

Bordereau attestant l'exactitude des informations - LILLE METROPOLE - 5910 - Documents
comptables (B-S) - Dépôt le 28/11/2024 - 30184 - 2007 B 00430 - 475 680 815 - VILOGIA Société
Anonyme d'HLM

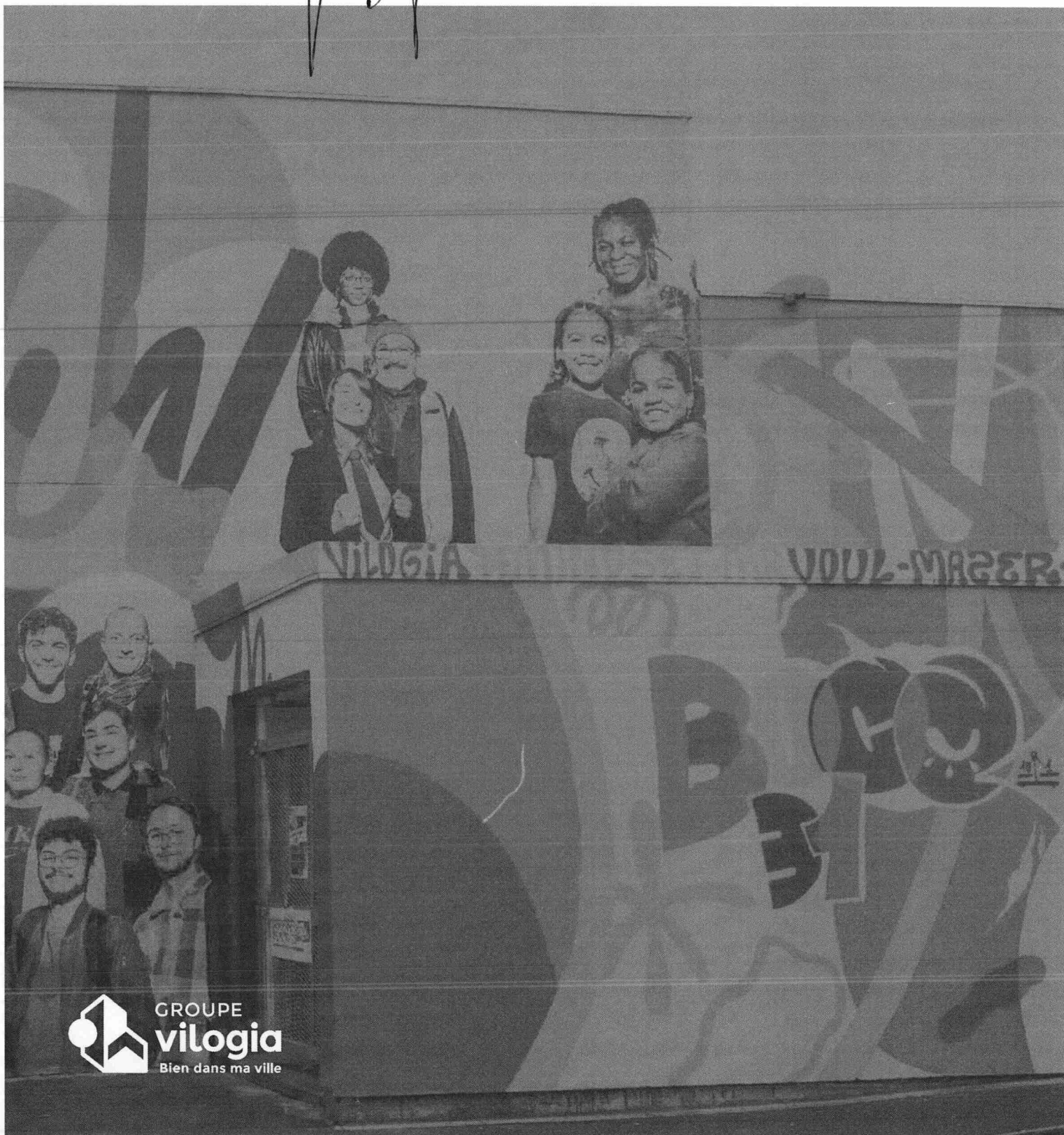
2094 503018474

2023

VILOGIA S.A.

Rapport FINANCIER

COPIE CERTIFIÉE CONFORME
le *président*



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

Règles et méthodes comptables	6
Faits marquants et Activité de la Société	6
Environnement économique et financier	8
Perspectives de la Société	9
Evénements post clôture	9
Comparabilité des exercices	9
Déclaration de Performance Extra-Financière (DPEF)	10
Filiales et participations	10
Informations relatives au capital social	12
Participation des salariés au capital social	12
Affectation du résultat	12
Rappel des dividendes distribués	12
Tableau des résultats des cinq derniers exercices	13
Conditions de paiement des fournisseurs	13
Conditions de règlement des clients	14
Dépenses non déductibles fiscalement	14
Contrôle du Commissaire aux comptes	14
Proposition de ratification de la cooptation	14
Proposition de renouvellement du Commissaire aux comptes	14

Bilan et compte de résultat	15
------------------------------------	-----------

Annexes aux comptes annuels

Note 1	Méthodes générales de présentation et d'évaluation	21
---------------	---	-----------

Note 2	Principales méthodes d'évaluation des postes de l'actif	24
---------------	--	-----------

Note 3	Principales méthodes d'évaluation des postes du passif	35
---------------	---	-----------

Note 4	Autres informations sur les comptes annuels	42
---------------	--	-----------

Bilan et compte de résultat

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

Le président

BILAN - ACTIF

ACTIF	Exercice 2023			Exercice 2022	
	BRUT	Amortissements et dépréciations	NET	TOTAUX PARTIELS	NET
	2	3	4	5	6
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				62 551 839,72	56 915 069,45
Frais d'établissement					
Baux long terme et droits d'usufruit	71 948 740,39	22 235 298,56	49 713 441,83		47 179 806,60
Autres (1)	39 428 751,16	26 590 353,27	12 838 397,89		9 735 262,85
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				5 000 889 932,35	4 602 052 028,83
Terrains nus	72 418 978,27	3 010 799,00	69 408 179,27		107 666 823,13
Terrains aménagés, loués, bâtis	1 164 409 189,92		1 164 409 189,92		1 065 555 358,23
Agencements et aménagements de terrains					
Constructions locatives (sur sol propre)	5 410 798 632,68	1 887 951 513,87	3 522 847 118,81		3 267 188 905,79
Constructions locatives sur sol d'autrui	196 363 709,75	75 042 220,78	121 321 488,97		131 937 576,34
Bâtiments et installations administratifs	41 860 067,90	20 423 099,15	21 436 968,75		15 562 449,34
Autres ensembles immobiliers	100 790 250,58	12 256 935,00	88 533 315,58		
Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	30 784 383,57	17 850 712,52	12 933 671,05		14 140 916,00
Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation					
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				925 350 627,12	819 457 765,04
Terrains	184 609 212,82		184 609 212,82		188 166 401,42
Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	717 051 259,32	1 268 268,97	715 782 990,35		607 311 738,37
Avances et acomptes	24 958 423,95		24 958 423,95		23 979 625,25
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				210 369 151,03	267 633 961,11
Participations - Apports, avances	145 596 328,66	21 942,88	145 574 385,78		127 044 533,90
Créances rattachées à des participations	59 414 052,01		59 414 052,01		136 041 636,91
Titres immobilisés (droits de créances)					
Prêts participatifs					
Prêts pour accession et aux SCCC					
Autres	5 380 713,24		5 380 713,24		4 547 790,30
Intérêts courus					
ACTIF IMMOBILISE	8 265 812 694,22	2 066 651 144,00	6 199 161 550,22	6 199 161 550,22	5 746 058 824,43
STOCKS ET EN-COURS				218 924 082,68	181 971 177,86
Terrains à aménager	90 253 966,45	5 055 949,44	85 198 017,01		78 165 670,41
Immeubles en cours	90 050 381,21	1 234 985,78	88 815 395,43		59 903 892,33
Immeubles achevés :					
Disponible à la vente	29 224 518,72	2 209 924,01	27 014 594,71		42 553 103,31
Temporairement loués	17 597 147,68		17 597 147,68		1 059 769,74
Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat					
Approvisionnements	298 927,85		298 927,85		288 742,07
Fournisseurs débiteurs	12 995 852,10		12 995 852,10	12 995 852,10	12 878 341,72
CREANCES D'EXPLOITATION				289 495 539,52	254 901 672,84
Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :					
Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	47 686 142,93	13 337 135,71	34 349 007,22		34 472 674,54
Créances sur acquéreurs	26 374 018,32		26 374 018,32		15 954 826,35
Clients - autres activités	9 131 273,58		9 131 273,58		8 107 522,55
Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributionnaires					
Clients douteux ou litigieux	34 565 544,00	28 180 501,82	6 385 042,18		9 960 865,42
Produits non encore facturés	8 814 876,45		8 814 876,45		7 451 976,20
Autres	66 576 444,65		66 576 444,65		67 658 323,76
Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	137 864 877,12		137 864 877,12		111 295 484,02
CREANCES DIVERSES (3)				50 923 042,57	193 743 122,22
Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C					
Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	14 074 570,69		14 074 570,69		160 747 304,51
Opérations pour le compte de tiers	289 001,38		289 001,38		216 517,41
Opérations d'aménagement					
Autres	37 029 035,82	469 565,32	36 559 470,50		32 779 300,30
Valeurs Mobilières de placement	214 639 867,11	673 915,45	213 965 951,66	213 965 951,66	183 755 059,05
DISPONIBILITES				231 689 193,25	455 775 563,89
Valeur à l'encaissement	75 360,54		75 360,54		96 717,09
Intérêts courus à recevoir					
Banques, établissements financiers et assimilés	231 613 832,71		231 613 832,71		455 678 846,80
Caisse et régies d'avance					
Charges constatées d'avance	7 698 547,78		7 698 547,78	7 698 547,78	4 580 478,56
ACTIF CIRCULANT (II)	1 076 854 187,09	51 161 977,53	1 025 692 209,56	1 025 692 209,56	1 287 605 416,14
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	4 724 238,17		4 724 238,17	4 724 238,17	4 026 053,53
Primes de remboursement des obligations (IV)	9 132 584,89		9 132 584,89	9 132 584,89	7 545 709,48
Différences de conversion Actif (V)					
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	9 356 523 704,37	2 117 813 121,53	7 238 710 582,84	7 238 710 582,84	7 045 236 003,58
(1) Dont droit au bail					
(2) Dont à moins d'un an			5 459 168,94		52 396 220,99
(3) Dont à plus d'un an			3 849 982,62		5 669 528,77

CHARGES 2	Exercice 2023				Exercice 2022	
	CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
	3	4	5		6	
CHARGES D'EXPLOITATION (1)			517 813 730,15		484 162 684,92	
CONSOUMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			218 896 102,59		213 636 930,00	
Achats stockés :						
Terrains		21 429 818,66	21 429 818,66		17 205 916,84	
Approvisionnements	7 781 976,52	948 742,48	8 730 719,00		8 915 551,77	
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat						
Variation des stocks :						
Terrains		(6 845 940,73)	(6 845 940,73)		(2 566 868,92)	
Approvisionnements		(10 185,78)	(10 185,78)		(38 039,28)	
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat						
Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires						
Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)						
Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)						
Frais liés à la production de stocks immobiliers		32 011 281,51	32 011 281,51		33 273 683,39	
Achats non stockés de matières et fournitures	30 402 151,45	3 719 496,63	34 121 648,08		31 269 222,16	
Services extérieurs :						
Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	31 109 458,31	5 108 894,69	36 218 353,00		31 033 663,35	
Locations		6 773 163,78	6 773 163,78			
Charges locatives et de copropriétés	1 039 209,97	3 159 142,31	4 198 352,28			
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	8 376 961,64	24 093 509,00	32 470 470,64		31 226 633,24	
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs		10 869 335,12	10 869 335,12		7 547 245,75	
Maintenance		1 737 136,16	1 737 136,16		2 180 869,99	
Autres travaux d'entretien		1 107 006,89	1 107 006,89			
Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		215 771,54	215 771,54		261 111,90	
Primes d'assurances		5 525 591,57	5 525 591,57		4 099 752,33	
Personnel extérieur à la société	609 739,12	484 661,42	1 094 400,54		1 247 176,98	
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	1 472 892,26	12 522 090,25	13 994 982,51		11 403 969,13	
Publicité, publications, relations publiques		1 786 177,13	1 786 177,13		1 060 768,19	
Déplacements, missions et réceptions		1 131 008,53	1 131 008,53		1 043 312,63	
Cotisations et prélèvements CGLLS		3 778 968,00	3 778 968,00			
Redevances		4 689 032,95	4 689 032,95		4 012 956,45	
Autres		3 869 011,21	3 869 011,21		30 460 004,10	
Impôts, taxes et versements assimilés			51 402 608,50		44 655 312,77	
Sur rémunérations		6 296 271,31	6 296 271,31		5 629 392,54	
Taxes foncières	1 465 591,72	28 387 871,48	29 853 463,20		27 584 450,03	
Autres	12 549 748,86	2 703 125,13	15 252 873,99		11 441 470,20	
Charges de personnel			72 749 984,38		65 566 298,98	
Salaires et traitements		52 815 336,06	52 815 336,06		47 792 282,02	
Charges sociales		19 934 648,32	19 934 648,32		17 774 016,96	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			170 481 434,36		152 909 233,29	
Dotations aux amortissements et dépréciations :						
Immobilisations locatives		140 084 797,74	140 084 797,74		124 571 739,36	
Autres immobilisations		9 884 644,52	9 884 644,52		8 273 646,09	
Charges d'exploitation à répartir		777 259,36	777 259,36		1 119 659,05	
Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		243 192,82	243 192,82		3 875 189,28	
Dépréciation des stocks et en-cours		569 394,65	569 394,65		949 342,76	
Dépréciation des créances		12 647 913,46	12 647 913,46		11 292 049,57	
Dotations aux provisions :						
Provisions pour gros entretien		1 480 977,53	1 480 977,53		1 206 145,03	
Autres provisions		4 793 254,28	4 793 254,28		1 621 462,15	
Autres charges			3 013 309,23		7 394 909,88	
Pertes sur créances irrécouvrables		3 013 308,57	3 013 308,57		7 394 909,28	
Redevances et charges diverses de gestion courante		0,66	0,66		0,60	
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		1 270 291,09	1 270 291,09			
CHARGES FINANCIERES			147 156 630,58		71 622 743,83	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		546 478,06	546 478,06		340 387,32	
Charges d'intérêts (2) :						
Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances						
Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		92 655 898,64	92 655 898,64		46 637 456,20	
Intérêts compensateurs		2 195,03	2 195,03		17 012,15	
Intérêts de préfinancements consolidables		2 417 778,18	2 417 778,18		11 592,58	
Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		2 677 112,98	2 677 112,98		964 724,21	
Gestion de prêts Accession		422 873,78	422 873,78		22 252,26	
Intérêts sur autres opérations		40 359 764,79	40 359 764,79		17 622 414,77	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						
Autres charges financières		8 074 529,12	8 074 529,12		6 006 904,34	
CHARGES EXCEPTIONNELLES			57 594 697,40		40 872 263,88	
Sur opérations de gestion		11 473 813,99	11 473 813,99		14 619 949,57	
Sur opérations en capital :			40 458 933,13		14 851 990,17	
Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		31 657 605,80	31 657 605,80		4 872 786,93	
Autres		8 801 327,33	8 801 327,33		9 979 203,24	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			5 661 950,28		11 400 324,14	
Dotations aux amortissements et dépréciations		3 974 024,03	3 974 024,03		10 670 749,95	
Dotations aux provisions réglementées						
Dotations aux provisions		1 687 926,25	1 687 926,25		729 574,19	
PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS						
IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		1 574 942,00	1 574 942,00		1 969 478,00	
TOTAL DES CHARGES	94 807 729,85	629 332 270,28	724 140 000,13		598 627 170,63	
SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			1 608 406,96		24 525 910,24	
dont relevant du SIEG			667 107,21		32 989 766,66	
dont ne relevant pas du SIEG			941 299,75		(8 463 856,42)	
TOTAL GENERAL			725 748 407,09		623 153 080,87	
(1) Dont charges sur exercices antérieurs						
(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées					5 497 483,53	

Annexes aux comptes annuels

Avant répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023, le total de l'actif est de 7 238 710 582,84 € et le compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de tableau dégage un résultat bénéficiaire de 1 608 406,96 €.

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

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

COPIE CERTIFIÉE CONFORME
Le Piondau

PRODUITS 2	Exercice 2023			Exercice 2022	
	DETAIL	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
	3	4		5	
PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		600 409 691,28		536 050 549,40	
Produits des activités		492 100 505,35		485 479 592,35	
Ventes de terrains lotis	281 100,00			3 600,00	
Ventes d'immeubles bâtis	20 996 217,54			43 172 752,51	
Ventes de maisons individuelles (CCMI)					
Ventes d'autres immeubles	40 320,00			10 258 100,00	
Récupération des charges locatives	94 601 910,55			90 597 389,46	
Loyers :					
Loyers des logements non conventionnés	18 232 846,86			15 430 269,07	
Loyers des logements conventionnés	300 822 103,90			278 167 706,31	
Suppléments de loyers	1 531 778,40			1 134 523,63	
Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	17 598 364,96			13 717 239,52	
Logements en location - accession et accession invidus	1 366 991,46			1 616 871,77	
Autres	19 102 099,36			18 489 321,33	
Prestations de services :					
Produits de concession d'aménagement					
Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	12 112 803,29			9 177 929,95	
Sociétés sous égide					
Prestations de services à personnes physiques et autres produits					
Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	279 196,95			278 451,83	
Syndic de copropriété					
Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	17 294,58			20 216,63	
Gestion des S.C.C.C					
Gestion des prêts					
Autres prestations de services	1 797 153,37			1 397 790,90	
Produits des activités annexes :					
Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM					
Autres	3 320 324,13			2 017 429,44	
Production stockée (ou déstockage)		29 301 081,84		(2 365 507,62)	
Immeubles en cours	28 382 597,87			(2 746 405,08)	
Immeubles achevés	918 483,97			380 897,46	
Production immobilisée		36 050 708,31		11 871 779,01	
Immeubles de rapport (frais financiers externes)	24 260 700,42			1 294 850,15	
Autres productions immobilisées	11 790 007,89			10 576 928,86	
Subventions d'exploitation		620 216,46		741 835,63	
Primes à la construction					
Subventions d'exploitation diverses					
Subventions pour travaux d'entretien	620 216,46			741 835,63	
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		18 756 793,81		26 271 537,36	
Provisions pour gros entretien	3 043 481,34			2 465 302,16	
Dépréciations de créances	9 444 617,65			13 783 352,43	
Autres reprises	6 268 694,82			10 022 882,77	
Transferts de charges d'exploitation	12 720 569,98	12 720 569,98		11 294 256,50	
Produits du dispositif de lissage de la CGLLS					
Autres produits	10 859 815,53	10 859 815,53		2 484 416,41	
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				272 639,76	
PRODUITS FINANCIERS		40 462 914,32		16 153 850,38	
De participations (2)		5 497 481,53		650 636,83	
Revenus des actions	836 661,43			105 000,00	
Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes					
Revenus des avances , prêts participatifs et autres	4 660 820,10			545 636,83	
D'autres immobilisations financières (2)					
Prêts accession					
Autres					
D'autres créances et valeurs mobilières de placement	14 171 086,14	14 171 086,14		8 599 072,57	
Autres (2)	19 553 063,01	19 553 063,01		4 690 547,95	
Reprises sur dépréciations et provisions	1 241 283,64	1 241 283,64		2 213 593,03	
Transfert de charges financières					
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					
PRODUITS EXCEPTIONNELS		84 875 801,49		70 948 681,09	
Sur opérations de gestion	15 607 016,15	15 607 016,15		26 282 676,97	
Sur opérations en capital		66 545 562,39		43 089 106,04	
Produits des cessions d'éléments d'actif	45 287 123,69			22 692 672,88	
Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	9 376 287,50			8 712 420,92	
Autres	11 882 151,20			11 684 012,24	
Reprises sur dépréciations et provisions	2 723 222,95	2 723 222,95		1 576 898,08	
Transferts de charges exceptionnelles					
TOTAL DES PRODUITS	725 748 407,09	725 748 407,09		623 153 080,87	
dont relevant du SIEG					
dont ne relevant pas du SIEG					
TOTAL GENERAL		725 748 407,09		623 153 080,87	
(1) Dont produits sur exercices antérieurs					
(2) Dont produits concernant les entreprises liées		5 497 483,53			

Note 1

Méthodes générales de présentation et d'évaluation

1.1 Conventions générales

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

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

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2023 sont :

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

1.2 Dérogations aux principes comptables généraux

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

1.3 Changement de méthodes

Néant.

1.4 Faits significatifs

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, laissaient craindre une entrée en récession en 2023 qui, dans l'ensemble, n'aura pas eu lieu. Cependant, les perspectives de croissance sont très inégales selon les zones. Alors que la croissance est très soutenue aux Etats-Unis, celle de la zone euro reste très faible et les perspectives pour 2024 sont revues à la baisse.

Le contexte macro-économique maussade et le resserrement de la politique monétaire n'est pas sans conséquences très négatives sur le marché de l'immobilier. Les prix du foncier et les coûts de construction connaissent l'inflation et la hausse des taux d'intérêt ainsi que les difficultés d'accès au crédit immobilier expliquent la décélération brutale des marchés neufs et anciens. Ces événements n'ont pas épargné le secteur du logement social dont les recettes sont amputées par la RLS ainsi que par le plafonnement de la hausse des loyers et la hausse des taux qui érodent les marges d'autofinancement ainsi que les résultats.

Un projet stratégique vivant

En 2023, le projet stratégique HOME a continué de guider les collaborateurs de Vilogia dans la vision d'un groupe leader du logement abordable et partenaire des collectivités locales pour promouvoir l'habitat durable. La première année de travail collaboratif a été marquée par des avancées significatives en termes de développement territorial, d'engagement en faveur de la transition bas carbone, de satisfaction client, de produits spécifiques pour les étudiants, les jeunes actifs et les seniors, et de compréhension de la culture d'entreprise. Ces réalisations renforcent le sens de la mission de Vilogia et guideront le projet d'entreprise à l'avenir.

Pour maintenir cette dynamique, une deuxième saison du projet HOME a été lancée en fin d'année, réunissant tous les managers et les équipes volontaires au Palacium, à Villeneuve-d'Ascq. Organisé autour de 4 axes, ce plan d'action vise à renforcer la performance dans les territoires, à améliorer l'expérience client et la qualité de service, à se démarquer par l'innovation dans les produits et les services, et à renforcer la culture d'entreprise et l'organisation. L'engagement actif des collaborateurs de Vilogia est essentiel pour atteindre ces objectifs ambitieux.

Qualité de vie au travail des collaborateurs

Le Groupe a renforcé sa stratégie de qualité de vie au travail en 2023 en acquérant deux nouveaux bâtiments à Villeneuve d'Ascq pour y installer son siège. Ces nouveaux locaux de 11 300 m² accueilleront 600 collaborateurs dans un environnement de travail flexible. De plus, à Paris, Vilogia Privilège a également déménagé dans de nouveaux locaux pour accompagner le développement de son activité, et la Direction territoriale Île-de-France lance la construction de son nouveau siège à Montrouge.

