b>	<b>100 561 490,86</b>
(1) Dont droit au bail					
(2) Dont à moins d'un an			2 273 712,52		900 211,00
(3) Dont à plus d'un an			3 307 885,93		597 647,00

COPIE CERTIFIÉE CONFORME  
Le Président

AM



COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

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	
<b>CHARGES D'EXPLOITATION (1)</b>			<b>24 859 869,51</b>	<b>0,00</b>	<b>23 876 473,34</b>	<b>0,00</b>
<b>CONSUMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS</b>			<b>18 136 587,00</b>	<b>0,00</b>	<b>17 827 147,86</b>	<b>0,00</b>
<b>Achats stockés :</b>						
Terrains		3 642 806,90	3 642 806,90		4 939 820,29	
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	
<b>Variation des stocks :</b>						
Terrains		536 434,92	536 434,92		(734 565,40)	
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	11 441 832,88	11 441 832,88		10 902 272,68	
Achats non stockés de matières et fournitures	0,00	47 687,98	47 687,98		52 963,63	
<b>Services extérieurs :</b>						
Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	0,00	140,38	140,38		0,00	
Locations		483 989,33	483 989,33		0,00	
Charges locatives et de copropriétés		0,00	0,00		0,00	
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	6 290,98	92 079,36	98 370,34		467 799,96	
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	0,00	0,00	0,00		0,00	
Maintenance	0,00	11 693,42	11 693,42		13 288,83	
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		56 120,78	56 120,78		41 163,36	
Personnel extérieur à la société	0,00	49 976,73	49 976,73		11 276,96	
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	344 949,05	344 949,05		471 692,79	
Publicité, publications, relations publiques		401 621,72	401 621,72		177 256,70	
Déplacements, missions et réceptions		138 052,21	138 052,21		110 297,41	
Cotisations et prélèvements CGLLS		0,00	0,00		0,00	
Redevances		660 962,86	660 962,86		653 109,56	
Autres	0,00	221 947,50	221 947,50		720 771,09	
<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>			<b>336 580,48</b>	<b>0,00</b>	<b>294 147,58</b>	<b>0,00</b>
Sur rémunérations	0,00	241 606,37	241 606,37		199 081,58	
Taxes foncières	0,00	57 043,76	57 043,76		77 037,00	
Autres	17 314,09	20 616,26	37 930,35		18 029,00	
<b>Charges de personnel</b>			<b>6 156 366,13</b>	<b>0,00</b>	<b>5 535 051,82</b>	<b>0,00</b>
Salaires et traitements	0,00	4 424 170,34	4 424 170,34		4 034 600,29	
Charges sociales	0,00	1 732 195,79	1 732 195,79		1 500 451,53	
<b>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions</b>			<b>230 335,90</b>	<b>0,00</b>	<b>220 126,08</b>	<b>0,00</b>
<b>Dotations aux amortissements et dépréciations :</b>						
Immobilisations locatives		0,00	0,00		0,00	
Autres immobilisations		91 848,69	91 848,69		140 126,08	
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		32 428,71	32 428,71		0,00	
<b>Dotations aux provisions :</b>						
Provisions pour gros entretien		0,00	0,00		0,00	
Autres provisions		106 058,50	106 058,50		80 000,00	
<b>Autres charges</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
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	
<b>CHARGES FINANCIERES</b>			<b>1 662 081,87</b>	<b>0,00</b>	<b>320 431,25</b>	<b>0,00</b>
<b>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières</b>		8 971,58	8 971,58		27 028,42	
<b>Charges d'intérêts (2) :</b>						
Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		0,00	0,00		0,00	
Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		0,00	0,00		0,00	
Intérêts compensateurs		0,00	0,00		0,00	
Intérêts de préfinancements consolidables		0,00	0,00		0,00	
Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		1 286 891,00	1 286 891,00		263 402,83	
Gestion de prêts Accession		0,00	0,00		0,00	
Intérêts sur autres opérations		355 054,95	355 054,95		30 000,00	
<b>Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>		0,00	0,00		0,00	
<b>Autres charges financières</b>		11 164,34	11 164,34		0,00	
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			<b>101 446,05</b>	<b>0,00</b>	<b>214 468,80</b>	<b>0,00</b>
<b>Sur opérations de gestion</b>		2 970,50	2 970,50		12 093,26	
<b>Sur opérations en capital :</b>			<b>98 475,55</b>	<b>0,00</b>	<b>202 375,54</b>	<b>0,00</b>
Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		0,00	0,00		97 024,01	
Autres		98 475,55	98 475,55		105 351,53	
<b>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
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	
<b>PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS (SOCIETES)</b>		0,00	0,00		0,00	
<b>IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES</b>		0,00	0,00		0,00	
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>23 605,07</b>	<b>26 599 792,36</b>	<b>26 623 397,43</b>	<b>0,00</b>	<b>24 411 373,39</b>	<b>0,00</b>
<b>SOLDE CREDITEUR = BENEFICE</b>			<b>105 361,39</b>	<b>0,00</b>	<b>446 079,91</b>	<b>0,00</b>
dont relevant du SIEG			43 918,40		(569 791,18)	
dont ne relevant pas du SIEG			61 442,99		1 015 871,09	
<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>26 728 758,82</b>	<b>0,00</b>	<b>24 857 453,30</b>	<b>0,00</b>
(1) Dont charges sur exercices antérieurs			2 712,78		12 093,26	
(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées			355 054,95		30 000,00	