Vilogia étend son périmètre en tant qu'organisme de foncier solidaire

Après avoir obtenu le statut d'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) dans plusieurs régions françaises, Vilogia propose désormais le Bail Réel Solidaire aux acquéreurs intéressés. Cette nouvelle approche, inscrite dans la loi ALUR, sépare la propriété du terrain de celle du bâtiment, facilitant ainsi l'accession à la propriété. Grâce à cette solution innovante, les propriétaires acquièrent les murs de leur logement tout en louant la partie foncière à un OFS, ce qui contribue à réduire considérablement le coût de l'acquisition, notamment dans les zones où le foncier est un obstacle majeur.

Projet de fusion entre Vilogia SA et l'OPH de Villemomble Grand Paris Grand Est

À la fin de l'année 2023, les dirigeants de Vilogia et de l'OPH de Villemomble ont approuvé conjointement le lancement des études et des travaux préparatoires en vue d'une fusion-absorption de l'OPH par Vilogia SA en 2024. Cette décision intervient dans un contexte où l'OPH doit réaliser d'importants travaux de réhabilitation thermique à moyen terme, ce qui aura un impact significatif sur ses ressources, malgré une situation financière saine.

Un partenariat pour consolider le modèle économique du logement d'insertion

Dans un souci de renforcer son modèle économique et d'accroître son impact social, SOLIHA BLI Hauts-de-France a décidé d'ouvrir son capital à un bailleur social en 2022. Cette démarche avait pour objectif de permettre à l'entreprise de loger un plus grand nombre de ménages en difficulté. Ainsi, après une réflexion approfondie, Vilogia a investi plus de 21 % du capital de SOLIHA BLI Hauts-de-France et a intégré sa gouvernance.

De plus, Vilogia a transféré plus de 500 logements à SOLIHA BLI, élargissant ainsi son champ d'intervention dans le domaine du logement social. Cette collaboration a permis à Vilogia de renforcer ses compétences et de se positionner comme un acteur majeur du secteur de l'habitat, couvrant désormais une large gamme de services allant du logement d'insertion à l'accession sociale à la propriété.

Vilogia franchit le seuil des 5 000 logements dans le Grand Sud

Grâce à un partenariat entre la Ville d'Arles et Vilogia, le cap a été franchi en fusionnant la SEM du Pays d'Arles au sein de l'organisation de Vilogia. Cette opération a été finalisée au 31 décembre 2023, impliquant le transfert de 23 collaborateurs et l'intégration de 1 700 logements avec un effet rétroactif au 1^{er} janvier de l'exercice sur le plan comptable et fiscal. En conséquence, le capital de Vilogia SA a augmenté pour atteindre 178 997 900 €, répartis en 8 949 895 actions de 20 € chacune.

1.5 Évènements post-clôture

Néant.

1.6 Comparabilité des exercices

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

EXTRAIT DE L'ACTIF DU BILAN ANCIENNE PRÉSENTATION		2022		EXTRAIT DE L'ACTIF DU BILAN NOUVELLE PRÉSENTATION		2022
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	4 602 052 028,83		21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	4 602 052 028,83
2111	Terrains nus	107 666 823,13		2111	Terrains nus	107 666 823,13
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	1 065 555 358,23		2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	1 065 555 358,23
212	Agencements et aménagements de terrains			212	Agencements et aménagements de terrains	
213 sauf 21315-2135-21318	Constructions locatives (sur sol propre)	3 267 188 905,79		213 sauf 21315-2135-21318	Constructions locatives (sur sol propre)	3 229 734 470,55
214 sauf 21415-2145-21418	Constructions locatives sur sol d'autrui	131 937 576,34		214 sauf 21415-2145-21418	Constructions locatives sur sol d'autrui	124 053 792,24
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	15 562 449,34		21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	15 562 449,34
				21418-21318	Autres ensembles immobiliers	45 338 219,34
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	14 140 916,00		215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	14 140 916,00
221-222-223	Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation			221-222-223	Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation	

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)	31 033 663,35		611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	31 033 663,35
				613	Locations	6 089 333,26
				614	Charges locatives et de copropriétés	3 198 135,34
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	31 226 633,24		6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	31 226 633,24
6152	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	7 547 245,75		6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	7 547 245,75
				6156	Maintenance	1 580 332,82
6156-6158	Maintenance - Autres travaux	2 180 869,99		6158	Autres travaux d'entretien	600 537,17
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	261 111,90		612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	261 111,90
616	Primes d'assurances	4 099 752,33		616	Primes d'assurances	4 099 752,33
621	Personnel extérieur à la société	1 247 176,98		621	Personnel extérieur à la société	1 247 176,98
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	11 403 969,13		622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	11 403 969,13
623	Publicité, publications, relations publiques	1 060 768,19		623	Publicité, publications, relations publiques	1 060 768,19
625	Déplacements, missions et réceptions	1 043 312,63		625	Déplacements, missions et réceptions	1 043 312,63
				6283	Cotisations et prélèvements CGLLS	5 613 915,00
6285	Redevances	4 012 956,45		6285	Redevances	4 012 956,45
Autres comptes 61 et 62	Autres	30 460 004,10		Autres comptes 61 et 62	Autres	15 558 620,50
	TOTAL	125 577 464,04		TOTAL	125 577 464,04	

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 1^{er} 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.

Principales méthodes d'évaluation des postes de l'actif

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

Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition.

2.1 Immobilisations incorporelles

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

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

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

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

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

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

Une production immobilisée a été comptabilisée au titre de ces projets à hauteur de **5 409 720,45 €** en 2023.

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

Des immobilisations incorporelles correspondent à l'usufruit de programmes immobiliers. 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.

2.2 Immobilisations corporelles

Terrains

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

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

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur économique réelle des terrains est inférieure à la valeur comptable. La société a estimé qu'une dépréciation de la valeur au bilan des terrains nus immobilisés, devait être comptabilisée pour un montant de **3 011 milliers d'€**.

Immeubles de rapport et bâtiments administratifs

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

Les constructions ont fait l'objet de dépréciation à hauteur de **5 679 milliers d'€**.

Depuis l'instruction comptable HLM de 2015, les primes d'assurance obligatoire dommage construction ne peuvent plus être incorporées dans le prix de revient des constructions et peuvent être étalés sur la durée décennale de garantie via un compte de charges constatées d'avance. C'est l'option retenue par Vilogia à compter du 1^{er} janvier 2016. Les assurances obligatoires dommage construction sont imputées directement dans le compte 6162 et font l'objet ensuite d'un étalement en charges constatées d'avance (compte 4862000 pour 4 017 675,86 € au 31/12/2023).

Travaux d'amélioration

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

Autres immobilisations corporelles

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

Immobilisations grevées de droit

Néant.

Immobilisations corporelles en cours

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

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

Les immobilisations en cours ont fait l'objet d'une provision pour dépréciation à hauteur de **1 268 milliers d'€**.

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

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

En 2023, les acquisitions d'immeubles collectifs déjà loués (achat en bloc à des ESH) font l'objet d'une COMO.

Le pôle innovation a également été intégré dans la COMO en 2023 en fonction du temps passé sur les projets.

Au titre de l'exercice 2023, les coûts internes de conduite d'opération et de montage d'opération représentent **9 572 840,38 €** et les intérêts de préfinancement immobilisables se sont élevés à **24 260 700,42 €** (compte 7222).

Types d'opérations	Taux de COMO correspondant
Opérations de constructions Neuves et de Réhabilitation	3,60% hors MEL et 2,56% MEL
Opérations de Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)	2%
Achats en bloc à des ESH	0,14%
Innovation	Temps passé

Mali technique

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

Au 31 décembre 2023, le montant net du mali technique constaté est de **9 385 310,38 €**, contre **9 765 608,58 €** au 31/12/2022. La variation s'explique par la dotation aux amortissements de l'exercice, qui s'élève à **360 946,53 €**.

COMPOSANTS	VALEUR BRUTE	DOTATIONS	VNC
Terrain	5 903 004,80		5 903 004,80
Structure	4 606 102,62	1 873 803,00	2 732 299,62
Menuiserie	1 841 265,94	1 180 133,48	661 132,46
Ravalement	1 346 074,97	1 345 123,47	951,50
Electricité	130 831,26	69 605,04	61 226,22
Plomberie-Sanitaire	44 178,25	23 410,00	20 768,25
Chauffage Individuel	41 552,92	39 079,73	2 473,19
Etanchéité	13 456,91	12 958,52	498,39
Ascenseur	7 376,48	6 107,68	1 268,80
Chauffage collectif	2 461,33	831,20	1 630,13
Aménagement	512,94	455,92	57,02
Total général	13 936 818,42	4 551 508,04	9 385 310,38

État des immobilisations

TABLEAU DES MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

IMMOBILISATIONS 1	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE 2	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE 7 (2 + 3 + 4 - 5 - 6)
		Acquisitions, Créations, Apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements de poste à poste abandons de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet, et remboursement courant des prêts (5))	
INCORPORELLES						
Frais d'établissement						
Baux long terme et droits d'usufruit	65 206 189,23	569 839,01	6 152 195,96	39 638,32		71 888 585,88
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)	5 273 547,64	4 437 478,27		5 409 720,45		4 301 305,46
Autres immobilisations incorporelles	28 764 537,25	1 013 342,51	5 409 720,45			35 187 600,21
Total I	99 244 274,12	6 020 659,79	11 561 961,41	5 449 358,77		111 377 491,55
CORPORELLES						
Terrains						
Terrains nus	112 166 093,73	37 774 483,84		92 318 623,11	6 320 579,45	51 301 375,01
Terrains aménagés, loués, bâtis	1 068 832 473,14		108 334 814,42	(9 671 385,49)	1 311 879,87	1 185 526 793,18
Agencements - Aménagements de terrains						
Total II	1 180 998 566,87	37 774 483,84	108 334 814,42	82 647 237,62	7 632 459,32	1 236 828 168,19
Constructions						
Constructions locatives sur sol propre hors additions et remplacements de composants	4 001 425 412,70		460 364 240,82	26 518 214,41	25 746 666,11	4 409 524 773,00
Additions et remplacements de composants (1)	1 092 106 755,00					1 092 106 755,00
Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A	5 093 532 167,70		460 364 240,82	26 518 214,41	25 746 666,11	5 501 631 528,00
Constructions locatives sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants	101 474 782,48		7 748 152,85	1 686 037,60	304 694,16	107 232 203,57
Additions et remplacements de composants (1)	99 088 845,91					99 088 845,91
Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B	200 563 628,39		7 748 152,85	1 686 037,60	304 694,16	206 321 049,48
Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C	35 381 010,22		6 962 273,97	273 195,13	210 005,63	41 860 083,43
Total III [A+B+C]	5 329 476 806,31		475 074 667,64	28 477 447,14	26 261 365,90	5 749 812 660,91
Install. techniques - Matériel - Outillage Total IV	311 247,71	30 395,89				341 643,60
Divers						
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	8 412 064,79	89 830,39				8 501 895,18
Matériel de transport	256 503,59	1187,00				257 690,59
Matériel de bureau et matériel informatique	4 527 929,38	347 390,67				4 875 320,05
Mobilier	2 782 326,36	88 869,37				2 871 015,73
Diverses	13 955 778,98				18 960,56	13 936 818,42
Total V	29 934 603,10	527 097,43			18 960,56	30 442 739,97
Immeubles en location vente, location-attribution, affectation Total VI						
Immobilisations corporelles en cours						
Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	188 278 134,42	20 089 847,06	92 318 623,11	107 058 701,50	9 018 690,27	184 609 212,82
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
Construction et acquisition-amélioration	468 976 081,74	566 005 676,16		466 371 437,23	1 845 899,86	566 764 420,81
Additions et remplacements de composants (1)	150 286 838,51					150 286 838,51
Avances et acomptes	23 979 625,25	978 798,70				24 958 423,95
Total VII	831 520 679,92	587 074 321,92	92 318 623,11	573 430 138,73	10 864 590,13	926 618 896,09
Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)	7 372 241 903,91	625 406 299,08	675 728 105,17	684 554 823,49	44 777 375,91	7 944 044 108,76
FINANCIERES						
Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	130 405 621,91	18 930 905,75			3 741 699,00	145 594 828,66
Créances rattachées à des participations (2671-2674)	136 041 636,91	19 574 053,41		96 201 638,31		59 414 052,01
Titres immobilisés (droit de créance)						
Prêts participatifs						
Prêts principaux pour accession						
Prêts complémentaires pour accession						
Prêts aux S.C.C.C.						
Autres	4 635 053,43	993 069,34			247 409,53	5 380 713,24
Intérêts courus						
Total IX	271 082 312,25	39 498 028,50		96 201 638,31	3 989 108,53	210 389 593,91
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	7 742 568 490,28	670 924 987,37	687 290 021,58	786 205 820,57	48 766 484,44	8 265 811 194,22

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

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

La fusion avec la SEMPA, rétroactive au 1^{er} janvier 2023, a apporté un ensemble d'immobilisation constituant un écart à l'ouverture dont ci-dessous le détail :

Immobilisations SEMPA	Valeur Brute au 01/01/2023
TERRAIN	3 277 114,91
STRUCTURE	42 964 065,95
MENUISERIE EXTERIEURES	6 571 956,84
CHAUFFAGE COLLEC.INDIVID	5 059 832,42
ETANCHEITE	2 709 654,86
RAVALEMENT&AMELIORATION	1 503 339,62
ELECTRICITE	8 068 320,65
PLOMBERIES & SANITAIRES	10 081 802,67
ASCENSEURS	174 776,46
PUC, ENVIRONNEMENT, SECURITE	3 827 620,75
MATERIEL ET OUTILLAGE	13 605,33
MATERIEL DE TRANSPORT	161 259,23
MATERIEL BUREAU & INFORMATIQUE	142 788,51
MOBILIER DE BUREAU	123 462,71
IMMOBILISATIONS EN COURS	10 561 146,63
Total général	95 240 747,54

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

Allongement de l'amortissement du composant structure

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

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

Cette grille prévoit les durées d'amortissements suivantes :

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

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

Depuis 2022, Vilogia a décidé d'allonger la durée d'amortissement du composant structure de 10 ans, soit une durée de 60 ans (= 50 ans +20%), pour le patrimoine neuf et une durée de 50 ans pour le patrimoine acheté auprès d'autres bailleurs (initialement 40/45 ans). Cet allongement résulte d'une analyse technique et comptable basée sur un historique réalisé conjointement par la direction du patrimoine et la direction financière. Le patrimoine de la SEMPA nécessitant des travaux à court terme, les durées d'amortissements des différents composants n'ont pas été homogénéisés avec celles de Vilogia.

MÉTHODES ET DURÉES D'AMORTISSEMENTS DES IMMOBILISATIONS

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

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

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

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

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

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

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

DÉCOMPOSITION ET DURÉES D'AMORTISSEMENT RETENUES POUR LES OPÉRATIONS DE LA SEMPA

COMPOSANTS	COLLECTIF		INDIVIDUEL	
	%	Durée	%	Durée
Equipements				
Structure	42,51	42	42,51	42
Ascenseur	7,69	13	7,69	13
Electricité	4,76	21	4,76	21
Plomberie	4,76	21	4,76	21
Etanchéité	7,69	13	7,69	13
Ravalement	7,69	13	7,69	13
Menuiserie Extérieure	4,76	21	4,76	21
PUC environnement	7,69	13	7,69	13
Chauffage Collectif ou Individuel	12,45	13	12,45	13
Pourcentage et durée moyenne	100,00	26,47	100,00	26,47

État des amortissements

TABLEAU DES AMORTISSEMENTS / SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES (2)	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE
		Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
1	2	3	4	5	6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement					
Baux long terme et droits d'usufruits	17 992 389,65	4 208 176,72			22 200 566,37
Autres postes d'immobilisations incorporelles	23 459 144,97	3 165 940,39			26 625 085,36
Total I	41 451 534,62	7 374 117,11			48 825 651,73
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains					
Total II					
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)	1 741 038 479,81	168 755 728,78		17 474 814,57	1 892 319 394,02
Constructions locatives sur sol d'autrui	68 702 282,92	8 731 225,13		180 889,00	77 252 619,05
Bâtiments et installations administratifs	19 818 560,88	708 881,47		104 343,20	20 423 099,15
Total III	1 829 559 323,61	178 195 835,38		17 760 046,77	1 989 995 112,22
Install. techniques. - Matériel - Outillage					
Total IV	195 693,64	46 888,22			242 581,86
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	6 477 438,15	808 460,61			7 285 898,76
Matériel de transport	73 071,81	170 307,59			243 379,40
Matériel de bureau et matériel informatique	3 253 179,17	536 490,03			3 789 669,20
Mobilier	1 465 524,31	272 150,95			1 737 675,26
Diverses	4 198 911,95	360 946,53		8 350,44	4 551 508,04
Total V	15 468 125,39	2 148 355,71		8 350,44	17 608 130,66
Travaux sur (immeubles reçus en affectation)					
Total V					
TOTAL GENERAL (3)	1 886 674 677,26	187 765 196,42		17 768 397,21	2 056 671 476,47

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

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

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

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

60 ans

L'apport des immobilisations, à la suite de la fusion avec la SEMPA, a augmenté les amortissements au 1^{er} janvier 2023 de Vilogia SA. Ces amortissements qui sont positionnés en « augmentations : Dotations de l'exercice » dans le tableau, sont détaillés de la manière suivante :

AMORTISSEMENTS DES IMMOBILISATIONS SEMPA	DOTATIONS AU 01/01/2023
LICENCES	51 901,50
STRUCTURE	13 809 608,74
MENUISERIES EXTERIEURES	3 724 643,57
CHAUFFAGE COLLEC.INDIVID	3 026 657,98
ETANCHEITE	2 091 553,16
RAVALEMENT & AMELIORATION	1 210 150,24
ELECTRICITE	4 010 568,96
PLOMBERIES & SANITAIRES	4 467 300,90
ASCENSEURS	174 776,46
PUC, ENVIRONNEMENT, SECURITE	2 565 120,85
MATERIEL ET OUTILLAGE	12 612,66
MATERIEL DE TRANSPORT	154 365,17
MATERIEL BUREAU & INFORMATIQUE	137 166,98
MOBILIER DE BUREAU	121 131,21
TOTAL GÉNÉRAL	35 557 558,38

2.4 Démolitions programmées

Pour les immobilisations dont la démolition est programmée ou la convention avec l'ANRU a été signée, nous utilisons les méthodes suivantes : constatation d'une provision des coûts estimés de démolitions nets des subventions, notifiées ou pour lesquelles nous avons obtenu une décision attributive de subvention (DAS pour démolitions faites dans le cadre de l'ANRU) ou sur la base des sommes reprises dans la convention signée.

Sur l'exercice 2023, la provision comptabilisée se monte à **18 859 milliers d'€**.

a) Constatation en produit exceptionnel, sur la base de la libération des logements, des subventions, relatives aux démolitions, pour perte de CAF pour **2 135 milliers d'€** au 31/12/2023.

b) Constatation en produit exceptionnel, sur la base des démolitions livrées, des subventions relatives aux coûts de démolition pour **3 230 milliers d'€** au 31/12/2023.

c) Constatation en charges exceptionnelles des coûts de démolitions relatives aux opérations livrées pour un montant de **4 198 milliers d'€** au 31/12/2023.

d) Constatation d'une reprise de provision sur coûts de démolitions pour un montant de **2 538 milliers d'€** au 31/12/2023 dont **1 777 milliers d'€** n'ont pas été utilisées et d'une dotation à hauteur de **1 318 milliers d'€**.

e) Constatation d'une dépréciation sur les immobilisations destinées à être démolies en fonction de la libération des logements pour **5 281 milliers d'€** dont **1 406 milliers d'€** de dotation sur l'exercice.

2.5 Immobilisations financières

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

Une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure au coût d'acquisition. Cette valeur est déterminée en tenant compte de la quote-part des capitaux propres, mais elle peut également tenir compte des perspectives de rendement et d'évolution générale.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	SOLDE NET AU 01/01/23	MOUVEMENTS 2023	REPRISE PROVISION 2023	SOLDE NET AU 31/12/2023
Actions	121 796 191	15 393 193		137 187 883
Parts SCI SCCV	622 415			622 415
Autres titres	2 674 635	3 136 500		5 811 135
Versements apports non capitalisés	1 968 395	5 000		1 973 395
TOTAL	127 061 636	18 534 693		145 594 829
Vilogia Premium Grand Est	5 500 000	-4 260 000		1 240 000
SCCV (15)	6 343 414	37 450		6 380 864
Vilogia Privilège	44 198 223	7 579 965		51 778 188
Vilogia Logifim	50 000 000	-50 000 000		
Vilogia Premium	30 000 000	-30 000 000		
Néo-Polis		15 000		15 000
TOTAL	136 041 637	-76 627 585		59 414 052
TOTAL	263 103 273	-58 092 892		205 008 881

Variations de l'exercice :

La société Vilogia a acquis le 1^{er} juillet 2023 la totalité des titres de la SCI Insertion Park, pour la somme de **13 827 784,85 €**, ainsi que 0,20% de ceux de la SCI Dragon pour **3 000 €**. Ces 2 SCI feront l'objet d'une dissolution-confusion en 2024.

Vilogia a également absorbé la SEMPA avec un effet rétroactif comptable au 1^{er} janvier 2023. Cette opération a généré un boni de fusion de **1 912 376,82 €** et a engendré une augmentation du capital de Vilogia SA de **641 920 €**.

Aussi, Vilogia a pris une participation au capital de la société SOLIHA BLI pour **999 744 €**, le 15 novembre 2023, représentant 21% de son capital.

Enfin, elle s'est associée, à d'autres partenaires du monde immobilier, dans la Coopérative Néo-Polis pour **10 000 €**, en avril 2023.

Une partie significative des mouvements 2023 correspondent aux avances effectuées aux filiales pour accompagner leur développement. Vilogia Logifim a procédé au remboursement de l'intégralité de l'avance accordée fin 2021 pour **50 millions d'€**.

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

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

FILIALES ET PARTICIPATIONS (1) (2) (6)	INFORMATIONS FINANCIERES										
	SIREN	CAPITAL	RESERVES ET REPORT A NOUVEAU AVANT AFFECTATION DES RESULTATS (5)	QUOTE-PART DU CAPITAL DETENUE (en %)	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS (3)		PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR 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					
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Filiales (7)											
VILOGIA PREMIUM GRAND EST	758801948	4 490 976,00	(2 260 722,54)	100,00%	3 772 175,00	3 772 175,00	1 240 000,00		3 992 556,85		
VILOGIA PRIVILEGE	832696959	25 724 410,00	1 142 141,00	100,00%	25 724 410,00	25 724 410,00	51 778 188,18		5 306 056,20		
NORDLOGIA	913577169	37 000,00	(15 198,23)	50,00%	18 500,00	18 500,00					
VILOGIA LOGIFIM	890924251	82 046 780,00	3 035 969,55	100,00%	93 328 188,04	93 328 188,04			23 511 570,38		
SCCV (3)		3 000,00	(315 143,10)	70,00 %	2 100,00	2 100,00	2 220 309,00				
SCCV (12)		60 000,00	(30 857,92)	70,00 %	42 000,00	42 000,00	4 160 554,83		15 899 359,02	245 000,00	
Participations (8)											
SCI LILLE MARINE	501160634	1 500,00	0,00	50,00%	556 565,00	556 565,00					
SCIC VILOGIA PREMIUM AUVERGNE-RHONE-ALPES	879423010	18 500,00	(9 245,14)	35,00%	6 470,00	6 470,00					
SCIC VILOGIA PREMIUM NOUVELLE AQUITAINE	880510839	18 500,00	(9 140,21)	35,00%	6 470,00	6 470,00					
SCIC VILOGIA PREMIUM PAYS DE LA LOIRE	879504868	18 500,00	(8 662,85)	35,00%	6 470,00	6 470,00					
GIP DE LAMBERSART		20 000,00		50,00%	9 999,00	9 999,00					
VILOGIA PREMIUM	885480988	69 248,98	2 626 685,01	41,16%	31 371,39	31 371,39			14 111 241,98		
SOCOVAR	333514628			10,00%	146 740,00	146 740,00					
NEOPOLIS		46 000,00		25,00%	10 000,00	10 000,00	15 000,00		140 829,41		
SOLIA BLI		3 730 752,00	(5 034 870,35)	21,15%	999 744,00	999 744,00			6 161 032,24		
SCI DRAGON		500,00	(80 478,76)	0,20%	3 000,00	3 000,00			43 464,06		
SCI INSERTION PARK		18 600,00	325 284,00	100,00%	13 827 784,85	13 827 784,85			681 514,00		
Autres filiales ou participations (9)											
Filiales non reprises ci-dessus					1 968 395,35	1 968 395,35					
Participations non reprises ci-dessus					3 162 550,90	3 162 550,90					
TOTAL (10)					143 622 933,53	143 622 933,53	59 414 052,01			245 000,00	

(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 inscrit a été réévalué, indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique «observations».

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

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

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

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

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

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

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

2.6 Comptes de stocks

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

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

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

La Société a estimé nécessaire de déprécier les terrains et travaux en cours en stock pour un montant de **8 501 milliers d'€**.

Au titre de l'exercice 2023, les coûts internes de conduite d'opération et de montage d'opération représentent **2 311 708,69 €** (comptes 7133001 et 7133005) ; ce sont les coûts réels constatés des dépenses des opérations pilotées par les équipes.

Les intérêts de préfinancement stockables en 2023 s'élèvent à **2 154 690,11 €**.

COMPTES DE STOCKS (en valeur brute)	STOCKS EN DEBUT D'EXERCICE	AUGMENTATION DE L'EXERCICE				DIMINUTION DE L'EXERCICE		STOCKS EN FIN D'EXERCICE	VARIATIONS DE STOCKS (9 - 2)
		ACHATS ET COUTS EXTERNES	FRAIS FINANCIERS	COUTS INTERNES	VIREMENT DE POSTE A POSTE (a)	VIREMENT DE POSTE A POSTE (a)	SORTIES DE STOCKS (b)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
31 - TERRAINS A AMENAGER (net du 319)	81 839 752,53	23 606 898,54			18 050 843,07	33 187 494,84	56 032,85	90 253 966,45	8 414 213,92
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement	335 679,80	40 637,48			32 215,74	39 183,22		369 349,80	33 670,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves	62 855 541,63	29 410 728,06	2 079 012,21	2 361 865,69	37 119 748,66	44 144 205,92	1 658,92	89 681 031,41	26 825 489,78
333 - Opération d'acquisition-réhabilitation-revente									
334 - Constructions de maisons individuelles (CCMI)									
337 - Divers									
33 - IMMEUBLES EN COURS (net du 339)	63 191 221,43	29 451 365,54	2 079 012,21	2 361 865,69	37 151 964,40	44 183 389,14	1 658,92	90 050 381,21	26 859 159,78
351 - Lotissements et terrains aménagés	2 334 936,85					1 128 290,74		1 206 646,11	(1 128 290,74)
352 - Opérations groupées, constructions neuves	23 801 784,85		75 677,90		131 283 765,81	108 165 803,03	18 977 552,92	28 017 872,61	4 216 087,76
353 - Opération d'acquisition-réhabilitation-revente									
354 - Constructions de maisons individuelles (CCMI)									
357 - Autres travaux achevés									
358 - Immeubles temporairement loués									
3581 - Location accession	19 686 075,61				9 591 855,39	11 315 795,03	364 988,29	17 597 147,68	(2 088 927,93)
3582 - 3587 - Autres logements									
35 - IMMEUBLES ACHEVES (net du 359)	45 822 797,31		75 677,90		140 875 621,20	120 609 888,80	19 342 541,21	46 821 666,40	998 869,09
37 - IMMEUBLES ACQUIS PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION OU GARANTIE DE RACHAT									
TOTAL (c)	190 853 771,27	53 058 264,08	2 154 690,11	2 361 865,69	196 078 428,67	197 980 772,78	19 400 232,98	227 126 014,06	36 272 242,79

(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»

La fusion avec la SEMPA rétroactive au 1^{er} janvier 2023 impacte le report à nouveau de la façon suivante :
332 - Opérations groupées, constructions neuves **843 784,86 €**.

2.7 Comptes locataires et provisions sur locataires

Les créances sont évaluées à leur coût historique.

La valeur brute des clients douteux comprend les créances des clients sortis ainsi que les créances des clients représentant plus de 12 mois de loyers normatifs soit des créances douteuses pour un montant total de **34 566 milliers d'€**.

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

La provision pour créances clients, y compris les créances douteuses s'élève à **41 518 milliers d'€**.

En 2023, la société a enregistré **3 013 milliers d'€** de pertes sur créances irrécouvrables.

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

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

2.8 Autres créances

Elles correspondent principalement :

- ✓ à la TVA récupérable pour **63 076 milliers d'€**,
- ✓ aux subventions à recevoir (**137 865 milliers d'€** au 31/12/2023 – **111 295 milliers d'€** au 31/12/2022),
- ✓ à l'actif financier sur SWAPS pour **5 339 milliers d'€**,
- ✓ à divers produits à recevoir pour **29 447 milliers d'€** (voir détail tableau en 3.5) et aux créances liées au patrimoine pour **1 699 milliers d'€**.

Une provision pour dépréciation des autres créances a été comptabilisée pour **470 milliers d'€**.

Elle couvre la part irrécouvrable de subventions pour **47 milliers d'€** et la créance dossier HERNANDEZ pour **234 milliers d'€** et fournisseurs débiteurs pour **189 milliers d'€**.

31/12/2023	31/12/2022	NOUVELLES OPÉRATIONS DE RÉAMÉNAGEMENT	EFFET P&L SOULTES	PRIMES	31/12/2023	REGUL 2022	31/12/2023
Actifs financiers liés aux SWAPS	6 367	422	1 290	185	5 315	21	5 336
Passifs financiers liés aux SWAPS	15 872	1 175	1 463	185	15 399	21	15 420

2.9 Évaluation au prix de marché des éléments fongibles

Les titres de placement en valeur d'achat s'élevaient au 31 décembre 2023 à **211 516 milliers d'€** (avant provision pour dépréciation titres et hors intérêts courus).

2.10 Intégration intérêts de préfinancement en immobilisation et stock

Les intérêts de préfinancement intégrés en 2023 dans les immobilisations s'élèvent à **24 260 700,42 €** et dans les stocks à **2 154 690,11 €**.

Pour les emprunts obligataires non affectés à des opérations, la répartition se fait sur l'encours moyen pondéré à fin de mois de l'investissement de l'opération avec un taux de capitalisation de **3,14 %**.

Principales méthodes d'évaluation des postes du passif

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

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

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

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

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

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

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

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

La société a retenu l'approche suivante :

- Répartition des produits entre activités SIEG et hors SIEG. Les produits affectables directement aux activités SIEG et hors SIEG conformément au Guide l'ont été. Pour les autres le ratio d'affectation aux activités SIEG a été utilisé.
- Affectation des charges directes aux opérations. Lorsque les charges étaient directement imputables aux activités SIEG / Hors SIEG cette répartition a été appliquée.
- Affectation des charges communes en utilisant la clé suivante : le ratio d'affectation aux activités SIEG soit 91,51 % a été utilisé.

3.1 Les subventions d'investissement

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

3.2 Titres participatifs

La Banque des Territoires a confirmé son engagement à souscrire 30 M€ de titres participatifs auprès de Vilogia. Cet apport en quasi-fonds propres lui permettra d'accélérer son rythme de construction à hauteur de 1 350 logements supplémentaires entre 2023 et 2026, pour atteindre une production de 11 500 logements neufs sur la période. Il s'agit pour la Banque des Territoires d'un Investissement Socialement Responsable (ISR), qui cherche à concilier la performance financière avec les objectifs de développement durable.

À ce titre, les impacts extra-financiers de cet investissement seront suivis dans la durée, en l'occurrence la proportion des logements neufs bénéficiant d'un label environnemental, ainsi que la proportion de logements économes en énergie (étiquettes A, B ou C).

3.3 Provisions

Provisions pour indemnité de départ en retraite et médaille du travail

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

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

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

La provision pour indemnités de départ en retraite est basée sur un départ à 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 3,00 % et un turn-over, limité aux seules démissions sur 3 ans, de 4,41 %. Elle s'élève à **10 040 640 €** au 31 décembre 2023.

La provision pour médailles du travail s'élève à **486 335 €** au 31 décembre 2023.

Cette provision est calculée en fonction de l'ancienneté de chaque salarié et d'un âge de départ à la retraite fixé à 64 ans. Elle est actualisée au taux de 3,25% et le montant de la prime progresse de 3% l'an.

Le résultat de ce calcul donne la répartition suivante par médaille au 31 décembre 2023 :

Argent	(20 ans)	76 178 €
Vermeil	(30 ans)	110 079 €
Or	(35 ans)	140 994 €
Grand or	(40 ans)	159 084 €

Provisions pour litiges prud'homaux

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

Une variation de la provision pour risques a été comptabilisée en 2023 pour un montant de **516 733 €**, celle-ci se monte ainsi à **1 141 712 €** à la fin de l'exercice.

Provisions pour gros entretien sur 3 ans

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

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

1BL – Boîtes aux lettres (intérieur logement)

2PU – Peinture (parties communes)

3PU – Peinture (extérieur Bâtiments)

4PU – Peinture (clos et couvert = façades)

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

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

PROVISION	AU DÉBUT DE L'EXERCICE	DOTATION	REPRISE UTILISÉE	REPRISE SANS OBJET	EN FIN D'EXERCICE
Prov. Gros Entretien	3 710 041	1 480 977	180 904	2 862 576	2 147 538

La fusion avec la SEMPA rétroactive au 01/01/2023 a l'impact suivant :

Report à nouveau : **2 136 419,09 €**

Dotation : **259 000,00 €**

Reprise : **1 594 058,75 €**

ÉTAT DES PROVISIONS

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires				
Provision spéciale de réévaluation				
TOTAL I				
PROVISIONS				
Pour litiges	2 692 385,20	1 264 154,15	994 453,20	2 962 086,15
Pour amendes et pénalités	1 256 113,49	1 534 968,38	7 541,83	2 783 540,04
Pour pertes sur contrats	390 777,00	95 500,00	197 266,00	289 011,00
Pour pensions et obligations similaires	10 525 085,58	468 308,94	466 419,99 (3)	10 526 974,53
Pour gros entretien	3 710 041,68	1 480 977,53	3 043 481,34	2 147 537,87
Pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges	22 766 238,93	2 929 162,93	3 959 192,68 (3)	21 736 209,18
TOTAL II	41 340 641,88	7 773 071,93 (2)	8 668 355,04	40 445 358,77
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	65 318,33		65 318,33	
Corporelles	11 028 670,01	1 834 694,51	2 905 639,95	9 957 724,57
Financières	17 102,01	4 840,87		21 942,88
TOTAL III	11 111 090,35	1 839 535,38	2 970 958,28	9 979 667,45
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	5 143 861,20	35 782,65	123 694,41	5 055 949,44
Immeubles en cours	973 765,16	533 612,00	272 391,38	1 234 985,78
Immeubles achevés	2 209 924,01			2 209 924,01
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat				
Approvisionnements				
TOTAL IV	8 327 550,37	569 394,65	396 085,79	8 500 859,23
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	38 309 041,72	12 647 913,46	9 439 317,65	41 517 637,53
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributionnaires				
Autres créances	285 779,19	189 086,13	5 300,00	469 565,32
Valeurs mobilières de placement	661 259,74	14 712,60	2 056,89	673 915,45
TOTAL V	39 256 080,65	12 851 712,19	9 446 674,54	42 661 118,30
TOTAL VI (III + IV + V)	58 694 721,37	15 260 642,22	12 813 718,61	61 141 644,98
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	100 035 363,25	(1) 23 033 714,15 (1)	21 482 073,65	101 587 003,75
RENOIS				
(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	19 734 732,74	18 756 793,81	
	Financières	19 553,47	2 056,89	
	Exceptionnelles	3 279 427,94	2 723 222,95	
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		2 572 349,49	
	de provisions non utilisées (*)		6 096 005,55	
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail				10 526 974,53

La colonne « Montant au début de l'exercice » comprend le montant de **3 121 293,83 €** au titre de la fusion avec la SEMPA à effet rétroactif au 01/01/2023.

3.4 Clients créditeurs

Représentent d'une part l'excédent des provisions pour charges locatives à ristourner aux locataires pour **4 132 milliers d'€** et d'autre part les loyers versés à l'avance par les clients et les emprunteurs.

3.5 Dettes d'exploitation

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

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

Charges à payer

POSTES	MONTANT	NATURE
Fournisseurs d'exploitation & Investissement	208 459 802	Charges à payer
Personnel	7 030 511	CET, Primes, divers et Congés Payés
Organismes sociaux	4 163 567	Charges sur charges à payer de personnel
Etat	1 761 678	Taxe sur les salaires, CFA, TVS
Divers	4 965 993	Locataires, Sinistres

Produits à recevoir

POSTES	MONTANT	NATURE
Factures à établir	8 814 876	Intra-groupe
Locataires	7 782 866	Locataires
Etat	2 662 816	Crédit de Tva, dégrevements taxes foncieres
Divers	19 001 459	Swap, Régie, Démolitions & Sinistres
Subventions	137 864 877	Subventions

Produits constatés d'avance

Dans ce compte figure, pour un montant de **29 720 milliers d'€**, le produit hors taxes des ventes sur les lots en cours non encore livrés, mais dont l'acte a été signé devant notaire, ainsi qu'un montant de **31 695 milliers d'€** concernant des subventions pour les opérations de démolitions dans le cadre de l'ANRU.

Créances et dettes avec entreprises liées (en €)

ENTITÉS	CRÉANCES	DETTES
ACTION LOGEMENT NORD		124 080 008
GIE LA META	7 520 052	1 719 680
GIE SEPTALIA	3 722 988	2 756 330
GIE UCH	1 547 879	207 979
INDIVISION DUVIVIER	740 279	
SCCV BAISIEUX	1 683 643	
SCCV BLANC MESNIL	350 000	
SCCV BOUDERIEZ	2 146 459	
SCCV COMINES HOWYN	175 000	
SCCV FACHES CATHOLICA	24 850	
SCCV HELLEMES SALENGRO	551 344	
SCCV LOMME MITTERIE	574 505	
SCCV MADELEINE POMPIDOU	49 000	
SCCV RONCHIN BRAILLE	396 200	
SCCV THIONVILLE MOLIERE	520 916	
SCCV TREMBLAY	74	
SCCV WATTRELOS LIEVIN	74	
SCI MARINE	328 841	
SCIC VILOGIA PREMIUM NOUVELLE AQUITAINE	79	
SCIC VILOGIA PREMIUM PAYS DE LA LOIRE	79	
VILOGIA HOLDING (logifim)	14 887 310	
VILOGIA LOGIFIM	3 755 578	825 478
VILOGIA PREMIUM	2 445 095	2 311 167
VILOGIA PREMIUM GRAND EST	1 716 127	
VILOGIA PRIVILEGE	52 238 362	1 199 257
NORDLOGIA	17 000	
OPALOGIA	88 000	

3.6 Dettes diverses

POSTES	MONTANT	NATURE
Reprises de patrimoine	724 681	Reprise de patrimoine
Sinistres	445 162	Dommages Ouvrages
Swaps	15 423 820	Produits financiers (voir tableau 2.8)
Divers	2 123 580	Dont GIP, Taxes foncières, Mandat de gestion

ÉTAT DES CRÉANCES CLASSÉES SELON LA DURÉE RESTANT A COURIR

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

CRÉANCES	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
1	2	3	4 (2-3)
EN ACTIF IMMOBILISE			
Créances rattachées à des participations	61 387 447,14	5 433 319,47	55 954 127,67
Prêts principaux (accession)			
Prêts complémentaires (accession)			
Prêts aux S.C.C.C.			
Autres prêts	78 226,47	25 849,47	52 377,00
Autres immobilisations financières	5 302 486,77		5 302 486,77
TOTAL I	66 768 160,38	5 459 168,94	61 308 991,44
EN ACTIF CIRCULANT			
Fournisseurs débiteurs	12 995 852,10	12 995 852,10	
Locataires et organismes payeurs d'APL	47 686 142,93	47 686 142,93	
Clients douteux ou litigieux	34 565 544,00	34 565 544,00	
Créances sur acquéreurs	26 374 018,32	2 875 026,01	23 498 992,31
Autres créances clients	17 946 150,03	17 946 150,03	
Personnel et comptes rattachés	91 112,75	91 112,75	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Etat et collectivités publiques :	204 025 039,41	124 647 274,89	79 377 764,52
Opérations particulières			
Autres (1)	204 025 039,41	124 647 274,89	79 377 764,52
Groupe et associés et opération de coopération	14 074 570,69,22	14 098 055,66	0,56
Groupe	14 074 570,69	14 074 570,69	
Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.			
Associés - comptes courants	23 485,53	23 484,97	0,56
Capital souscrit et appelé, non versé			
Membres- Opérations faites en commun et en G.I.E.			
Débiteurs divers :	37 619 721,28	33 769 738,66	3 849 982,62
Opérations pour le compte de tiers	289 001,38	289 001,38	
Autres créances (1)	37 330 719,90	33 480 737,28	3 849 982,62
TOTAL II	395 401 637,04	288 674 897,03	106 726 740,01
Charges constatées d'avances	7 698 547,78	4 296 000,68	3 402 547,10
Différence de conversion (actif)			
TOTAL III	7 698 547,78	4 296 000,68	3 402 547,10
TOTAL GENERAL (I + II + III)	469 868 345,20	298 430 066,65	171 438 278,55

(1) RENVOIS

Dont	
subventions d'investissement à recevoir	107 144 927,22
subventions d'exploitation à recevoir	30 719 949,90
TVA	63 076 413,29

ÉTAT DES DETTES CLASSÉES SELON LA DURÉE RESTANT A COURIR

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

DETTES	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES
2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	154 075 447,41	6 612 519,34	24 278 071,93	123 184 856,14	
Emprunts obligataires (1)	1 199 476 703,57	348 333 333,33	55 333 333,32	795 810 036,92	
Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	3 544 169 280,57	81 669 311,38	311 212 873,49	3 151 287 095,70	174 005 211,08
Dépôts et cautionnement reçus	26 255 963,96	Non ventilable (3)		26 255 963,96	
Redevances location - accession	444 786,12		444 786,12		
Participation des salariés aux résultats					
Emprunts participatifs (1)					
Autres emprunts et dettes (1)	201 859 644,49	200 194 059,12	734 165,35	931 420,02	
Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)					
Concours bancaires courants (5)	150 963 144,14	150 963 144,14			
Intérêts courus non échus	63 580 080,38	63 580 080,38			
Intérêts compensateurs	20 794,90	20 794,90			
TOTAL I dettes financières	5 340 845 845,54	851 373 242,59	392 003 230,21	4 097 469 372,74	174 005 211,08
dont emprunts remboursables <i>in fine</i>	1 627 105 513,39	714 003 575,68	95 650 034,50	817 451 903,21	
Droits sur immobilisations					
Versements restant à effectuer sur titres non libérés	1 500,00	1 500,00			
Fournisseurs et comptes rattachés	239 951 501,78	237 962 142,33	1 989 359,45		
Clients créditeurs	8 886 260,24	8 886 260,24			
Personnel et comptes rattachés	13 808 043,19	13 808 043,19			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	10 383 903,15	10 383 903,15			
Etats et autres collectivités publiques :	39 737 177,19	39 737 177,19			
Opérations particulières					
Autres	39 737 177,19	39 737 177,19			
Groupe, associés et opérations de coopération	4 066 917,66	4 066 917,66			
Groupe					
Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C	3 937 705,99	3 937 705,99			
Associés	129 211,67	129 211,67			
Membres - Opérations faites en commun et en GIE					
Créditeurs divers :	23 915 670,42	9 718 601,54	2 960 615,81	11 236 453,07	
Opérations pour le compte de tiers					
Autres dettes	23 915 670,42	9 718 601,54	2 960 615,81	11 236 453,07	
Comptes transitoires ou d'attente (6)					
TOTAL II	340 750 973,63	324 564 545,30	4 949 975,26	11 236 453,07	
Produits constatés d'avance :	65 374 769,85	65 374 769,85			
Sur exploitation	3 405 733,49	3 405 733,49			
Sur vente de lots en cours	29 719 608,91	29 719 608,91			
Autres produits constatés d'avance	32 249 427,45	32 249 427,45			
TOTAL III	65 374 769,85	65 374 769,85			
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)	5 746 971 589,02	1 241 312 557,74	396 953 205,47	4 108 705 825,81	174 005 211,08

RENOIS

(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	2 755 072 074,35
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	2 716 988 531,06
(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine	

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

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

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

(6) En principe ces comptes doivent être soldés à la fin de l'exercice.

Note 4

Autres informations sur les comptes annuels

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

Au 31 décembre 2023, le capital se décompose en 8 949 895 actions de 20 € de valeur nominale pour un montant total de 178 997 900 €.

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Solde au 01/01/2023	Résultat de l'exercice	Autres mouvements	Solde au 31/12/2023
Capital social	169 742 080		9 255 820	178 997 900
Primes d'émission, de fusion, d'apport	3 912 912		1 912 377	5 825 289
Réserve légale	7 647 188		1 226 296	8 873 484
Réserves statutaires et contractuelles	375 240 387			375 240 387
Réserves réglementées				
Autres réserves	418 477 922		1 169 612	419 647 534
Autres Réserves SIEG	10 021 733		16 679 044	26 700 777
Report à nouveau hors SIEG	-963 941		-6 630	-970 571
Report à nouveau SIEG	2 030 170		25 842	2 056 011
Résultat exercice précédent hors SIEG	-8 463 856		8 463 856	
Résultat exercice précédent SIEG	32 989 767		-32 989 767	
Résultat exercice hors SIEG		941 300		941 300
Résultat exercice SIEG		667 107		667 107
Subventions d'investissement	361 729 049		41 585 368	403 314 417
Provisions réglementées				
Titres Participatifs	30 000 000			30 000 000
TOTAL	1 402 363 409	1 608 407	47 321 819	1 451 293 635

La colonne autres mouvements inclut une distribution de dividendes sur l'exercice à hauteur de 5 431 746,56 € issue de l'affectation du résultat 2022.