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

PRODUITS 2	Exercice 2023			Exercice 2022	
	DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS 5	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION (1)</b>		<b>25 901 837,47</b>	<b>0,00</b>	<b>24 567 384,19</b>	<b>0,00</b>
<b>Produits des activités</b>		<b>24 404 070,60</b>	<b>0,00</b>	<b>14 111 241,98</b>	<b>0,00</b>
Ventes de terrains lotis	545 833,33			1 555 834,32	
Ventes d'immeubles bâtis	17 987 626,93			5 365 887,32	
Ventes de maisons individuelles (CCM)	0,00			0,00	
Ventes d'autres immeubles	0,00			0,00	
Récupération des charges locales	23 605,07			458 165,54	
<b>Loyers :</b>					
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	0,00			0,00	
Logements en location - accession et accession invendus	1 160 856,00			1 048 765,28	
Autres	41 460,36			34 230,26	
<b>Prestations de services :</b>					
Produits de concession d'aménagement	0,00			0,00	
Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	1 645 149,28			1 533 387,65	
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	453 111,18			1 456 250,55	
Syndic de copropriété	2 434 829,46			2 511 287,06	
Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	111 260,00			147 140,00	
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	
<b>Produits des activités annexes :</b>					
Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	0,00			0,00	
Autres	338,99			294,00	
<b>Production stockée (ou déstockage)</b>		<b>594 111,30</b>	<b>0,00</b>	<b>9 978 265,03</b>	<b>0,00</b>
Immeubles en cours	3 669 158,02			(5 602 311,07)	
Immeubles achevés	(3 075 046,72)			15 580 576,10	
<b>Production immobilisée</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00			0,00	
Autres productions immobilisées	0,00			0,00	
<b>Subventions d'exploitation</b>		<b>409 977,34</b>	<b>0,00</b>	<b>89 002,00</b>	<b>0,00</b>
Primes à la construction	0,00			0,00	
Subventions d'exploitation diverses	0,00			0,00	
Subventions pour travaux d'entretien	409 977,34			89 002,00	
<b>Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions</b>		<b>366 448,00</b>	<b>0,00</b>	<b>255 158,01</b>	<b>0,00</b>
Provisions pour gros entretien	0,00			0,00	
Dépréciations de créances	0,00			0,00	
Autres reprises	366 448,00			255 158,01	
<b>Transferts de charges d'exploitation</b>		<b>127 230,23</b>	<b>127 230,23</b>	<b>133 717,17</b>	
Produits du dispositif de lissage de la CGLLS	0,00			0,00	
Autres produits	0,00			0,00	
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00			0,00	
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>808 193,05</b>	<b>0,00</b>	<b>263 071,71</b>	<b>0,00</b>
<b>De participations (2)</b>		<b>60 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>45 000,00</b>	<b>0,00</b>
Revenus des actions	60 000,00			45 000,00	
Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,00			0,00	
Revenus des avances , prêts participatifs et autres	0,00			0,00	
<b>D'autres immobilisations financières (2)</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Prêts accession	0,00			0,00	
Autres	0,00			0,00	
<b>D'autres créances et valeurs mobilières de placement</b>		<b>746 352,12</b>		<b>216 916,41</b>	
Autres (2)	1 840,93			1 155,30	
Reprises sur dépréciations et provisions	0,00			0,00	
Transfert de charges financières	0,00			0,00	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00			0,00	
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>18 728,30</b>	<b>0,00</b>	<b>26 997,40</b>	<b>0,00</b>
<b>Sur opérations de gestion</b>		<b>1 248,24</b>		<b>3 767,94</b>	
Sur opérations en capital		<b>17 480,06</b>	<b>0,00</b>	<b>23 229,46</b>	<b>0,00</b>
Produits des cessions d'éléments d'actif	0,00			0,00	
Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	0,00			0,00	
Autres	17 480,06			23 229,46	
Reprises sur dépréciations et provisions	0,00			0,00	
Transferts de charges exceptionnelles	0,00			0,00	
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>26 728 758,82</b>	<b>26 728 758,82</b>	<b>0,00</b>	<b>24 857 453,30</b>	<b>0,00</b>
		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
dont relevant du SIEG		<b>0,00</b>			
dont ne relevant pas du SIEG		<b>0,00</b>			
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>26 728 758,82</b>	<b>0,00</b>	<b>24 857 453,30</b>	<b>0,00</b>
(1) Dont produits sur exercices antérieurs			<b>0,00</b>	<b>3 767,59</b>	
(2) Dont produits concernant les entreprises liées					