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

PRETEURS	CAPITAL	ENCOURS AU 31/12/2023
C.D.C	117 897 376,66	104 398 607,36
CREDIT FONCIER DE FRANCE	38 193 764,81	29 855 128,31
LA POSTE	27 347 271,56	24 909 976,08
CAISSE EPARGNE NORD FCE EUROPE	11 947 300,00	9 223 559,70
CAISSE D'EPARGNE AQUITAINE	762 000,00	497 816,87
CIC	876 983,00	437 217,72
CREDIT AGRICOLE	655 000,00	376 421,07
CREDIT AGRICOLE ÎLE-DE-FRANCE	2 778 698,00	1 288 059,27
ARKEA (ex BCME)	3 279 689,00	3 018 424,70
TOTAL GENERAL	203 738 083,03	174 005 211,08

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

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

GARANTS COLLECTIVITES LOCALES	ENCOURS AU 31/12/2023
METROPOLE EUROPEENNE DE LILLE	920 989 256,75
METROPOLE DE BORDEAUX	200 813 847,11
METROPOLE DE LYON	159 414 270,77
METROPOLE NANTES	146 520 092,28
VILLE DE TREMBLAY EN FRANCE	72 699 771,30
METZ METROPOLE	61 100 563,41
EUROMETROPOLE STRASBOURG	57 267 522,51
VILLE DE MONTIGNY LES CORMEILLES	50 610 276,48
COM AG PARIS - VALLEE MARNE	50 415 424,91
COMMUNAUTE URBAINE GRAND NANCY	43 690 210,34
VILLE DE BRETIGNY SUR ORGE	41 597 259,05
VILLE DE NEUILLY SUR SEINE	38 949 214,21
CA GRAND PARIS SUD SEINE ESSONNES	35 348 176,37
VILLE DE MARSEILLE	34 237 818,14
PLAINE COMMUNE	33 335 778,02
METROPOLE AIX-MARSEILLE	31 211 251,02
COMMUNE DE SURESNES	29 625 314,00
VILLE DE BLANC MESNIL	28 431 728,41
PARIS EST MARNE ET BOIS	28 171 828,97
VILLE D IVRY	27 992 290,45
VILLE DES LILAS	24 282 585,07
DEPARTEMENT DE LA MOSELLE	24 272 619,66
DEPARTEMENT SEINE ET MARNE	23 839 117,32
COM DE COMM ESTUAIRE ET SILLON	22 741 102,45
VILLE DE PANTIN	22 737 630,13
VILLE DE GIF SUR YVETTE	22 024 852,38
VILLE DE NEUILLY PLAISANCE	21 532 257,12
VILLE D'OZOIR LA FERRIERE	21 412 294,60
VILLE DE POISSY	21 104 375,47
VILLE DE VILLIERS SUR MARNE	21 100 740,96
Autres collectivités	770 692 406,88
TOTAL DETTES GARANTIES PAR COLLECTIVITÉS LOCALES	3 088 161 876,88

4.4 Frais d'emprunts et frais des émissions obligataires

Dans le cadre de la diversification de ses sources de financements, engagée depuis plusieurs années, de nouvelles émissions obligataires ont été réalisées à hauteur de **411 M€** durant l'exercice. Ces emprunts obligataires se montent, à fin 2023, à **1 199 M€**.

Les frais correspondants s'élèvent à **1 333 milliers d'€** et ont fait l'objet d'un étalement de charges sur la durée de vie de l'émission, ainsi l'année 2023 est impactée à hauteur de **777 milliers d'€**.

Pour les frais de mises en place des emprunts bancaires qui avaient fait l'objet d'une écriture en réserve en 2020, un amortissement de **30 milliers d'€** a été fait en 2023 pour amortir ces frais sur la durée de vie moyenne restante des emprunts concernés.

4.5 Primes d'émissions obligataires

Les primes d'émissions de 2023 s'élèvent à un montant débiteur de **2 114 milliers d'€**. Ces primes sont également étalées sur la durée de vie des émissions obligataires. L'impact de l'étalement des primes sur le résultat 2023 est positif de **712 milliers d'€**.

4.6 Instruments financiers à terme et opérations de couverture

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

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

Durant l'exercice 2023 :

- Un swap Euribor de 74M€ de notionnel couvrant une émission obligataire du même montant a été mis en place puis réaménagé.
- Un swap Euribor de 52M€ de notionnel couvrant deux prêts CDC a été réaménagé à deux reprises.
- Deux nouveaux swaps de couverture Livret A ont été mis en place pour un notionnel initial de 800 M€.
- Quatre produits dérivés sont arrivés à échéance :
 - Trois swaps Livret A pour un notionnel total de 65 M€.
 - Un swap Euribor pour un notionnel 50 M€.

Les opérations de réaménagements de SWAP, conformément à ce règlement, ont été comptabilisées aux comptes 47 du bilan en 2023 tel que précisés dans la note 2.8 de l'annexe et s'amortissent sur la durée de vie résiduelle des instruments.

L'impact, en produits financiers, au résultat 2023 est de **174 milliers d'€** et correspond aux réaménagements de 2016 à 2023.

Le tableau ci-dessous présente pour chaque type de dette couverte (livret A ou Euribor) les catégories d'instruments financiers dérivés contractualisés et leur juste valeur au 31/12/2023 :

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

2023	Flux réels		Notionnel	Mtm net	Mtm actif	Mtm passif
	Débit	Crédit				
1/ Livret A						
Swaps de couverture Livret A	8 000 322		760 000 000	-17 388 960	95 586 719	-112 975 679
Collar Livret A	216 205		50 000 000	1 138 573	1 233 335	-94 763
Cap Livret A	247 941	-83 164	50 000 000	1 213 318	1 927 738	-714 421
Total Livret A	8 464 468	-83 164	860 000 000	-15 037 070	98 747 793	-113 784 862
2/ Euribor						
Swaps de couverture Euribor	2 025 639		177 723 016	-3 608 519	15 416 125	-19 024 644
Total Euribor	2 025 639		177 723 016	-3 608 519	15 416 125	-19 024 644
TOTAL	10 490 107	-83 164	1 037 723 016	-18 645 589	114 163 917	-132 809 506

4.7 Engagements financiers donnés

Néant.

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

COMPROMIS DE VENTES SIGNES AU 31/12/2023	NOMBRE	MONTANT ESTIMÉ EN MILLIERS D'€
Individuel	52	8 931
Collectif	59	21 929

4.9 Montant des avances et crédits alloués aux dirigeants sociaux

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

Néant.

4.10 Montant des rémunérations allouées aux organes dirigeants

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

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

4.11 Ventilation de l'impôt

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

Au 31/12/2023, le montant de l'impôt enregistré dans les comptes est de **1 574 942 €** répartis comme suit :

- IS sur résultat courant **1 401 358 €**
- IS sur résultat financier Néant
- IS sur résultat exceptionnel **160 084 €**

La contribution sociale sur l'impôt sur les sociétés est de **26 349 €**.

Les crédits et réductions d'impôts comptabilisés représentent **12 849 €**.

4.12 Ventilation du chiffre d'affaires

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

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

VENTES D'IMMEUBLES ET TERRAINS	LOYERS	CHARGES LOCATIVES FACTURÉES AUX CLIENTS	PRESTATIONS DE SERVICES ET ACTIVITÉS ANNEXES	TOTAL
Exercice 2023				
21 318	358 654	94 602	17 527	492 101
4%	73%	19%	4%	100%
Exercice 2022				
53 434	328 556	90 597	12 892	485 480
11%	68%	19%	3%	100%

Par secteurs géographiques

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

4.13 Charges et produits exceptionnels

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

CHARGES

NATURE	MONTANT
Sur opérations de gestion	
Régularisations de charges	5 833 613
Locataires	1 309 871
Régularisations sur Opérations	500 332
Régularisations sur factures	313 111
Pénalités et Amendes	216 194
Divers	2 014 059
Frais Montage sur Vente	1 391 461
Sinistres	414 303
Sur opérations en capital	
Opérations abandonnées	1 965 637
Cession de patrimoine	23 763 034
Démolition	236 358
Démolition – VNC	4 198 530
VNC Immobilisations remplacées	3 920 416
Autres	
Dépenses couvertes par assurances	5 855 829
TOTAL	51 932 747

PRODUITS

NATURE	MONTANT
Sur opérations de gestion	
Dégrèvement d'impôt	8 779 794
Locataires	1 467 157
Régularisations sur Opérations	34 987
Régularisations sur factures	1 068 762
Pénalités et Amendes	237 624
Divers	1 320 906
Régularisations charges	3 154 791
Sur opérations en capital	
Cession de Patrimoine	45 287 123
Démolition	5 450 358
QP des Subventions virées au résultat (Reprises de subventions)	8 871 380
QP des Subventions virées au résultat (Sorties de subventions)	504 908
Autres	
Indemnités d'assurances	5 974 788
TOTAL	82 152 579

Une correction de la durée des amortissements pour les baux emphytéotiques dont les constructions seront transférées gratuitement au gestionnaire à la fin des baux a été réalisée sur l'exercice. La durée d'amortissements la plus courte entre la durée des baux concernés et la durée de vie de la construction a donc été retenue et les plans d'amortissements des immobilisations concernées ont été modifiées en conséquence. Cette correction d'erreur a nécessité la comptabilisation d'une charge exceptionnelle de 1 080 474 € afin de corriger les amortissements antérieurs au 01/01/2023. La dotation de l'exercice (comptabilisée en exploitation) a été impactée à hauteur de 259 535 €.

4.14 Ventilation par catégorie d'effectif (Article 24 – paragraphe 22 du Décret du 29 novembre 1983)

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

Statut	Hommes	Femmes	Total
Cadres	185	171	356
Maîtrises	172	303	475
Employés	132	149	281
TOTAL	489	623	1 112

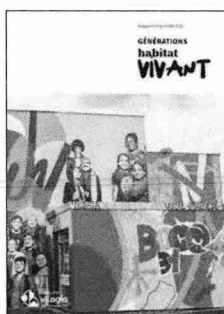
4.15 Dettes futures d'impôt (Article 24-paragraphe 24 du Décret du 29 novembre 1983)

Au 31 décembre 2023, il n'y a plus de déficit reportable sur les exercices futurs.

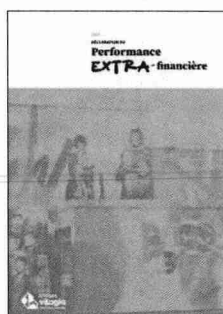
IDENTITÉ DE LA SOCIÉTÉ MÈRE CONSOLIDANTE

Vilogia est consolidée, au 31 décembre 2023, par intégration globale par Vilogia Holding SA d'HLM.

Pour en savoir plus, consultez :



Rapport d'activité
2023



Déclaration de
performance
extra-financière
2023

Retrouvez-nous sur :



vilogia.fr



[@VilogiaGroupe](https://twitter.com/VilogiaGroupe)



[vilogia](https://www.linkedin.com/company/vilogia)



[vilogiagroupe](https://www.instagram.com/vilogiagroupe)

Vilogia

271 Boulevard de Tournai
CS 10430
59664 Villeneuve d'Ascq Cedex

 vilogia.fr

 @VilogiaGroupe

 vilogia

 vilogiagroupe



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

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

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

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

Le Directoire

Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 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.
 - l'avis du 8 avril 2022 accompagnant les commentaires de comptes, modifiant les avis précédents.

Faits marquants et Activité de la Société

Vilogia SA, Société à mission

En 2023, Vilogia s'est déclarée Société à Mission.

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

En appui de sa raison d'être, Vilogia a choisi de prendre cinq engagements, dans la continuité de chacun de ses métiers. Des objectifs et indicateurs de résultats, définis par les membres du Comité de mission, viendront guider et mesurer son impact global.

Le Comité de Mission est chargé d'éclairer et d'enrichir le parcours de Vilogia vers sa mission. Il évalue l'efficacité des actions menées pour atteindre les objectifs inscrits dans les statuts, tout en explorant de nouvelles voies.

Composé de six membres (quatre personnalités qualifiées et deux collaborateurs internes), le Comité de Mission est chargé exclusivement du suivi de l'exécution de la mission de la Société. Il n'a aucun pouvoir de décision ou de représentation vis-à-vis des tiers.

Il présente annuellement un rapport de mission qui rend compte des actions réalisées, joint au rapport de gestion à l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle.

Un partenariat pour consolider le modèle économique du logement d'insertion

Convaincue de la nécessité de nouer des partenariats structurants, SOLIHA BLI Hauts-de-France s'est lancée, durant l'année 2022, dans une réflexion autour de l'ouverture de son capital à un bailleur social. L'objectif principal de cette opération était de consolider le modèle économique de la Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion et de permettre à ses coopérateurs de loger davantage de ménages en difficulté.

Considérant que la mission sociale de SOLIHA est essentielle aux territoires et à la société et partant du principe que le logement d'insertion est une problématique complémentaire à celle du logement social, Vilogia a très tôt manifesté son intérêt à entrer au capital de la coopérative.

C'est dans ce cadre, que les deux partenaires ont acté la recapitalisation de SOLIHA BLI Hauts-de-France à plus de 21 % du capital. Parallèlement, Vilogia intègre la gouvernance de SOLIHA BLI HDF, via l'assemblée générale des actionnaires, le Directoire et le Conseil de Surveillance.

Enfin, Vilogia apporte plus de 500 logements, avec transfert de bail, au patrimoine de SOLIHA BLI. Ces 500 logements conforteront l'assise financière de la coopérative et lui permettront de retrouver des marges de manœuvre. Enfin, l'apport en compétences financières, de maîtrise d'ouvrage et de gestion locative de Vilogia permettra l'amélioration de la performance globale de la structure.

Par cette participation nouvelle, Vilogia élargit ses savoir-faire et acquiert un champ d'intervention qui va désormais du logement d'insertion à l'accession sociale à la propriété en passant bien entendu par le logement conventionné traditionnel qui reste son cœur de métier. Ce faisant, le Groupe Vilogia s'affirme encore davantage comme un acteur global du cycle de l'habitat. Témoignage de l'engagement social de Vilogia, ce partenariat vient renforcer l'un des piliers de sa raison d'être, inscrit dans ses statuts de société à mission : accompagner solidaire.

Outre l'augmentation significative des fonds propres de la coopérative, ce partenariat relève d'un objectif de compétitivité partagée et vise l'atteinte de plusieurs objectifs :

- Donner un nouvel élan à SOLIHA BLI Hauts-de-France en augmentant son parc de logements pour atteindre 2 500 unités de gestion.
- Accélérer la réhabilitation du parc de SOLIHA BLI Hauts-de-France pour contribuer à l'atteinte des objectifs climatiques via l'amélioration thermique des logements.
- Dans un second temps, continuer à développer le parc de logements d'insertion de SOLIHA BLI Hauts-de-France, pour offrir aux publics en grande précarité la première marche d'un parcours résidentiel.

Projet de fusion entre Vilogia SA et l'OPH de Villemomble Grand Paris Grand Est

En fin d'année 2023, les Gouvernances de Vilogia et de l'OPH de Villemomble ont, ensemble, validé le lancement des études et des travaux préparatoires en vue d'une opération de fusion-absorption de l'OPH par Vilogia SA sur 2024, dans un contexte pour l'OPH de réhabilitations thermiques importantes à moyen terme impactant fortement ses ressources, malgré une surface financière saine.

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 1^{ère} 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 2^{ème} 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.

Qualité de vie au travail des collaborateurs

La stratégie du Groupe en matière de qualité de vie au travail des collaborateurs se poursuit. En 2023, elle est même passée à la vitesse supérieure. Pour installer son siège, au mois de décembre, le Groupe a acquis début décembre deux bâtiments dans le parc de la Borne de l'Espoir à Villeneuve d'Ascq. Ce nouvel espace de travail qui affiche une surface de 11 300 m² de surface plancher accueillera 600 collaborateurs du Groupe, de tous métiers et toutes filiales. Un soin particulier a été porté pour les aménagements des espaces de travail pensés en mode flex office. L'installation des premiers collaborateurs et l'inauguration sont prévus au mois de juin. À Paris, aussi, cela bouge. Pour suivre le développement de l'activité, Vilogia Privilège a quitté avant l'été, ses locaux historiques devenus trop exigus pour de nouveaux espaces de travail (toujours dans le IX^e arrondissement). Au mois de septembre, la Direction territoriale Île-de-France a donné le coup d'envoi du chantier de son nouveau siège à Montrouge.

Vilogia étend son périmètre en tant qu'organisme de foncier solidaire

Après la région Hauts-de-France, Vilogia est devenu Organisme de Foncier Solidaire (OFS) en Provence-Alpes-Côte d'Azur, Nouvelle-Aquitaine, Auvergne-Rhône-Alpes, et en Île-de-France. Avec ces agréments, le Groupe Vilogia sera en mesure de proposer aux acquéreurs un Bail Réel Solidaire dans l'ensemble des régions concernées. Créé par la loi ALUR, le BRS permet de dissocier le foncier du bâti et facilite ainsi l'accès à la propriété. Concrètement, les accédants deviennent propriétaires des murs de leur logement et en louent la part foncière à un Organisme de Foncier Solidaire. De quoi neutraliser le coût du foncier pour les acquéreurs, qui demeure le principal obstacle à l'accès à la propriété dans les zones tendues.

Emprunts obligataires

Vilogia a continué la diversification de ses sources de financements, engagée depuis plusieurs années. Elle a ainsi émis, au cours de l'exercice, de nouvelles émissions obligataires au format EuroPP pour un montant global de 411,1 M€. Ces emprunts obligataires se montent, à fin 2023, à 1 199,4 M€. Ces financements désintermédiés sans garanties complètent utilement les prêts de la CDC.

Groupe de TVA

À la suite de la suppression de l'article 261 B du CGI, qui créait un régime de faveur au regard de la TVA, Vilogia a opté pour la création, à compter de janvier 2023, d'un groupe de TVA (ASU GTVA VILOGIA) dont l'ensemble des membres sont considérés comme un assujetti unique.

Il est composé des sociétés suivantes : Vilogia SA, Vilogia Privilège, Vilogia Logifim, Vilogia Holding, Vilogia Premium Grand Est, le GIE UCH ainsi que les SCCV 2019 Hellemmes Salengro, 2018 Comines Howyn, 2018 Ronchin Braille, 2019 Lomme Mitterie et 2019 Thionville Molière.

Au travers de ce groupe de TVA, les prestations entre les membres restent non soumises à la TVA. Cela a eu un impact sur le taux de prorata de TVA définitif de l'exercice 2023 qui baisse à 9%, contre 12% en 2022.

Attribution locative

L'année 2023 est marquée par la confirmation de la baisse du taux de rotation qui atteint 6,92% (vs 7,37% en 2022 et 8,04 en 2021). Cette tendance est générale et s'explique par le contexte socio-économique tendu (hausse des taux d'intérêts, baisse du pouvoir d'achat) et par la baisse de la production de l'offre neuve. Ainsi de nombreux locataires préfèrent ne pas quitter leur logement social, même s'il ne correspond plus à leurs besoins.

Vilogia a réalisé 5 187 attributions en 2023 sur son parc en gestion direct (soit 721 attributions de moins que l'année dernière). 26% de ces attributions ont été réalisées dans les programmes neufs (patrimoine locatif livré en 2023). Parmi les ménages logés, 14% étaient déjà locataires Vilogia.

Activité locative

Depuis 2018, la loi de finances nous a imposé une remise sur le loyer acquitté par le locataire, par application de la RLS, qui entraîne pour 2023, une baisse du chiffre d'affaires de 17 M€. Malgré cet impact, le chiffre d'affaires locatif s'est établi à un montant de 359,5 M€ en 2023 (SLS y compris), en augmentation de 9,2 % par rapport à l'exercice précédent.

Le taux de la vacance exploitable est de 1,54 %, contre 1,68 % en 2022, principalement composé de vacances inférieures à 3 mois.

Le taux de la vacance stratégique est de 4,08 %, contre 3,40 % en 2022. Cette augmentation provient essentiellement des démolitions de l'ANRU.

Nous constatons également une baisse du taux d'impayés en 2023 : 0,36 %, contre 1,22 % en 2022.

Cette évolution s'explique en grosse partie par le règlement de la dette de Vilogia Logifim, dans le cadre de son mandat de gestion. Mais globalement, le montant de l'impayé est en hausse.

Cela s'explique par la fin des aides exceptionnelles liées à la crise sanitaire, par l'inflation qui touche de plein fouet nos locataires (prix du carburant, alimentation) et par une augmentation des délais des procédures (pour certains tribunaux il faut presque un an pour obtenir une audience).

Gestion patrimoniale

En 2023, Vilogia a investi 254 M€ en réhabilitation du patrimoine, gros entretien et réparations, ainsi qu'en entretien courant, soit une stabilité par rapport à 2022.

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

Par ailleurs, au cours de cet exercice, 162 logements ont été vendus à l'unité pour un chiffre d'affaires de plus de 19,6 M€. En 2023, la vente de fonciers, commerces, garages, parts de SCI représente un chiffre d'affaires de 7,6 M€, et la mise en œuvre du projet ORV et de ventes de nues propriétés représente quant à elle, 18,1 M€.

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

Promotion – production locative

Au cours de l'année 2023, Vilogia a livré 2 249 logements et commerces, dont 827 en production interne, et 1 422 en VEFA. Elle a par ailleurs procédé à l'acquisition de 392 logements et commerces (183 en Auvergne-Rhône-Alpes, 147 dans le Grand Est et 54 en Île-de-France).

Le montant de ces investissements représente 407 M€ pour l'exercice 2023, soit une diminution de -5 % par rapport à 2022.

Activité accession neuve

L'activité enregistrée en 2023 a produit un chiffre d'affaires de 21,2 M€, pour un prix de revient de 19,3 M€. Les ventes correspondent à 133 logements, lots, parkings et commerces.

La production stockée de l'année se monte à 52 M€, stable par rapport à 2022.

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

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

Nous avons versé, au titre de cette convention, un montant de 3 338 € TTC en 2023.

Environnement économique et financier

L'année 2023 s'est conclue sur un bilan mitigé. Les politiques monétaires restrictives de la FED, de la BCE, avec le « tapering » (resserrement quantitatif des apports de refinancement) 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.

La hausse des taux directeurs de 450 points de base, dans le cas de la Banque centrale européenne, a ébranlé la confiance des entreprises et des ménages. Les effets bénéfiques sur l'inflation sont réels, avec une baisse en France à des niveaux proches de 3% en janvier 2024 en rythme annualisé. Ce début de baisse de l'inflation en 2023 a soulevé dans les marchés financiers l'espoir d'un retour prochain à des conditions de crédit plus accommodantes. Fin 2023, les taux forwards du marché monétaire anticipaient une baisse de 150 bps en 2024. Malheureusement, du fait de la persistance de l'inflation, les banques centrales devraient retarder leurs baisses de taux, laissant les investisseurs dans l'expectative et entretenant le gel d'une courbe de taux inversée depuis l'été 2022.

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

- Dans l'ancien, le marché immobilier français a enregistré en 2023 une chute historique des ventes de -22%, soit 240 000 transactions en moins par rapport à 2022. La FNAIM estime que la baisse des transactions devrait se poursuivre en 2024, avec une prévision de -10%.

- Le marché du logement privé neuf s'est également fortement contracté. La Fédération des Promoteurs Immobiliers reporte une chute historique de l'offre nouvelle à 186.200 autorisations et 135.400 logements lancés en 2023. De son côté, la demande est également en nette contraction, avec moins de 100.000 logements collectifs neufs vendus (vs 160.000 en temps normal)

De fait, le prix élevé du foncier, l'inflation sur les coûts de construction, la hausse des taux d'intérêt et les difficultés d'accès au crédit immobilier expliquent cette décélération brutale des marchés neufs et anciens.

Le secteur du logement social n'est pas épargné par la crise. Alors que les recettes locatives des bailleurs sociaux restent amputées par la « RLS » (environ -4,5% des loyers) et par le plafonnement de la hausse des loyers à +3,50% décidé par le gouvernement, l'inflation et la hausse des taux érodent fortement les résultats et les marges d'autofinancement. Pour Vilogia, le montant de la RLS aura été de 17 M€ en 2023.

75% des encours de dette des organismes du logement social est indexé sur le taux du livret A. La Banque de France qui est chargée de fixer le taux du livret A, peut procéder au 1er février et au 1er août de chaque année à une révision du taux, selon une formule de calcul liant l'indice à l'inflation et aux taux du marché monétaire. Le taux du livret A qui était à son plancher historique de 0,50% a été multiplié par 6 depuis le début de l'année 2022 avec une dernière hausse à 3% au 1er février 2023.

Vilogia SA a su diversifier ses financements et son risque de taux mais reste exposé au livret A à hauteur de 56% de la dette totale

et 65% de la dette locative. L'impact des hausses cumulées du livret A, et celles des autres indices monétaires pour la dette à CT impactent fortement le résultat financier avec des charges financières qui augmentent fortement depuis 3 ans (45,6 M€ en 2021, 64,6 M€ en 2022 et 121,4 M€ en 2023). Il faut souligner que la gestion active de notre trésorerie et celle de la dette permettent de limiter l'impact négatif des hausses de taux :

- La hausse des taux courts et la gestion active de la trésorerie génèrent plus de 19,9 M€ de produits financiers en 2023 vs 9,3 M€ en 2022 et 5,5 M€ en 2023.
- Le réaménagement de notre portefeuille de dérivés et les nouveaux swaps de taux émis en 2023 pour couvrir la hausse du Livret A et de l'Euribor (notionnel total de 938 M€) ont généré un produit financier (nettings et soultes) de 17,8 M€ en 2023.

De plus, afin de compenser la baisse de nos ventes de logements anciens dans un contexte de resserrement des crédits acquéreurs (162 unités vendues en 2023), nous avons réalisé une cession en bloc de 498 logements en usufruit temporaire sur 15 ans à Vilogia Premium (projet "ORV"). Ces logements sont prévus à la vente HLM dans la CUS mais non disponibles à la vente du fait des faibles taux de rotation. La réalisation de cette vente en bloc permet de dégager une marge d'autofinancement de 13 M€ et un résultat de cession de 10,3 M€.

Globalement, ces actions menées, conjuguées à la maîtrise de nos charges, permettent à Vilogia de préserver en 2023 un résultat courant positif, un résultat avant IS de 3,2 M€, un autofinancement net locatif de 38 M€ (10,7% des loyers) et une CAF globale de 82,5M€.

Ces résultats prouvent la résilience de la Société et sa capacité à gérer ses risques financiers et à innover pour faire face à une conjoncture économique et financière particulièrement dégradée.

Perspectives de la Société

Vilogia va continuer son développement national notamment dans les régions Île-de-France, Nouvelle Aquitaine, Grand Est, avec respectivement la livraison prévue de 594, 478 et 392 logements et commerces. Sur l'ensemble du territoire, plus de 2 500 logements sont prévus à la livraison.

La Société continuera également à investir dans le cadre du renouvellement urbain dans les communes de Wattrelos, Roubaix, Hem, Lille, Lambersart et Bègles, soit une prévision 2024 d'investissement de plus de 356 M€ sur le locatif (MOD et VEFA) et de plus de 148 M€ sur les réhabilitations et travaux sur acquisition.

En 2024, le chiffre d'affaires locatif devrait atteindre 379 M€ soit une croissance de 5,4 %.

L'activité accession devrait générer un chiffre d'affaires de 37 M€ avec 160 livraisons de logements et de lots libres et 89 levées d'options, dont la majorité dans les régions Île-de-France, Grand Ouest, Nouvelle-Aquitaine et Hauts-de-France.

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 1^{er} janvier 2023, l'incidence de présentation sur la comparabilité des exercices 2022 et 2023 impacte les postes suivants :

EXTRAIT DE L'ACTIF DU BILAN ANCIENNE PRÉSENTATION		2022	EXTRAIT DE L'ACTIF DU BILAN NOUVELLE PRÉSENTATION		2022
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	4 602 052 028,83	21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	4 602 052 028,83
2111	Terrains nus	107 666 823,13	2111	Terrains nus	107 666 823,13
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	1 065 555 358,23	2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	1 065 555 358,23
212	Agencements et aménagements de terrains		212	Agencements et aménagements de terrains	
213 sauf 21315-2135-21318	Constructions locatives (sur sol propre)	3 267 188 905,79	213 sauf 21315-2135-21318	Constructions locatives (sur sol propre)	3 229 734 470,55
214 sauf 21415-2145-21418	Constructions locatives sur sol d'autrui	131 937 576,34	214 sauf 21415-2145-21418	Constructions locatives sur sol d'autrui	124 053 792,24
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	15 562 449,34	21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	15 562 449,34
			21418-21318	Autres ensembles immobiliers	45 338 219,34
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	14 140 916,00	215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	14 140 916,00
221-222-223	Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation		221-222-223	Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation	

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)	31 033 663,35	611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	31 033 663,35
			613	Locations	6 089 333,26
			614	Charges locatives et de copropriétés	3 198 135,34
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	31 226 633,24	6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	31 226 633,24
6152	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	7 547 245,75	6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	7 547 245,75
			6156	Maintenance	1 580 332,82
6156-6158	Maintenance - Autres travaux	2 180 869,99	6158	Autres travaux d'entretien	600 537,17
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	261 111,90	612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	261 111,90
616	Primes d'assurances	4 099 752,33	616	Primes d'assurances	4 099 752,33
621	Personnel extérieur à la société	1 247 176,98	621	Personnel extérieur à la société	1 247 176,98
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	11 403 969,13	622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	11 403 969,13
623	Publicité, publications, relations publiques	1 060 768,19	623	Publicité, publications, relations publiques	1 060 768,19
625	Déplacements, missions et réceptions	1 043 312,63	625	Déplacements, missions et réceptions	1 043 312,63
			6283	Cotisations et prélèvements CGLLS	5 613 915,00
6285	Redevances	4 012 956,45	6285	Redevances	4 012 956,45
Autres comptes 61 et 62	Autres	30 460 004,10	Autres comptes 61 et 62	Autres	15 558 620,50
	TOTAL	125 577 464,04		TOTAL	125 577 464,04

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.

Déclaration de Performance Extra-Financière (DPEF)

La DPEF est annexée au présent rapport de gestion. Le Cabinet Baker Tilly a été désigné en tant qu'organisme tiers indépendant (OTI) afin d'effectuer les travaux de vérification de la présence et de la sincérité des informations extra-financières publiées. L'audit interviendra au 1^{er} trimestre 2024. La DPEF et le rapport d'audit de l'OTI seront communiqués pour l'assemblée générale prévue avant le 30 juin 2024.

Filiales et participations

Acquisition de titres de la SEMPA, préalable à l'opération de fusion-absorption

La Société d'Economie Mixte du Pays d'Arles (la SEMPA) était une société anonyme d'économie mixte agréée logement social au sens de l'article L. 481-1 du Code de la construction et de l'habitation, et détenait plus de 1 700 logements locatifs sociaux. Au 31 décembre 2022, elle employait 23 salariés. Etant rappelé que depuis la loi ELAN du 23 novembre 2018, les organismes de logement social qui détiennent moins de 12 000 logements doivent se regrouper avec d'autres organismes de logement social, la SEMPA et VILOGIA SA ont étudié ensemble les modalités de leur regroupement par voie de fusion. Vilogia SA a ainsi procédé à l'acquisition, auprès de la Ville d'Arles, un instant de raison avant la date de réalisation juridique de l'opération de fusion, de 22 499 actions du capital de la SEMPA. En octobre 2022, les assemblées générales extraordinaires des sociétés SEMPA et VILOGIA SA, ont approuvé l'opération de fusion. Ainsi, au 31 décembre 2023, à la suite de la levée des conditions suspensives, VILOGIA SA a absorbé par voie de fusion la SEMPA, entraînant la transmission universelle du patrimoine de la SEMPA à VILOGIA SA, avec effet rétroactif comptable et fiscal fixé au 1^{er} janvier 2023. Le capital de VILOGIA SA est désormais de 178 997 900,00 €.

Libération de la 2nde moitié du capital social de la SEM Pays de Grasse Dynamiques

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

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

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

Le capital de la SEM a été fixé à hauteur de 1 808 000,00 €, dont 9,79 % détenus par Vilogia SA.

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

Conformément aux engagements pris, les actionnaires ont libéré la seconde moitié du capital social sur l'exercice 2023.

Acquisition de 100% des titres des SCI Insertion Park et SCI du Dragon

Vilogia a acquis, conformément à l'article L422-2 du CCH, directement et indirectement, 100% des titres des SCI Insertion Park et du Dragon, pour un total de 221 immeubles sur le territoire des Hauts-de-France.

Par arrêté en date du 30 mai 2023, Vilogia a reçu l'autorisation préalable du Ministère pour acquérir ces titres. Vilogia mettra en œuvre en 2024 la dissolution-confusion requise par le même texte.

Prise de participation au sein du capital de SOLIHA BLI Hauts-de-France

Dans le cadre d'un partenariat global, Vilogia a souscrit une participation au capital de SOLIHA BLI Hauts-de-France, pour laquelle il a été agréé par le Conseil de surveillance de ladite Société. Cette souscription, effectuée à hauteur de 1 312 actions, représentant plus de 21% du capital social de SOLIHA BLI Hauts-de-France s'est accompagnée de la signature d'un pacte d'associés.

Souscription au capital de la SCIC Néo-Polis

Aux côtés de ses partenaires, Vilogia a participé à la constitution de la Société Néo-Polis, SCIC à capital variable, à hauteur de 25% du capital.

SCCV intra-groupe

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

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

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

Vilogia SA est associée majoritaire dans 15 SCCV, au sein du Groupe, au 31 décembre 2023.

Informations relatives aux filiales et participations détenues

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

- La **S.A. d'HLM Vilogia Logifim**, détenue à 99,99 %. Cette société, dont le siège social est à Armentières, réalise un résultat bénéficiaire de **1 003 416,63 €** ;
- **Vilogia Premium Grand Est**, détenue à hauteur de 99,68 %. Cette société Anonyme Coopérative de Production d'H.L.M., dont le siège social est à Nancy, exerce une activité locative et d'accession sociale. Cette société réalise un résultat bénéficiaire de **287 993,12 €**, au titre de l'exercice 2023 ;
- **Vilogia Premium**, détenue à hauteur de 41,16 %. Cette Société Anonyme Coopérative de Production d'H.L.M., dont le siège social est à Villeneuve d'Ascq, exerce une activité d'accession, de syndicat de copropriétés et de commercialisation (neuf et ancien). Cette société réalise un résultat bénéficiaire de **105 361,39 €** au titre de l'exercice 2023 ;
- La **SCI Lille Marine**, détenue à hauteur de 50 % du capital. Cette société, dont le siège social est à Villeneuve d'Ascq, réalise un résultat bénéficiaire de **0,94 €**, au titre de l'exercice 2023 ;
- La **SASU Vilogia Privilège**, détenue à 100 %. Cette société, dont le siège social est à Villeneuve d'Ascq, réalise un résultat bénéficiaire de **403 973,21 €** ;
- La **SCIC Vilogia Premium Auvergne-Rhône-Alpes (VPAURA)**, détenue à 34,97 %. Cette société, dont le siège social est à Lyon, réalise un résultat déficitaire de **6 330,06 €** ;
- La **SCIC Vilogia Premium Nouvelle-Aquitaine (VPNA)**, détenue à 34,97 %. Cette société, dont le siège social est à Bègles, réalise un résultat déficitaire de **5 612,19 €** ;
- La **SCIC Vilogia Premium Pays de la Loire (VPPL)**, détenue à 34,97 %. Cette société, dont le siège social est à Nantes, réalise un résultat déficitaire de **5 840,38 €** ;
- La **SCCV 2022 LBM DESCARTES**, détenue à 25 %. Cette société, dont le siège social est à Issy Les Moulineaux, réalise un résultat déficitaire de **929 614,92 €** ;
- La **SEM SOCOVAR**, dont le siège social est à Varennes sur Seine, est détenue à 10 % ;
- La **SEM de Pays de Grasse Dynamiques**, dont le siège social est à Grasse, est détenue à 9,79 % ;
- La **S.A. Coopérative SOLIHA BLI Hauts-de-France**, dont le siège social est situé à Croix, est détenue à 21,15 %. Cette société réalise un résultat déficitaire de **1 201 382,81 €** au 31 décembre 2023 ;
- La **SCI Insertion Park**, détenue à 100%. Cette société, dont le siège social est situé à Villeneuve d'Ascq, réalise un résultat bénéficiaire de **285 222 €** au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2023 ;
- La **SCI du Dragon**, détenue à 0,20%, et indirectement à hauteur de 100%. Elle réalise un résultat déficitaire de **1 914 €**, au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2023 ;
- La **Société de Coordination Nordlogia**, détenue à 50%, réalise au titre de l'exercice 2023, un résultat bénéficiaire, après impôts, de **100 227,50 €**.

Les SCCV, portant des programmes d'accession, dont le siège social est situé au 74 rue Jean Jaurès à Villeneuve d'Ascq, au titre desquelles Vilogia SA est associée à hauteur de 70 % réalisent le résultat suivant :

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 Watrelos St Liévin	-30,00
SCCV 2019 Lomme Mitterie	231 951,16
SCCV 2019 Saint Julien Les Hêtres	-135,00
SCCV 2019 Thionville Molière	199 435,43

Ces sociétés ne détiennent aucune participation dans la Société.

Informations relatives au capital social

Le capital social de Vilogja SA est composé de 8 949 895 actions pour un montant total de **178 997 900,00 €**.

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

- **Vilogja Holding** plus de 91 %
- **Action Logement Immobilier** plus de 7 %

Participation des salariés au capital social

Conformément aux dispositions de l'article L.225-102 du Code de commerce, nous vous rendons compte de l'état de la participation des salariés (depuis le 1^{er} janvier 2014, date de 1^{ère} embauche par la Société) au capital, au dernier jour de l'exercice, soit le 31 décembre 2023 : aucune participation des salariés au capital social.

Affectation du résultat

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023, le résultat de la Société présente un bénéfice après impôts de **1 608 406,96 €**, dont **941 299,75 €** au titre de l'activité hors SIEG, contre **24 525 910,24 €** au titre de l'exercice précédent.

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

- Dotation à la réserve pour plus-values sur cession d'actifs pour **12 269 536,55 €**, dont **0 €** provenant de l'activité hors SIEG,
- Dotation à la réserve légale pour un montant de **80 420,35 €**,
- Le solde, soit **- 10 741 549,94 €** au compte report à nouveau, dont **941 299,75 €** provenant de l'activité hors SIEG.

Suite à cette affectation, les soldes des différents comptes seront de :

- **456 356 616,98 €** pour la réserve pour plus-values sur cession d'actifs, dont **417 386 303,40 €** provenant de l'activité hors SIEG,
- **- 8 486 497,55 €** pour le compte report à nouveau, dont **- 8 486 497,55 €** provenant de l'activité hors SIEG.

Rappel des dividendes distribués

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'assemblée générale prend acte de ce que les sommes distribuées à titre de dividendes, au titre des trois précédents exercices, ont été les suivantes :

Revenus éligibles à l'abattement			
Exercice clos le	Dividendes	Autres revenus distribués	Revenus non éligibles à l'abattement
31.12.2022	5 431 746,56 € soit 0,64 € par action	0	0
31.12.2021	0	0	0
31.12.2020	0	0	0

Tableau des résultats des cinq derniers exercices

	2019	2020	2021	2022	2023
OPÉRATIONS & RÉSULTATS DE L'EXERCICE					
Chiffre d'affaires	336 261 644,95	331 594 551,57	352 922 361,19	394 882 202,89	397 498 594,80
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	159 098 313,50	154 534 993,32	144 629 076,32	161 083 304,52	157 151 911,26
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	28 860 030,81	20 053 775,73	13 365 240,97	24 525 910,24	1 608 406,96
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	860,24	913,35	943,31	1 050,47	1 076,50
Montant de la masse salariale de l'exercice	38 746 407,31	40 519 501,08	43 501 296,09	46 007 094,98	50 952 985,31
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	16 402 527,17	16 630 536,30	17 585 117,85	17 774 016,96	19 934 648,32

Conditions de paiement des fournisseurs

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

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

2023

	DETTES AU 31/12/23	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	1 734 488,75	5 778,34	-3 656 627,93	3 903 599,44	-283 183,84	-2 040 962,46	3 805 885,20
Fournisseurs stocks immobiliers	1 721 916,00	205 879,87	819 638,85	99 283,27	-112 263,75		709 377,76
Fournisseurs d'immobilisations	15 358 747,01	1 965 179,62	-1 247 151,77	-136 955,47	42 091,58		14 735 583,05
Retenue de Garantie sur fournisseurs	4 244 790,74	129 107,03	174 459,16	64 984,87	3 926 319,72	51 603,01	-101 683,06
Fournisseurs, Factures non parvenues	208 459 801,52						208 459 801,52
Total	231 519 744,02	2 305 944,86	-3 909 681,69	3 930 912,11	3 572 963,71	-1 989 359,45	227 608 964,47

2022

	DETTES AU 31/12/22	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	-216 038,14	279 058,15	-176 991,91	-44 940,60	-246 847,74	-1 276 865,96	1 250 549,92
Fournisseurs stocks immobiliers	2 307 672,72	167 009,40	-161 893,77	-70 668,13	9 321,09	-71 718,26	2 435 622,39
Fournisseurs d'immobilisations	32 981 953,30	2 948 537,24	-230 150,25	1 579 984,50	126 769,62	125 022,99	28 431 789,20
Retenue de Garantie sur fournisseurs	4 240 065,98	286 895,02	347 812,87	95 450,37	530 592,04	2 923 407,95	55 907,73
Fournisseurs, Factures non parvenues	184 245 920,55						184 245 920,55
Total	223 559 574,41	3 681 499,81	-221 223,06	1 559 826,14	419 835,01	1 699 846,72	216 419 789,79

Conditions de règlement des clients

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

2023	CRÉANCES AU 31/12/23	DE 1 À 30 JOURS	DE 31 À 60 JOURS	DE 61 À 90 JOURS	PLUS DE 91 JOURS	NON ÉCHUES
Sites Installations Techniques	600 191,93	31 845,96	31 542,56	30 952,76	505 850,65	
Commerces	2 576 914,91	322 008,22	104 957,85	77 322,78	1 272 446,50	800 179,56
Grosses Structures	3 566 965,36	172 050,36	63 897,92	46 742,00	3 277 912,51	6 362,57
Associations	5 260 321,12	997 490,69	500 492,37	315 805,34	3 401 756,10	44 776,62
Associations Clients	282 663,47	23 361,40	643,89	68,57	258 589,61	
Total	12 287 056,79	1 546 756,63	701 534,59	470 891,45	8 716 555,37	851 318,75

2022	CRÉANCES AU 31/12/22	DE 1 À 30 JOURS	DE 31 À 60 JOURS	DE 61 À 90 JOURS	PLUS DE 91 JOURS	NON ÉCHUES
Sites Installations Techniques	298 541,72	5 769,39	4 741,95	4 375,58	283 591,52	63,28
Commerces	1 908 909,28	255 848,57	129 092,00	79 828,76	844 437,67	599 702,28
Grosses Structures	7 941 642,61	155 708,07	24 883,00	1 517,00	7 753 393,05	6 141,49
Associations	4 353 390,17	897 018,71	376 672,06	266 798,53	2 783 887,01	29 013,86
Associations Clients	109 153,27	28 624,74	1 194,20	383,85	78 950,48	
Total	14 611 637,05	1 342 969,48	536 583,21	352 903,72	11 744 259,73	634 920,91

Dépenses non déductibles fiscalement

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

Contrôle du Commissaire aux comptes

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

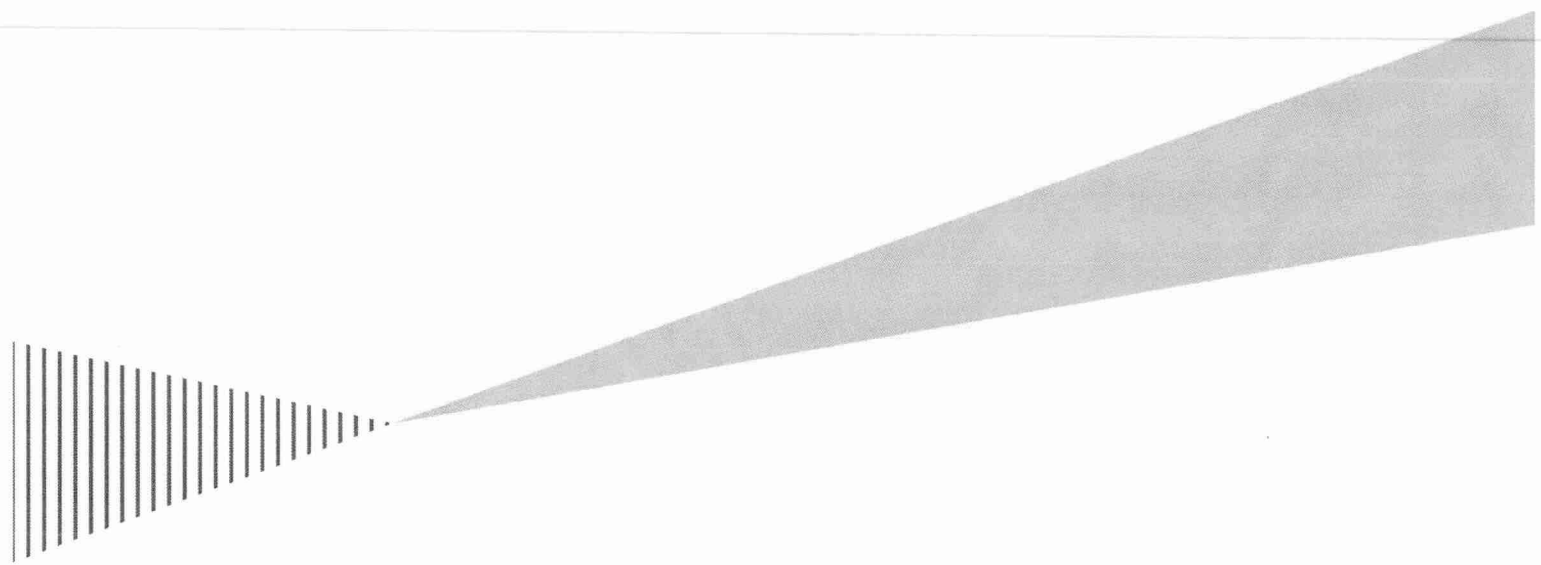
Nous vous indiquons que la liste et l'objet des conventions courantes conclues à des conditions normales ont été communiqués aux membres du Conseil de surveillance et au Commissaire aux comptes conformément aux articles L.225-86 et suivants du Code de Commerce lors de la réunion du Conseil de surveillance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

Proposition de ratification de la cooptation d'un membre au sein du Conseil de surveillance

Il est proposé à l'assemblée générale de ratifier la nomination faite à titre provisoire par le Conseil de surveillance en date du 28 mars 2024 de Mme Maxence GAILLARD, en qualité de membre du Conseil de Surveillance, en remplacement de Mme Florence BARISEAU, démissionnaire, et ce pour une durée équivalente à celle du mandat du membre démissionnaire remplacé, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2026, qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

Proposition de renouvellement du Commissaire aux comptes

Il est proposé à l'assemblée générale ordinaire, après avoir constaté que le mandat de Commissaires aux comptes de la SAS ERNST & YOUNG AUDIT, dont le siège social se situe 1-2 place des Saisons - 92400 Courbevoie-Paris La Défense 1, est arrivé à expiration, de le renouveler, et ce pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle qui statuera en 2030 sur les comptes de l'exercice 2029.



Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer
Modéré

Exercice clos le 31 décembre 2023

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

ERNST & YOUNG Audit



Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré

Exercice clos le 31 décembre 2023

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

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

Opinion

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

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

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

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

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

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

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.

■ Règles et principes comptables

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

■ Estimations comptables

Les modalités de constitution de la provision pour gros entretien, d'un montant de K€ 2 148, et de la provision pour indemnités de départ à la retraite d'un montant de K€ 10 041, sont détaillées dans la note 3.3 « Provisions » de l'annexe des comptes annuels. Dans le cadre de notre appréciation des estimations retenues pour l'arrêté des comptes, nous avons apprécié la correcte application et le caractère raisonnable des hypothèses retenues ainsi que des évaluations justifiant les écritures enregistrées au cours de l'exercice 2023.

Les modalités de détermination des impacts comptables relatifs aux immeubles dont la démolition est programmée sont détaillées dans la note 2.4 « Démolitions programmées » de l'annexe des comptes annuels. Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues par votre société pour l'arrêté des comptes, nous avons apprécié la correcte application et le caractère raisonnable des hypothèses retenues et des évaluations justifiant les écritures enregistrées au cours de l'exercice 2023.

Par ailleurs, dans le cadre de notre appréciation des règles et méthodes comptables suivies par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables citées ci-dessus et nous nous sommes assurés de 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 actionnaires

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

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

- Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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

- Autres informations

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le directoire.



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

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

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

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



- ▶ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Lille, le 22 mai 2024

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG Audit

Emilie Poissonnié

COPIE CERTIFIÉE CONFORME
le président

ACTIF	Exercice 2023				Exercice 2022
	BRUT	Amortissements et dépréciations	NET	TOTAUX PARTIELS	NET
2	3	4	5	6	7
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				62 551 839,72	56 915 069,45
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
Baux long terme et droits d'usufruit	71 948 740,39	22 235 298,56	49 713 441,83		47 179 806,60
Autres (1)	39 428 751,16	26 590 353,27	12 838 397,89		9 735 262,85
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				5 000 889 932,35	4 602 052 028,83
Terrains nus	72 418 978,27	3 010 799,00	69 408 179,27		107 666 823,13
Terrains aménagés, loués, bâtis	1 164 409 189,92	0,00	1 164 409 189,92		1 065 555 358,23
Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
Constructions locatives (sur sol propre)	5 410 798 632,68	1 887 951 513,87	3 522 847 118,81		3 267 188 905,79
Constructions locatives sur sol d'autrui	196 363 709,75	75 042 220,78	121 321 488,97		131 937 576,34
Bâtiments et installations administratifs	41 860 067,90	20 423 099,15	21 436 968,75		15 562 449,34
Autres ensembles immobiliers	100 790 250,58	12 256 935,00	88 533 315,58		0,00
Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	30 784 383,57	17 850 712,52	12 933 671,05		14 140 916,00
Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				925 350 627,12	819 457 765,04
Terrains	184 609 212,82	0,00	184 609 212,82		188 166 401,42
Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	717 051 259,32	1 268 268,97	715 782 990,35		607 311 738,37
Avances et acomptes	24 958 423,95	0,00	24 958 423,95		23 979 625,25
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				210 369 151,03	267 633 961,11
Participations - Apports, avances	145 596 328,66	21 942,88	145 574 385,78		127 044 533,90
Créances rattachées à des participations	59 414 052,01	0,00	59 414 052,01		136 041 636,91
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	5 380 713,24	0,00	5 380 713,24		4 547 790,30
Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
ACTIF IMMOBILISE (I)	8 265 812 694,22	2 066 651 144,00	6 199 161 550,22	6 199 161 550,22	5 746 058 824,43
STOCKS ET EN-COURS				218 924 082,68	181 971 177,86
Terrains à aménager	90 253 966,45	5 055 949,44	85 198 017,01		78 165 670,41
Immeubles en cours	90 050 381,21	1 234 985,78	88 815 395,43		59 903 892,33
Immeubles achevés :			0,00		
Disponible à la vente	29 224 518,72	2 209 924,01	27 014 594,71		42 553 103,31
Temporairement loués	17 597 147,68	0,00	17 597 147,68		1 059 769,74
Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
Approvisionnements	298 927,85	0,00	298 927,85		288 742,07
Fournisseurs débiteurs	12 995 852,10	0,00	12 995 852,10	12 995 852,10	12 878 341,72
CREANCES D'EXPLOITATION				289 495 539,52	254 901 672,84
Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :					0,00
Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	47 686 142,93	13 337 135,71	34 349 007,22		34 472 674,54
Créances sur acquéreurs	26 374 018,32	0,00	26 374 018,32		15 954 826,35
Clients - autres activités	9 131 273,58	0,00	9 131 273,58		8 107 522,55
Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributionnaires	0,00	0,00	0,00		0,00
Clients douteux ou litigieux	34 565 544,00	28 180 501,82	6 385 042,18		9 960 865,42
Produits non encore facturés	8 814 876,45	0,00	8 814 876,45		7 451 976,20
Autres	66 576 444,65	0,00	66 576 444,65		67 658 323,76
Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	137 864 877,12	0,00	137 864 877,12		111 295 484,02
CREANCES DIVERSES (3)				50 923 042,57	193 743 122,22
Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00		0,00
Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	14 074 570,69	0,00	14 074 570,69		160 747 304,51
Débiteurs divers	0,00	0,00	0,00		0,00
Opérations pour le compte de tiers	289 001,38	0,00	289 001,38		216 517,41
Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
Autres	37 029 035,82	469 565,32	36 559 470,50		32 779 300,30
Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
Valeurs Mobilières de placement	214 639 867,11	673 915,45	213 965 951,66	213 965 951,66	183 765 059,05
DISPONIBILITES				231 689 193,25	455 775 563,89
Valeur à l'encaissement	75 360,54		75 360,54		96 717,09
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	231 613 832,71		231 613 832,71		455 678 846,80
Caisse et régies d'avance	0,00		0,00		0,00
Charges constatées d'avance	7 698 547,78		7 698 547,78	7 698 547,78	4 580 478,56
ACTIF CIRCULANT (II)	1 076 854 187,09	51 161 977,53	1 025 692 209,56	1 025 692 209,56	1 287 605 416,14
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	4 724 238,17		4 724 238,17	4 724 238,17	4 026 053,53
Primes de remboursement des obligations (IV)	9 132 584,89		9 132 584,89	9 132 584,89	7 545 709,48
Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	9 356 523 704,37	2 117 813 121,53	7 238 710 582,84	7 238 710 582,84	7 045 236 003,68
	(1) Dont droit au bail				
	(2) Dont à moins d'un an		5 459 168,94		52 396 220,99
	(3) Dont à plus d'un an		3 849 982,62		5 669 528,77

PASSIF 2	Exercice 2023		Exercice 2022
	DETAIL	TOTAUX PARTIELS	5
	3	4	
CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		1 015 285 370,66	985 042 221,87
Capital :		184 823 188,63	173 654 991,81
Capital (actions simples)	178 997 900,00		169 742 080,00
Capital : actions d'attribution	0,00		0,00
Primes d'émissions, de fusion et d'apport	5 825 288,63		3 912 911,81
Ecart de réévaluation	0,00		0,00
Dotations :			
Dotations	0,00		0,00
Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital	0,00		0,00
Reserves :			
Reserve légale	8 873 483,51		7 647 188,00
Reserves statutaires ou contractuelles	375 240 387,27		375 240 387,27
Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	0,00		0,00
dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
Reserves - Activité agréée	0,00		0,00
Reserves sur cessions immobilières	445 256 692,70		427 408 036,24
dont relevant du SIEG (depuis 2021)	26 700 777,03		10 021 732,84
Reserves diverses	1 091 818,55		1 091 618,55
dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
Report à nouveau (a)	1 085 440,52	1 085 440,52	1 066 228,81
dont relevant de l'activité agréée depuis 2016			
dont relevant du SIEG (depuis 2021)	2 056 011,34		2 030 169,69
Résultat de l'exercice (a)	1 608 406,96	1 608 406,96	24 525 910,24
dont relevant de l'activité agréée	0,00		
dont relevant du SIEG (depuis 2021)	667 107,21		32 989 766,66
	Montant brut	Insc.au résultat	
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	578 701 263,88	175 386 846,97	
	403 314 416,91	403 314 416,91	361 729 048,64
PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00	0,00
Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00
Titres participatifs	30 000 000,00	30 000 000,00	30 000 000,00
CAPITAUX PROPRES (I)	1 451 293 635,05	1 451 293 635,05	1 402 363 409,56
PROVISIONS		40 445 358,77	38 626 946,80
Provisions pour risques	8 910 951,76		6 797 461,97
Provisions pour gros entretien	2 147 537,87		1 573 622,59
Autres provisions pour charges	29 386 869,14		30 255 862,24
PROVISIONS (II)	40 445 358,77	40 445 358,77	38 626 946,80
DETTES FINANCIERES (1)		5 340 845 845,54	5 225 261 075,10
Participation des employeurs à l'effort de construction	154 075 447,41		132 230 153,34
Emprunts obligataires	1 199 476 703,57		1 390 949 263,65
Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		3 544 169 280,57	
Caisse des Dépôts et Consignations	2 845 101 521,71		2 494 611 098,56
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	699 067 758,86		714 551 176,78
Dépôts et cautionnements reçus :		26 700 750,08	
Dépôts de garantie des locataires	25 860 713,96		24 458 617,48
Redevances (location-accession)	444 786,12		567 559,81
Autres dépôts	395 250,00		43 550,00
Emprunts et dettes financières diverses :		416 423 663,91	
Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	1 859 643,98		1 615 390,12
Emprunts participatifs	0,00		0,00
Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
Autres emprunts et dettes assimilées	200 000 000,51		180 000 000,51
Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
Concours bancaires courants	150 963 144,14		251 539 331,35
Intérêts courus	63 580 080,38		34 676 333,63
Intérêts compensateurs	20 794,90		18 599,87
Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00
Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
Autres droits	0,00		0,00
Clients créditeurs		8 886 260,24	14 617 068,36
Locataires - Excédents d'acomptes	4 131 958,03		9 039 935,99
Autres	4 754 302,21		5 577 132,37
DETTES D'EXPLOITATION		152 874 014,16	136 626 433,34
Fournisseurs	64 155 229,97		53 627 923,78
Fournisseurs de stocks immobiliers	24 787 299,95		20 538 981,95
Dettes fiscales, sociales et autres	63 931 484,24		62 459 547,61
DETTES DIVERSES		178 990 699,23	186 818 807,88
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
Fournisseurs d'immobilisations	151 008 971,86		154 883 202,10
versements restant à effectuer sur titres non libérés	1 500,00		1 500,00
Autres dettes :			
Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00
Sociétés Civiles Immobilières	0,00		0,00
Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	3 937 705,99		5 403 832,24
Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00
Opérations d'aménagements	0,00		0,00
Autres	24 042 521,38		26 530 273,54
Produits constatés d'avance		66 374 769,85	40 922 262,54
Au titre de l'exploitation et autres	3 405 733,49		2 251 973,99
Produits des ventes sur lots en cours	29 719 608,91		16 361 531,48
Rémunérations des frais de gestion PAP	32 249 427,45		22 308 757,07
TOTAL DETTES FINANCIERES (III)	5 746 971 589,02	5 746 971 589,02	5 604 245 647,22
DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF (IV)	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)	7 238 710 582,84	7 238 710 582,84	7 045 236 003,58
(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
(1) Dont à plus d'un an.	4 489 472 602,95		4 104 365 162,91
(1) Dont à moins d'un an.	851 373 242,59		1 120 895 912,19

CHARGES	Exercice 2023				Exercice 2022	
	CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
2	3	4	5		6	
CHARGES D'EXPLOITATION (1)			517 813 730,15	0,00	484 162 684,92	0,00
CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			218 896 102,59	0,00	213 636 930,00	0,00
Achats stockés :						
Terrains		21 429 818,66	21 429 818,66		17 205 916,84	
Approvisionnements	7 781 976,52	948 742,48	8 730 719,00		8 915 551,77	
Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
Variation des stocks :						
Terrains		(6 845 940,73)	(6 845 940,73)		(2 566 868,92)	
Approvisionnements	0,00	(10 185,78)	(10 185,78)		(38 039,28)	
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	32 011 281,51	32 011 281,51		33 273 683,39	
Achats non stockés de matières et fournitures	30 402 151,45	3 719 496,63	34 121 648,08		31 269 222,16	
Services extérieurs :						
Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	31 109 458,31	5 108 894,69	36 218 353,00		31 033 663,35	
Locations		6 773 163,78	6 773 163,78		0,00	
Charges locatives et de copropriétés	1 039 209,97	3 159 142,31	4 198 352,28		0,00	
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	8 376 961,64	24 093 509,00	32 470 470,64		31 226 633,24	
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	0,00	10 869 335,12	10 869 335,12		7 547 245,75	
Maintenance	0,00	1 737 136,16	1 737 136,16		2 180 869,99	
Autres travaux d'entretien	0,00	1 107 006,89	1 107 006,89		0,00	
Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,00	215 771,54	215 771,54		261 111,90	
Primes d'assurances		5 525 591,57	5 525 591,57		4 099 752,33	
Personnel extérieur à la société	609 739,12	484 661,42	1 094 400,54		1 247 176,98	
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	1 472 892,26	12 522 090,25	13 994 982,51		11 403 969,13	
Publicité, publications, relations publiques		1 786 177,13	1 786 177,13		1 060 768,19	
Déplacements, missions et réceptions		1 131 008,53	1 131 008,53		1 043 312,63	
Cotisations et prélèvements CGLLS		3 778 968,00	3 778 968,00		0,00	
Redevances		4 689 032,95	4 689 032,95		4 012 956,45	
Autres	0,00	3 869 011,21	3 869 011,21		30 460 004,10	
Impôts, taxes et versements assimilés			51 402 608,50	0,00	44 655 312,77	0,00
Sur rémunérations	0,00	6 296 271,31	6 296 271,31		5 629 392,54	
Taxes foncières	1 465 591,72	28 387 871,48	29 853 463,20		27 584 450,03	
Autres	12 549 748,86	2 703 125,13	15 252 873,99		11 441 470,20	
Charges de personnel			72 749 984,38	0,00	65 566 298,98	0,00
Salaires et traitements	0,00	52 815 336,06	52 815 336,06		47 792 282,02	
Charges sociales	0,00	19 934 648,32	19 934 648,32		17 774 016,96	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			170 481 434,36	0,00	152 909 233,29	0,00
Dotations aux amortissements et dépréciations :						
Immobilisations locatives		140 084 797,74	140 084 797,74		124 571 739,36	
Autres immobilisations		9 884 644,52	9 884 644,52		8 273 646,09	
Charges d'exploitation à répartir		777 259,36	777 259,36		1 119 659,05	
Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		243 192,82	243 192,82		3 875 189,28	
Dépréciation des stocks et en-cours		569 394,65	569 394,65		949 342,76	
Dépréciation des créances		12 647 913,46	12 647 913,46		11 292 049,57	
Dotations aux provisions :						
Provisions pour gros entretien		1 480 977,53	1 480 977,53		1 206 145,03	
Autres provisions		4 793 254,28	4 793 254,28		1 621 462,15	
Autres charges			3 013 309,23	0,00	7 394 909,88	0,00
Pertes sur créances irrécouvrables		3 013 308,57	3 013 308,57		7 394 909,28	
Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	0,66	0,66		0,60	
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		1 270 291,09	1 270 291,09		0,00	
CHARGES FINANCIERES			147 156 630,58	0,00	71 622 743,83	0,00
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		546 478,06	546 478,06		340 387,32	
Charges d'intérêts (2) :						
Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		0,00	0,00		0,00	
Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		92 655 898,64	92 655 898,64		46 637 456,20	
Intérêts compensateurs		2 195,03	2 195,03		17 012,15	
Intérêts de préfinancements consolidables		2 417 778,18	2 417 778,18		11 592,58	
Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		2 677 112,98	2 677 112,98		964 724,21	
Gestion de prêts Accession		422 873,78	422 873,78		22 252,26	
Intérêts sur autres opérations		40 359 764,79	40 359 764,79		17 622 414,77	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00		0,00	
Autres charges financières		8 074 529,12	8 074 529,12		6 006 904,34	
CHARGES EXCEPTIONNELLES			57 594 697,40	0,00	40 872 263,88	0,00
Sur opérations de gestion		11 473 813,99	11 473 813,99		14 619 949,57	
Sur opérations en capital :			40 458 933,13	0,00	14 851 990,17	0,00
Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		31 657 605,80	31 657 605,80		4 872 786,93	
Autres		8 801 327,33	8 801 327,33		9 979 203,24	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			5 661 950,28	0,00	11 400 324,14	0,00
Dotations aux amortissements et dépréciations		3 974 024,03	3 974 024,03		10 670 749,95	
Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00		0,00	
Dotations aux provisions		1 687 926,25	1 687 926,25		729 574,19	
PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)		0,00	0,00		0,00	
IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		1 574 942,00	1 574 942,00		1 969 478,00	
TOTAL DES CHARGES	94 807 729,85	629 332 270,28	724 140 000,13	0,00	598 627 170,63	0,00
SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			1 608 406,96	0,00	24 525 910,24	0,00
dont relevant du SIEG			667 107,21		32 989 766,66	
dont ne relevant pas du SIEG			941 299,75		(8 463 856,42)	
TOTAL GENERAL			725 748 407,09	0,00	623 153 080,87	0,00
(1) Dont charges sur exercices antérieurs						
(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées						

PRODUITS	Exercice 2023			Exercice 2022	
	DETAIL	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE
2	3	4	(SEM)	5	(SEM)
PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		600 409 891,28	0,00	538 050 549,40	0,00
Produits des activités		492 100 505,35	0,00	485 479 592,35	
Ventes de terrains lots	281 100,00			3 600,00	
Ventes d'immeubles bâtis	20 996 217,54			43 172 752,51	
Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00			0,00	
Ventes d'autres immeubles	40 320,00			10 258 100,00	
Récupération des charges locatives	94 601 910,55			90 597 389,46	
Loyers :					
Loyers des logements non conventionnés	18 232 846,86			15 430 269,07	
Loyers des logements conventionnés	300 822 103,90			278 167 706,31	
Suppléments de loyers	1 531 778,40			1 134 523,63	
Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	17 598 364,96			13 717 239,52	
Logements en location - accession et accession invendus	1 366 991,46			1 616 871,77	
Autres	19 102 099,36			18 489 321,33	
Prestations de services :					
Produits de concession d'aménagement	0,00			0,00	
Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	12 112 803,29			9 177 929,95	
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	279 196,95			278 451,83	
Syndic de copropriété	0,00			0,00	
Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	17 294,58			20 216,63	
Gestion des S.C.C.C	0,00			0,00	
Gestion des prêts	0,00			0,00	
Autres prestations de services	1 797 153,37			1 397 790,90	
Produits des activités annexes :					
Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	0,00			0,00	
Autres	3 320 324,13			2 017 429,44	
Production stockée (ou déstockage)		29 301 081,84	0,00	(2 365 507,62)	0,00
Immeubles en cours	28 382 597,87			(2 746 405,08)	
Immeubles achevés	918 483,97			380 897,46	
Production immobilisée		36 050 708,31	0,00	11 871 779,01	0,00
Immeubles de rapport (frais financiers externes)	24 260 700,42			1 294 850,15	
Autres productions immobilisées	11 790 007,89			10 576 928,86	
Subventions d'exploitation		620 216,46	0,00	741 835,63	0,00
Primes à la construction	0,00			0,00	
Subventions d'exploitation diverses	0,00			0,00	
Subventions pour travaux d'entretien	620 216,46			741 835,63	
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		18 756 793,81	0,00	26 271 537,36	0,00
Provisions pour gros entretien	3 043 481,34			2 465 302,16	
Dépréciations de créances	9 444 617,65			13 783 352,43	
Autres reprises	6 268 694,82			10 022 882,77	
Transferts de charges d'exploitation		12 720 569,98		11 294 256,50	
Produits du dispositif de lissage de la CGLLS	0,00			0,00	
Autres produits	10 859 815,53			2 484 416,41	
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00			272 639,76	
PRODUITS FINANCIERS		40 482 914,32	0,00	16 153 850,38	0,00
De participations (2)		5 497 481,53	0,00	650 636,83	0,00
Revenus des actions	836 661,43			105 000,00	
Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,00			0,00	
Revenus des avances - prêts participatifs et autres	4 660 820,10			545 636,83	
D'autres immobilisations financières (2)		0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts accession	0,00			0,00	
Autres	0,00			0,00	
D'autres créances et valeurs mobilières de placement		14 171 086,14		8 599 072,67	
Autres (2)	19 553 063,01			4 690 547,95	
Reprises sur dépréciations et provisions		1 241 283,64		2 213 593,03	
Transfert de charges financières	0,00			0,00	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00			0,00	
PRODUITS EXCEPTIONNELS		84 875 801,49	0,00	70 948 681,09	0,00
Sur opérations de gestion		15 607 016,15		26 282 676,97	
Sur opérations en capital		66 545 562,39	0,00	43 089 106,04	0,00
Produits des cessions d'éléments d'actif	45 287 123,69			22 692 672,88	
Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	9 376 287,50			8 712 420,92	
Autres	11 882 151,20			11 684 012,24	
Reprises sur dépréciations et provisions		2 723 222,95		1 576 898,08	
Transferts de charges exceptionnelles	0,00			0,00	
TOTAL DES PRODUITS	725 748 407,09	725 748 407,09	0,00	623 153 080,87	0,00
		0,00	0,00	0,00	0,00
dont relevant du SIEG		0,00			
dont ne relevant pas du SIEG		0,00			
TOTAL GENERAL	725 748 407,09	725 748 407,09	0,00	623 153 080,87	0,00
(1) Dont produits sur exercices antérieurs					
(2) Dont produits concernant les entreprises liées		5 497 483,53			

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

Avant répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023, le total de l'actif est de 7 238 710 582,84 euros et le compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de tableau dégage un résultat bénéficiaire de 1 608 406,96 euros.

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

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

NOTE 1 : METHODES GENERALES DE PRESENTATION ET D'EVALUATION

1.1 CONVENTIONS GENERALES

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

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

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 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 DEROGATIONS AUX PRINCIPES COMPTABLES GENERAUX

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

1.3 CHANGEMENT DE METHODES

Néant.

1.4 FAITS SIGNIFICATIFS

Contexte géopolitique et inflationniste

L'année 2023 s'est conclue sur un bilan mitigé. Les politiques monétaires restrictives de la FED, de la BCE, et la hausse des taux directeurs, laissent craindre une entrée en récession en 2023 qui, dans l'ensemble, n'aura pas eu lieu. Cependant, les perspectives de croissance sont très inégales selon les zones. Alors que la croissance est très soutenue aux Etats-Unis, celle de la zone euro reste très faible et les perspectives pour 2024 sont revues à la baisse. Le contexte macro-économique maussade et le resserrement de la politique monétaire n'est pas sans conséquences très négatives sur le marché de l'immobilier. Les prix du foncier et les coûts de construction connaissent l'inflation et la hausse des taux d'intérêt ainsi que les difficultés d'accès au crédit immobilier expliquent la décélération brutale des marchés neufs et anciens. Ces événements n'ont pas épargné le secteur du logement social dont les recettes sont amputées par la RLS ainsi que par le plafonnement de la hausse des loyers et la hausse des taux qui érodent les marges d'autofinancement ainsi que les résultats.

Un projet stratégique vivant

En 2023, le projet stratégique HOME a continué de guider les collaborateurs de Vilogia dans la vision d'un groupe leader du logement abordable et partenaire des collectivités locales pour promouvoir l'habitat durable. La première année de travail collaboratif a été marquée par des avancées significatives en termes de développement territorial, d'engagement en faveur de la transition bas carbone, de satisfaction client, de produits spécifiques pour les étudiants, les jeunes actifs et les seniors, et de compréhension de la culture d'entreprise. Ces réalisations renforcent le sens de la mission de Vilogia et guideront le projet d'entreprise à l'avenir.

Pour maintenir cette dynamique, une deuxième saison du projet HOME a été lancée en fin d'année, réunissant tous les managers et les équipes volontaires au Palacium, à Villeneuve-d'Ascq. Organisé autour de 4 axes, ce plan d'action vise à renforcer la performance dans les territoires, à améliorer l'expérience client et la qualité de service, à se démarquer par l'innovation dans les produits et les services, et à renforcer la culture d'entreprise et l'organisation. L'engagement actif des collaborateurs de Vilogia est essentiel pour atteindre ces objectifs ambitieux.

Qualité de vie au travail des collaborateurs

Le Groupe a renforcé sa stratégie de qualité de vie au travail en 2023 en acquérant deux nouveaux bâtiments à Villeneuve d'Ascq pour y installer son siège. Ces nouveaux locaux de 11 300 m² accueilleront 600 collaborateurs dans un environnement de travail flexible. De plus, à Paris, Vilogia Privilège a également déménagé dans de nouveaux locaux pour accompagner le développement de son activité, et la Direction territoriale Ile-de-France lance la construction de son nouveau siège à Montrouge.

Vilogia étend son périmètre en tant qu'organisme de foncier solidaire

Après avoir obtenu le statut d'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) dans plusieurs régions françaises, Vilogia propose désormais le Bail Réel Solidaire aux acquéreurs intéressés. Cette nouvelle approche, inscrite dans la loi ALUR, sépare la propriété du terrain de celle du bâtiment, facilitant ainsi l'accession à la propriété. Grâce à cette solution innovante, les propriétaires acquièrent les murs de leur logement tout en louant la partie foncière à un OFS, ce qui contribue à réduire considérablement le coût de l'acquisition, notamment dans les zones où le foncier est un obstacle majeur.

Projet de fusion entre Vilogia SA et l'OPH de Villemomble Grand Paris Grand Est

A la fin de l'année 2023, les dirigeants de Vilogia et de l'OPH de Villemomble ont approuvé conjointement le lancement des études et des travaux préparatoires en vue d'une fusion-absorption de l'OPH par Vilogia SA en 2024. Cette décision intervient dans un contexte où l'OPH doit réaliser d'importants travaux de réhabilitation thermique à moyen terme, ce qui aura un impact significatif sur ses ressources, malgré une situation financière saine.

Un partenariat pour consolider le modèle économique du logement d'insertion

Dans un souci de renforcer son modèle économique et d'accroître son impact social, SOLIHA BLI Hauts-de-France a décidé d'ouvrir son capital à un bailleur social en 2022. Cette démarche avait pour objectif de permettre à l'entreprise de loger un plus grand nombre de ménages en difficulté. Ainsi, après une réflexion approfondie, Vilogia a investi plus de 21 % du capital de SOLIHA BLI Hauts-de-France et a intégré sa gouvernance. De plus, Vilogia a transféré plus de 500 logements à SOLIHA BLI, élargissant ainsi son champ d'intervention dans le domaine du logement social. Cette collaboration a permis à Vilogia de renforcer ses compétences et de se positionner comme un acteur majeur du secteur de l'habitat, couvrant désormais une large gamme de services allant du logement d'insertion à l'accession sociale à la propriété.

Vilogia franchit le seuil des 5 000 logements dans le Grand Sud

Grâce à un partenariat entre la Ville d'Arles et Vilogia, le cap a été franchi en fusionnant la SEM du Pays d'Arles au sein de l'organisation de Vilogia. Cette opération a été finalisée au 31 décembre 2023, impliquant le transfert de 23 collaborateurs et l'intégration de 1 700 logements avec un effet rétroactif au 1er janvier de l'exercice sur le plan comptable et fiscal. En conséquence, le capital de Vilogia SA a augmenté pour atteindre 178 997 900 €, répartis en 8 949 895 actions de 20 € chacune.

1.5 EVENEMENTS POST CLOTURE

Néant.

1.6 COMPARABILITE DES EXERCICES

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

Extrait de l'actif du bilan Ancienne présentation		2022	Extrait de l'actif du bilan Nouvelle présentation		2022
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	4 602 052 028,83	21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	4 602 052 028,83
2111	Terrains nus	107 666 823,13	2111	Terrains nus	107 666 823,13
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	1 065 555 358,23	2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	1 065 555 358,23
212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	212	Agencements et aménagements de terrains	0,00
213 sauf 21315-2135-21318	Constructions locatives (sur sol propre)	3 267 188 905,79	213 sauf 21315-2135-21318	Constructions locatives (sur sol propre)	3 229 734 470,55
214 sauf 21415-2145-21418	Constructions locatives sur sol d'autrui	131 937 576,34	214 sauf 21415-2145-21418	Constructions locatives sur sol d'autrui	124 053 792,24
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	15 582 449,34	21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	15 562 449,34
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	14 140 916,00	215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	14 140 916,00
221-222-223	Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation		221-222-223	Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation	0,00

Extrait du compte de résultat Ancienne présentation		2022	Extrait du compte de résultat Nouvelle présentation		2022
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	31 033 663,35	611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	31 033 663,35
			613	Locations	6 089 333,26
			614	Charges locatives et de copropriétés	3 198 135,34
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	31 226 633,24	6151 (OHLM) / 6152 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	31 226 633,24
6152	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	7 547 245,75	6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	7 547 245,75
6156-6158	Maintenance - Autres travaux	2 180 869,99	6156	Maintenance	1 580 332,82
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	261 111,90	6158	Autres travaux d'entretien	600 537,17
616	Primes d'assurances	4 099 752,33	612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	261 111,90
621	Personnel extérieur à la société	1 247 176,98	616	Primes d'assurances	4 099 752,33
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	11 403 969,13	621	Personnel extérieur à la société	1 247 176,98
623	Publicité, publications, relations publiques	1 060 768,19	622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	11 403 969,13
625	Déplacements, missions et réceptions	1 043 312,63	623	Publicité, publications, relations publiques	1 060 768,19
			625	Déplacements, missions et réceptions	1 043 312,63
6285	Redevances	4 012 956,45	6283	Cotisations et prélèvements CGLLS	5 613 915,00
Autres comptes 61 et 62	Autres	30 460 004,10	6285	Redevances	4 012 956,45
			Autres comptes 61 et 62		
			Autres		15 558 620,50
	TOTAL	125 577 464,04		TOTAL	125 577 464,04

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 METHODES D'EVALUATION DES POSTES DE L'ACTIF

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

Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition.

2.1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

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

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

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

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

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

Une production immobilisée a été comptabilisée au titre de ces projets à hauteur de 5 409 720,45 € en 2023.

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

Des immobilisations incorporelles correspondent à l'usufruit de programmes immobiliers.

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.

2.2 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

➤ TERRAINS

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

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

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur économique réelle des terrains est inférieure à la valeur comptable. La société a estimé qu'une dépréciation de la valeur au bilan des terrains nus immobilisés, devait être comptabilisée pour un montant de 3 011 milliers d'€.

➤ IMMEUBLES DE RAPPORT ET BATIMENTS ADMINISTRATIFS

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

Les constructions ont fait l'objet de dépréciation à hauteur de 5 679 milliers d'€.

Depuis l'instruction comptable HLM de 2015, les primes d'assurance obligatoire dommage construction ne peuvent plus être incorporées dans le prix de revient des constructions et peuvent être étalés sur la durée décennale de garantie via un compte de charges constatées d'avance. C'est l'option retenue par Vilogia à compter du 1^{er} janvier 2016. Les assurances obligatoires dommage construction sont imputées directement dans le compte 6162 et font l'objet ensuite d'un étalement en charges constatées d'avance (compte 4862000 pour 4 017 675,86 euros au 31/12/2023).

➤ TRAVAUX D'AMELIORATION

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

➤ **AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES**

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

➤ **IMMOBILISATIONS GREVEES DE DROIT**

Néant.

➤ **IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS**

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

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

Les immobilisations en cours ont fait l'objet d'une provision pour dépréciation à hauteur de 1 268 milliers d'€.

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

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

En 2023, les acquisitions d'immeubles collectifs déjà loués (achat en bloc à des ESH) font l'objet d'une COMO.

Le pôle innovation a également été intégré dans la COMO en 2023 en fonction du temps passé sur les projets.

Types d'opérations	Taux de COMO correspondant
Opérations de constructions Neuves et de Réhabilitation	3.60% hors MEL et 2.56% MEL
Opérations de Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)	2%
Achats en bloc à des ESH	0.14%
Innovation	Temps passé

Au titre de l'exercice 2023, les coûts internes de conduite d'opération et de montage d'opération représentent 9 572 840,38 euros et les intérêts de préfinancement immobilisables se sont élevés à 24 260 700,42 euros (compte 7222).

➤ **MALI TECHNIQUE**

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

Au 31 décembre 2023, le montant net du mali technique constaté est de 9 385 310,38 euros, contre 9 765 608,58 euros au 31 décembre 2022. La variation s'explique par la dotation aux amortissements de l'exercice, qui s'élève à 360 946,53 euros.

Composants	Valeur Brute	Dotations	VNC
Terrain	5 903 004,80	0,00	5 903 004,80
Structure	4 606 102,62	1 873 803,00	2 732 299,62
Menuiserie	1 841 265,94	1 180 133,48	661 132,46
Ravalement	1 346 074,97	1 345 123,47	951,50
Electricité	130 831,26	69 605,04	61 226,22
Plomberie-Sanitaire	44 178,25	23 410,00	20 768,25
Chauffage Individuel	41 552,92	39 079,73	2 473,19
Etanchéité	13 456,91	12 958,52	498,39
Ascenseur	7 376,48	6 107,68	1 268,80
Chauffage collectif	2 461,33	831,20	1 630,13
Aménagement	512,94	455,92	57,02
Total général	13 936 818,42	4 551 508,04	9 385 310,38

ETAT 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 abandonnés de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet), et remboursement courant des prêts (5)	
1	2	3	4	5	6	7 (2 + 3 + 4 - 5 - 6)
INCORPORELLES						
Frais d'établissement						0,00
Baux long terme et droits d'usufruit	65 206 189,23	569 839,01	6 152 195,95	39 636,32		71 088 585,88
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)	5 273 547,64	4 437 470,27		5 409 720,45		4 301 305,46
Autres immobilisations incorporelles	28 764 537,25	1 013 342,51	5 409 720,45			35 187 600,21
Total I	99 244 274,12	6 020 659,79	11 561 916,41	5 449 356,77	0,00	111 377 491,55
CORPORELLES						
Terrains						
Terrains nus	112 186 093,73	37 774 483,84		82 318 623,11	6 320 578,45	51 301 375,01
Terrains aménagés, loués, bâtis	1 068 832 473,14		106 334 814,42	(9 871 385,40)	1 311 870,87	1 185 526 793,18
Agencements - Aménagements de terrains						0,00
Total II	1 180 998 566,87	37 774 483,84	106 334 814,42	62 447 237,62	7 632 459,32	1 236 828 168,19
Constructions						
Constructions locatives sur sol propre hors additions et remplacements de composants	4 901 425 412,70		460 364 240,82	26 518 214,41	25 746 666,11	4 406 524 773,00
Additions et remplacements de composants (1)	1 092 406 735,00					1 092 106 755,00
Constructions locatives sur sol propre (c213 sauf 21315-2135) A	5 093 532 167,70		460 364 240,82	26 518 214,41	25 746 666,11	5 501 631 528,00
Constructions locatives sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants	101 474 782,48		7 748 152,85	1 985 037,60	304 694,16	107 232 203,57
Additions et remplacements de composants (1)	59 088 845,91					59 088 845,91
Constructions locatives sur sol d'autrui (c214 sauf 21415-2145) B	200 583 628,39	0,00	7 748 152,85	1 985 037,60	304 694,16	206 321 049,48
Bâtiments et install. administratifs (c21315-2135-21415-2145) C	35 381 019,22		6 962 273,97	273 195,13	210 005,63	41 860 083,43
Total III (A+B+C)	5 329 476 806,31	0,00	475 074 667,64	28 477 447,14	26 261 365,90	5 749 812 660,91
Install. techniques - Matériel - Outillage	Total IV	311 247,71	30 355,89	0,00	0,00	341 643,60
Divers						
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	8 412 064,79	89 830,39				8 501 895,18
Matériel de transport	296 503,59	1 187,00				297 690,59
Matériel de bureau et matériel informatique	4 527 929,38	347 390,67				4 875 320,05
Mobilier	2 782 326,36	86 589,37				2 868 915,73
Diverses	13 955 778,98				18 960,56	13 936 818,42
Total V	29 934 603,10	527 097,43	0,00	0,00	18 960,56	30 442 739,97
Immeubles en location vente, location-attribution, affectation	Total VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles en cours						
Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	188 276 134,42	20 089 847,05	92 318 623,11	107 058 701,50	9 018 690,27	184 609 212,82
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration	458 976 081,74	566 005 676,16		456 371 437,23	1 845 899,86	566 764 420,81
- Additions et remplacements de composants (1)	150 286 638,21					150 286 638,51
Avances et acomptes	23 979 625,25	978 798,70				24 958 423,95
Total VII	831 520 679,62	587 074 321,92	92 318 623,11	573 430 138,73	10 864 590,13	926 618 896,09
Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)	7 372 241 903,91	625 406 299,08	875 728 105,17	684 554 823,49	44 777 375,91	7 944 044 108,76
FINANCIERES						
Participations, apport, avances (261-266-2675-2678)	130 405 621,91	18 930 905,75			3 741 699,00	145 594 828,66
Créances rattachées à des participations (2671-2674)	136 041 636,91	19 574 053,41			96 201 638,31	59 414 052,01
Titres immobilisés (droit de créance)						0,00
Prêts participatifs						0,00
Prêts principaux pour accession						0,00
Prêts complémentaires pour accession						0,00
Prêts sur S.C.C.C.						0,00
Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses...)	4 635 053,43	993 069,34			247 409,53	5 380 713,24
Intérêts courus						0,00
Total IX	271 082 312,25	39 498 028,50	0,00	96 201 638,31	3 989 108,53	210 389 593,91
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	7 742 568 490,28	670 924 987,37	687 290 021,58	786 205 820,57	48 766 484,44	8 265 811 194,22

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

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

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

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

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

La fusion avec la SEMPA, rétroactive au 1^{ER} janvier 2023, a apporté un ensemble d'immobilisation constituant un écart à l'ouverture dont ci-dessous le détail :

Immobilisations SEMPA	Valeur Brute au 01/01/2023
TERRAIN	3 277 114,91
STRUCTURE	42 964 065,95
MENUISERIE EXTERIEURES	6 571 956,84
CHAUFFAGE COLLEC.INDIVID	5 059 832,42
ETANCHEITE	2 709 654,86
RAVALEMENT&AMELIORATION	1 503 339,62
ELECTRICITE	8 068 320,65
PLOMBERIES&SANITAIRES	10 081 802,67
ASCENSEURS	174 776,46
PUC, ENVIRONNEMENT, SECURITE	3 827 620,75
MATERIEL ET OUTILLAGE	13 605,33
MATERIEL DE TRANSPORT	161 259,23
MATERIEL BUREAU & INFORMATIQUE	142 788,51
MOBILIER DE BUREAU	123 462,71
IMMOBILISATIONS EN COURS	10 561 146,63
Total général	95 240 747,54

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

Allongement de l'amortissement du composant structure

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

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

Cette grille prévoit les durées d'amortissements suivantes :

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

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

Depuis 2022, Vilogia a décidé d'allonger la durée d'amortissement du composant structure de 10 ans, soit une durée de 60 ans (= 50 ans +20%), pour le patrimoine neuf et une durée de 50 ans pour le patrimoine acheté auprès d'autres bailleurs (initialement 40/45 ans). Cet allongement résulte d'une analyse technique et comptable basée sur un historique réalisé conjointement par la direction du patrimoine et la direction financière.

Le patrimoine de la SEMPA nécessitant des travaux à court terme, les durées d'amortissements des différents composants n'ont pas été homogénéisés avec celles de Vilogia.

Méthodes et durées d'amortissements des immobilisations

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

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

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

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

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

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

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

Décomposition et durées d'amortissement retenues pour les opérations de la SEMPA

Composants	Collectif		Individuel	
	%	Durée	%	Durée
Equipements				
Structure	42,51	42	42,51	42
Ascenseur	7,69	13	7,69	13
Electricité	4,76	21	4,76	21
Plomberie	4,76	21	4,76	21
Etanchéité	7,69	13	7,69	13
Ravalement	7,69	13	7,69	13
Menuiserie Extérieure	4,76	21	4,76	21
PUC environnement	7,69	13	7,69	13
Chauffage Collectif ou Individuel	12,45	13	12,45	13
Pourcentage et durée moyenne	100,0	26,47	100,0	26,47

ETAT DES AMORTISSEMENTS

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

Partie 4 Fiche n°4.4

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES (2)	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE
		Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
1	2	3	4	5	6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement					0,00
Baux long terme et droits d'usufruits	17 982 389,65	4 208 176,72			22 200 566,37
Autres postes d'immobilisations incorporelles	23 459 144,97	3 165 940,39			26 625 085,36
TOTAL I	41 451 534,62	7 374 117,11	0,00	0,00	48 825 651,73
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)	1 741 038 479,81	168 755 728,78		17 474 814,57	1 892 319 394,02
Constructions locatives sur sol d'autrui	68 702 282,92	8 731 225,13		180 889,00	77 252 619,05
Bâtiments et installations administratifs	19 818 560,88	708 881,47		104 343,20	20 423 099,15
TOTAL III	1 829 559 323,61	178 195 835,38	0,00	17 760 046,77	1 989 995 112,22
Install. techniques. - Matériel - Outillage	195 693,64	46 888,22	0,00	0,00	242 581,86
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	6 477 438,15	808 460,61			7 285 898,76
Matériel de transport	73 071,81	170 307,59			243 379,40
Matériel de bureau et matériel informatique	3 253 179,17	536 490,03			3 789 669,20
Mobilier	1 465 524,31	272 150,95			1 737 675,26
Diverses	4 198 911,95	360 946,53		8350,44	4 551 508,04
TOTAL V	15 468 125,39	2 148 355,71	0,00	8 350,44	17 608 130,66
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (3)	1 886 674 677,26	187 765 196,42	0,00	17 768 397,21	2 056 671 476,47

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

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

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

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

	60 ans
--	--------

L'apport des immobilisations, à la suite de la fusion avec la SEMPA, a augmenté les amortissements au 1^{er} janvier 2023 de Vilogia SA. Ces amortissements qui sont positionnés en « augmentations : Dotations de l'exercice » dans le tableau, sont détaillés de la manière suivante :

Amortissements des Immobilisations SEMPA	Dotations au 01/01/2023
LICENCES	51 901,50
STRUCTURE	13 809 608,74
MENUISERIES EXTERIEURES	3 724 643,57
CHAUFFAGE COLLEC.INDIVID	3 026 657,98
ETANCHEITE	2 091 553,16
RAVALEMENT&AMELIORATION	1 210 150,24
ELECTRICITE	4 010 568,96
PLOMBERIES&SANITAIRES	4 467 300,90
ASCENSEURS	174 776,46
PUC, ENVIRONNEMENT, SECURITE	2 565 120,85
MATERIEL ET OUTILLAGE	12 612,66
MATERIEL DE TRANSPORT	154 365,17
MATERIEL BUREAU & INFORMATIQUE	137 166,98
MOBILIER DE BUREAU	121 131,21
Total général	35 557 558,38

2.4 DEMOLITIONS PROGRAMMEES

Pour les immobilisations dont la démolition est programmée ou la convention avec l'ANRU a été signée, nous utilisons les méthodes suivantes : constatation d'une provision des coûts estimés de démolitions nets des subventions, notifiées ou pour lesquelles nous avons obtenu une décision attributive de subvention (DAS pour démolitions faites dans le cadre de l'ANRU) ou sur la base des sommes reprises dans la convention signée.

Sur l'exercice 2023, la provision comptabilisée se monte à 18 859 milliers d'€.

- a) Constatation en produit exceptionnel, sur la base de la libération des logements, des subventions, relatives aux démolitions, pour perte de CAF pour 2 135 milliers d'€ au 31/12/2023,
- b) Constatation en produit exceptionnel, sur la base des démolitions livrées, des subventions relatives aux coûts de démolition pour 3 230 milliers d'€ au 31/12/2023,
- c) Constatation en charges exceptionnelles des coûts de démolitions relatives aux opérations livrées pour un montant de 4 198 milliers d'€ au 31/12/2023,
- d) Constatation d'une reprise de provision sur coûts de démolitions pour un montant de 2 538 milliers d'€ au 31/12/2023 dont 1 777 milliers d'€ n'ont pas été utilisées et d'une dotation à hauteur de 1 318 milliers d'euros,
- e) Constatation d'une dépréciation sur les immobilisations destinées à être démolies en fonction de la libération des logements pour 5 281 milliers d'€ dont 1 406 Milliers d'€ de dotation sur l'exercice.

2.5 IMMOBILISATIONS FINANCIERES

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

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

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

	Solde net au 01/01/2023	Mouvements 2023	Reprise provision 2023	Solde net au 31/12/2023
Actions	121 796 191	15 393 193		137 187 883
Parts SCI SCCV	622 415			622 415
Autres titres	2 674 635	3 136 500		5 811 135
Versements apports non capitalisés	1 968 395	5 000		1 973 395
TOTAL	127 061 636	18 534 693	0	145 594 829
Vilogia Premium Grand Est	5 500 000	-4 260 000		1 240 000
SCCV (15)	6 343 414	37 450		6 380 864
Vilogia Privilège	44 198 223	7 579 965		51 778 188
Vilogia Logifim	50 000 000	-50 000 000		0
Vilogia Premium	30 000 000	-30 000 000		0
Néo-Polis	0	15 000		15 000
TOTAL	136 041 637	-76 627 585	0	59 414 052
TOTAL	263 103 273	-58 092 892	0	205 008 881

Variations de l'exercice :

La société Vilogia a acquis le 1^{er} juillet 2023 la totalité des titres de la SCI Insertion Park, pour la somme de 13 827 784,85 euros, ainsi que 0,20% de ceux de la SCI Dragon pour 3 000 euros. Ces 2 SCI feront l'objet d'une dissolution-confusion en 2024.

Vilogia a également absorbé la SEMPA avec un effet rétroactif comptable au 1^{er} janvier 2023. Cette opération a généré un boni de fusion de 1 912 376,82 euros et a engendré une augmentation du capital de Vilogia SA de 641 920 euros.

Aussi, Vilogia a pris une participation au capital de la société SOLIHA BLI pour 999 744 euros, le 15 novembre 2023, représentant 21% de son capital.

Enfin, elle s'est associée, à d'autres partenaires du monde immobilier, dans la Coopérative Néo-Polis pour 10 000 €, en avril 2023.

Une partie significative des mouvements 2023 correspondent aux avances effectuées aux filiales pour accompagner leur développement.

Vilogia Logifim a procédé au remboursement de l'intégralité de l'avance accordée fin 2021 pour 50 millions d'€.

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

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 (3)	QUOTE-PART DU CAPITAL DETENUE (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 MOINS TAXES DU DERNIER EXERCICE CLOS (5)	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
Filiales et participations (2) (6) :											
- Filiales (7)											
VILOGIA PREMIUM GRAND EST	758801948	4 490 878,00	(2 280 722,54)	100,00%	3 772 175,00	3 772 175,00	1 240 000,00		3 992 556,85		
VILOGIA PRIVILEGE	832986959	25 724 410,00	1 142 141,00	100,00%	25 724 410,00	25 724 410,00	51 778 188,18		5 306 056,20		
TERRITOIRE 2 PERFORMANCE	913577188	37 000,00	(15 198,23)	100,00%	18 500,00	18 500,00	0,00		0,00		
VILOGIA LOGIFIM	893934251	82 048 782,00	3 935 989,55	100,00%	83 328 188,24	83 328 188,24			23 511 570,38		
SCCV (3)		3 000,00	(315 143,10)	0,70	2 100,00	2 100,00	2 220 309,00				
SCCV (12)		60 000,00	(30 857,92)	0,70	42 000,00	42 000,00	4 160 554,83		15 996 399,02	245 000,00	
- Participations (8)											
SCI LILLE MARINE	501160634	1 800,00	0,00	50,00%	558 585,00	558 585,00	0,00		0,00		
SCIC VILOGIA PREMIUM ALVERGNE RHONE ALPES	878423010	18 600,00	(9 245,14)	55,00%	6 470,00	6 470,00	0,00		0,00		
SCIC VILOGIA PREMIUM NOUVELLE AQUITAINE	805519359	18 600,00	(9 140,21)	50,00%	6 470,00	6 470,00	0,00		0,00		
SCIC VILOGIA PREMIUM PAYS DE LOIRE	878654868	18 600,00	(8 582,85)	50,00%	6 470,00	6 470,00	0,00		0,00		
GIP DE LAMBERGART		20 000,00		50,00%	9 999,00	9 999,00	0,00		0,00		
VILOGIA PREMIUM	885480688	69 248,98	2 828 885,01	43,30%	31 371,39	31 371,39	0,00		14 111 241,88		
SCCOVAR	333514928	46 000,00	0,00	25,00%	148 740,00	148 740,00	0,00		140 828,41		
NEOPOLIS		46 000,00	0,00	25,00%	10 000,00	10 000,00	15 000,00				
SCLIRABLI		3 730 752,00	(5 034 870,35)	71,15%	699 744,00	699 744,00	0,00		6 181 032,24		
SCI DRAGON		500,00	(80 478,76)	0,00%	3 000,00	3 000,00	0,00		43 484,06		
SCI INSERTION PARK		18 600,00	325 264,00	100,00%	13 627 784,85	13 627 784,85	0,00		681 514,00		
Autres filiales ou participations (9)											
- Filiales non reprises ci-dessus											
- Participations non reprises ci-dessus											
Total (10)					1 688 305,35	1 688 305,35		59 414 052,01	0,00		245 000,00
					3 162 550,50	3 162 550,50					
					143 622 933,53	143 622 933,53					

(1) Pour chaque filiale et participation avec laquelle l'organisme a été en de participation, indiquer à chaque fois le numéro d'identification nationale (N° SIREN)
(2) Pour chaque filiale et participation avec laquelle l'organisme a été en de participation, indiquer son statut social.
(3) Si le montant inscrit est négatif, indiquer le montant de l'écrit de réévaluation dans la rubrique "Revalorisations".
(4) Mentionner dans cette colonne le total des prêts et avances consentis (hors remboursements) à la filiale de l'exercice et, dans la rubrique "Revalorisations", les réévaluations constatées à ce jour.
(5) Si il s'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de la société, le présenter dans la rubrique "Revalorisations".
(6) Dont la valeur d'origine exclue. Ne du capital de la société adhérente des titres.
(7) Part de 50% ou plus détenue par la société.
(8) De 10 à 50% du capital détenu par la société.
(9) Filiales non reprises en la raison d'importance des titres est inférieure à 1% du capital de la société adhérente des titres.
(10) Total colonne 5 - égale aux colonnes 6 et 7.

2.6 COMPTES DE STOCKS

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

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

La Société a estimé nécessaire de déprécier les terrains et travaux en cours en stock pour un montant de 8 501 milliers d'€.

Au titre de l'exercice 2023, les coûts internes de conduite d'opération et de montage d'opération représentent 2 311 708,69 € (comptes 7133001 et 7133005) ; ce sont les couts réels constatés des dépenses des opérations pilotées par les équipes.

Les intérêts de préfinancement stockables en 2023 s'élèvent à 2 154 690,11 euros.

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

COMPTES DE STOCKS (en valeur brute)	STOCKS EN DEBUT D'EXERCICE	AUGMENTATION DE L'EXERCICE			DIMINUTION DE L'EXERCICE			STOCKS EN FIN D'EXERCICE	VARIATIONS DE STOCKS (9 - 2)
		ACHATS ET COÛTS EXTERNES	FRAIS FINANCIERS	COÛTS INTERNES	VIREMENT DE POSTE A POSTE (a)	VIREMENT DE POSTE A POSTE (a)	SORTIES DE STOCKS (b)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
31 - TERRAINS A AMENAGER (net du 319)	81 839 752,53	23 606 898,54	0,00	0,00	18 050 843,07	33 187 494,84	66 032,85	90 253 966,45	8 414 213,92
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement	335 679,80	40 637,48			32 215,74	39 183,22		369 349,80	33 670,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves	62 855 541,63	29 410 728,06	2 079 012,21	2 361 865,69	37 119 748,66	44 144 205,92	1 658,92	89 681 031,41	26 825 469,78
333 - Opération d'acquisition-réhabilitation-revente	0,00	0,00						0,00	0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (CCMI)	0,00							0,00	0,00
337 - Divers	0,00							0,00	0,00
33 - IMMEUBLES EN COURS (net du 339)	63 191 221,43	29 451 365,54	2 079 012,21	2 361 865,69	37 151 964,40	44 183 389,14	1 658,92	90 050 381,21	26 859 159,78
351 - Lotissements et terrains aménagés	2 334 936,85					1 128 290,74		1 206 646,11	(1 128 290,74)
352 - Opérations groupées, constructions neuves	23 801 784,85		75 677,90		131 283 765,81	108 165 803,03	18 977 552,92	28 017 872,61	4 216 087,76
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	19 686 075,61				9 591 855,39	11 315 795,03	364 988,29	17 597 147,68	(2 088 927,93)
3582 - Autres logements	0,00							0,00	0,00
35 - IMMEUBLES ACHEVES (net du 359)	45 822 797,31	0,00	75 677,90	0,00	140 875 621,20	120 609 888,80	19 342 541,21	46 821 666,40	998 869,09
37 - IMMEUBLES ACQUIS PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION OU GARANTIE DE RACHAT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL (c)	190 853 771,27	63 058 264,08	2 154 690,11	2 361 865,69	196 078 428,67	197 980 772,78	19 400 232,98	227 126 014,06	38 272 242,79

(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"

La fusion avec la SEMP A rétroactive au 1^{er} janvier 2023 impacte le report à nouveau de la façon suivante :

332 - Opérations groupées, constructions neuves 843 784,86€.

2.7 COMPTES LOCATAIRES ET PROVISIONS SUR LOCATAIRES

Les créances sont évaluées à leur coût historique.

La valeur brute des clients douteux comprend les créances des clients sortis ainsi que les créances des clients représentant plus de 12 mois de loyers normatifs soit des créances douteuses pour un montant total de 34 566 milliers d'€.

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

La provision pour créances clients, y compris les créances douteuses s'élève à 41 518 milliers d'€.

En 2023, la Société a enregistré 3 013 milliers d'€ de pertes sur créances irrécouvrables.

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

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

2.8 AUTRES CREANCES

Elles correspondent principalement :

- ✓ à la TVA récupérable pour 63 076 milliers d'€,
- ✓ aux subventions à recevoir (137 865 milliers d'€ au 31/12/2023, 111 295 milliers d'€ au 31/12/2022),
- ✓ à l'actif financier sur SWAPS pour 5 339 milliers d'€,
- ✓ à divers produits à recevoir pour 29 447 milliers d'€ (voir détail tableau en 3.5) et aux créances liées au patrimoine pour 1 699 milliers d'€.

Une provision pour dépréciation des autres créances a été comptabilisée pour 470 milliers d'euros. Elle couvre la part irrécouvrable de subventions pour 47 milliers d'euros, la créance dossier HERNANDEZ pour 234 milliers d'euros et fournisseurs débiteurs pour 189 milliers d'euros.

31/12/2023	31/12/2022	Nouvelles opérations de réaménagement	Effet P&L soultes	primes	31/12/2023	regul 2022	31/12/2023
Actifs financiers liés aux SWAPS 4786	6 367	422	1 290	185	5 315	21	5 336
Passifs financiers liés aux SWAPS 478	15 872	1 175	1 463	185	15 399	21	15 420

2.9 EVALUATION AU PRIX DE MARCHÉ DES ELEMENTS FONGIBLES

Les titres de placement en valeur d'achat s'élevaient au 31 décembre 2023 à 211 516 milliers d'€ (avant provision pour dépréciation titres et hors intérêts courus).

2.10 INTEGRATION DES INTERETS DE PREFINANCEMENT EN IMMOBILISATION ET STOCK

Les intérêts de préfinancement intégrés en 2023 dans les immobilisations s'élèvent à 24 260 700,42 euros et dans les stocks à 2 154 690,11 euros.

Pour les emprunts obligataires non affectés à des opérations, la répartition se fait sur l'encours moyen pondéré fin de mois de l'investissement de l'opération avec un taux de capitalisation de 3,14%.

NOTE 3 : PRINCIPALES METHODES D'EVALUATION DES POSTES DU PASSIF

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La société a retenu l'approche suivante :

- Répartition des produits entre activités SIEG et hors SIEG. Les produits affectables directement aux activités SIEG et hors SIEG conformément au Guide l'ont été. Pour les autres le ratio d'affectation aux activités SIEG a été utilisé.
- Affectation des charges directes aux opérations. Lorsque les charges étaient directement imputables aux activités SIEG / Hors SIEG cette répartition a été appliquée.
- Affectation des charges communes en utilisant la clé suivante : le ratio d'affectation aux activités SIEG soit 91.51 % a été utilisé.

3.1 LES SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT

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

3.2 TITRES PARTICIPATIFS

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

3.3 PROVISIONS

PROVISIONS POUR INDEMNITE DE DEPART EN RETRAITE ET MEDAILLE DU TRAVAIL

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

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

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

La provision pour indemnités de départ en retraite est basée sur un départ à 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 3.00 % et un turn-over, limité aux seules démissions sur 3 ans, de 4.41%.

Elle s'élève à 10 040 640 euros au 31 décembre 2023.

La provision pour médailles du travail s'élève à 486 335 euros au 31 décembre 2023.

Cette provision est calculée en fonction de l'ancienneté de chaque salarié et d'un âge de départ à la retraite fixé à 64 ans. Elle est actualisée au taux de 3.25 % et le montant de la prime progresse de 3.00 % l'an.

Le résultat de ce calcul donne la répartition suivante par médaille au 31 décembre 2023 :

Argent	(20 ans)	76 178 €
Vermeil	(30 ans)	110 079 €
Or	(35 ans)	140 994 €
Grand or	(40 ans)	159 084 €

PROVISIONS POUR LITIGES PRUD'HOMAI

Une provision est comptabilisée pour couvrir les départs de salariés ayant fait l'objet d'un contentieux ; la totalité des demandes inscrites dans les assignations est provisionnée. Une variation de la provision pour risques a été comptabilisée en 2023 pour un montant de 516 733 euros, celle-ci se monte ainsi à 1 141 712 euros à la fin de l'exercice.

PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN SUR 3 ANS

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

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

1BL – Boîtes aux lettres (intérieur logement)

2PU – Peinture (parties communes)

3PU – Peinture (extérieur Bâtiments)

4PU – Peinture (clos et couvert = façades)

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

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

Provision	Au début de l'exercice	Dotation	Reprise utilisée	Reprise sans objet	En fin d'exercice
Prov. Gros Entretien	3 710 041	1 480 977	180 904	2 862 576	2 147 538

La fusion avec la SEMPA rétroactive au 01/01/2023 a l'impact suivant :

Report à nouveau	2 136 419.09 €
Dotation	259 000.00 €
Reprise	1 594 058.75 €

ETAT DES PROVISIONS

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS				
Pour litiges	2 692 385,20	1 264 154,15	994 453,20	2 962 086,15
Pour amendes et pénalités	1 256 113,49	1 534 968,38	7 541,83	2 783 540,04
Pour pertes sur contrats	390 777,00	95 500,00	197 266,00	289 011,00
Pour pensions et obligations similaires	10 525 085,58	468 308,94	466 419,99	10 526 974,53
Pour gros entretien	3 710 041,68	1 480 977,53	3 043 481,34	2 147 537,87
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	22 766 238,93	2 929 162,93	3 959 192,68	21 736 209,18
TOTAL II	41 340 641,88	7 773 071,93	(2) 8 668 355,04	40 445 358,77
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	65 318,33	0,00	65 318,33	0,00
Corporelles	11 028 670,01	1 834 694,51	2 905 639,95	9 957 724,57
Financières	17 102,01	4 840,87	0,00	21 942,88
TOTAL III	11 111 090,35	1 839 535,38	2 970 958,28	9 979 667,45
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	5 143 861,20	35 782,65	123 694,41	5 055 949,44
Immeubles en cours	973 765,16	533 612,00	272 391,38	1 234 965,78
Immeubles achevés	2 209 924,01	0,00	0,00	2 209 924,01
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV	8 327 550,37	569 394,65	396 085,79	8 500 859,23
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	38 309 041,72	12 647 913,46	9 439 317,65	41 517 637,53
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributionnaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	285 779,19	189 086,13	5 300,00	469 565,32
Valeurs mobilières de placement	661 259,74	14 712,60	2 056,89	673 915,45
TOTAL V	39 256 080,65	12 851 712,19	9 446 674,54	42 661 118,30
TOTAL VI (III + IV + V)	58 694 721,37	15 260 642,22	12 813 718,61	61 141 644,98
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	100 035 363,25	(1) 23 033 714,15	(1) 21 482 073,65	101 587 003,75

RENOUVOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	19 734 732,74	18 756 793,81
	Financières	19 553,47	2 056,89
	Exceptionnelles	3 279 427,94	2 723 222,95
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		2 572 349,49
	de provisions non utilisées (*)		6 096 005,55
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			
			10 526 974,53

La colonne « Montant au début de l'exercice » comprend le montant de 3 121 293,83 € au titre de la fusion avec la SEMPA à effet rétroactif au 01/01/2023.

3.4 CLIENTS CREDITEURS

Représentent d'une part l'excédent des provisions pour charges locatives à ristourner aux locataires pour 4 132 milliers d'€ et d'autre part les loyers versés à l'avance par les clients et les emprunteurs.

3.5 DETTES D'EXPLOITATION

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

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

➤ **CHARGES A PAYER**

Postes	Montant	Nature
Fournisseurs d'exploitation & Investissement	208 459 802	Charges à payer
Personnel	7 030 511	CET, Primes, divers et Congés Payés
Organismes sociaux	4 163 567	Charges sur charges à payer de personnel
Etat	1 761 678	Taxe sur les salaires, CFA, TVS
Divers	4 965 993	Locataires, Sinistres

➤ **PRODUITS A RECEVOIR**

Postes	Montant	Nature
Factures à établir	8 814 876	Intra-groupe
Locataires	7 782 866	Locataires
Etat	2 662 816	Crédit de Tva, dégrevements taxes foncieres
Divers	19 001 459	Swap, Régie, Démolitions & Sinistres
Subventions	137 864 877	Subventions

➤ **PRODUITS CONSTATES D'AVANCE**

Dans ce compte figure, pour un montant de 29 720 milliers d'€, le produit hors taxes des ventes sur les lots en cours non encore livrés, mais dont l'acte a été signé devant notaire, ainsi qu'un montant de 31 695 milliers d'€ concernant des subventions pour les opérations de démolitions dans le cadre de l'ANRU.

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

Entités	Créances	Dettes
ACTION LOGEMENT NORD		124 080 008
GIE LA META	7 520 052	1 719 680
GIE SEPTALIA	3 722 988	2 756 330
GIE UCH	1 547 849	207 979
INDIVISION DUVIVIER	740 279	
SCCV BAISIEUX	1 683 643	
SCCV BLANC MESNIL	350 000	
SCCV BOUDERIEZ	2 146 459	
SCCV COMINES HOWYN	175 000	
SCCV FACHES CATHOLICA	24 850	
SCCV HELLEMES SALENGRO	551 344	
SCCV LOMME MITTERIE	574 505	
SCCV MADELEINE POMPIDOU	49 000	
SCCV RONCHIN BRAILLE	396 200	
SCCV ST JULIEN LES HETRES		
SCCV THIONVILLE MOLIERE	520 916	
SCCV TREMBLAY	74	
SCCV WATTRELOS LIEVIN	74	
SCI MARINE	328 841	
SCIC PREMIUM NOUVELLE AQUITAINE	79	
SCIC PREMIUM PAYS DE LA LOIRE	79	
VILOGIA HOLDING (logifim)	14 887 310	
VILOGIA LOGIFIM	3 755 578	825 478
VILOGIA PREMIUM	2 445 095	2 311 167
VILOGIA PREMIUM GRAND EST	1 716 127	
VILOGIA PRIVILEGE	52 238 362	1 199 257
NORDLOGIA	17 000	
OPALOGIA	88 000	

3.6 DETTES DIVERSES

Postes	Montant	Nature
Reprises de patrimoine	724 681	Reprise de patrimoine
Sinistres	445 162	Dommages Ouvrages
Swaps	15 423 820	Produits financiers (voir tableau 2.8)
Divers	2 123 580	Dont GIP, Taxes foncières, Mandat de gestion

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

LIBELLE	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
1	2	3	4 (2-3)
EN ACTIF IMMOBILISE			
Créances rattachées à des participations	61 387 447,14	5 433 319,47	55 954 127,67
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	78 226,47	25 849,47	52 377,00
Autres immobilisations financières	5 302 486,77		5 302 486,77
TOTAL I	66 768 160,38	5 459 168,94	61 308 991,44
EN ACTIF CIRCULANT			
Fournisseurs débiteurs	12 995 852,10	12 995 852,10	0,00
Locataires et organismes payeurs d'APL	47 686 142,93	47 686 142,93	0,00
Clients douteux ou litigieux	34 565 544,00	34 565 544,00	0,00
Créances sur acquéreurs	26 374 018,32	2 875 026,01	23 498 992,31
Autres créances clients	17 946 150,03	17 946 150,03	0,00
Personnel et comptes rattachés	91 112,75	91 112,75	0,00
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0,00		0,00
Etat et collectivités publiques :	204 025 039,41	124 647 274,89	79 377 764,52
Opérations particulières	0,00		0,00
Autres (1)	204 025 039,41	124 647 274,89	79 377 764,52
Groupe et associés et opération de coopération	14 098 056,22	14 098 055,66	0,56
Groupe	14 074 570,69	14 074 570,69	0,00
Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	0,00		0,00
Associés - comptes courants	23 485,53	23 484,97	0,56
Capital souscrit et appelé, non versé	0,00		0,00
Membres- Opérations faites en commun et en G.I.E.	0,00	0,00	0,00
Débiteurs divers :	37 619 721,28	33 769 738,66	3 849 982,62
Opérations pour le compte de tiers	289 001,38	289 001,38	0,00
Autres créances (1)	37 330 719,90	33 480 737,28	3 849 982,62
TOTAL II	395 401 637,04	288 674 897,03	106 726 740,01
Charges constatées d'avances	7 698 547,78	4 296 000,68	3 402 547,10
Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
TOTAL III	7 698 547,78	4 296 000,68	3 402 547,10
TOTAL GENERAL (I + II + III)	469 868 345,20	298 430 066,65	171 438 278,55
(1) RENVOIS			
Dont			
subventions d'investissement à recevoir	107 144 927,22		
subventions d'exploitation à recevoir	30 719 949,90		
TVA	63 076 413,29		

DETTES	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTES+B6+A6:H190 +A6:H192+A6:H55+A6 :H54+B6:H53+B6:H52
2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	154 075 447,41	6 612 519,34	24 278 071,93	123 184 856,14	
Emprunts obligataires (1)	1 199 476 703,57	348 333 333,33	55 333 333,32	795 810 036,92	
Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	3 544 169 280,57	81 669 311,38	311 212 873,49	3 151 287 095,70	174 005 211,08
Dépôts et cautionnement reçus	26 255 963,96	Non ventilable (3)		26 255 963,96	
Redevances location - accession	444 786,12		444 786,12	0,00	
Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	
Emprunts participatifs (1)	0,00			0,00	
Autres emprunts et dettes (1)	201 859 644,49	200 194 059,12	734 165,35	931 420,02	
Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00			0,00	
Concours bancaires courants (5)	150 963 144,14	150 963 144,14		0,00	
Intérêts courus non échus	63 580 080,38	63 580 080,38		0,00	
Intérêts compensateurs	20 794,90	20 794,90		0,00	
TOTAL I dettes financières	5 340 845 845,54	851 373 242,59	392 003 230,21	4 097 469 372,74	174 005 211,08
dont emprunts remboursables in fine	1 627 105 513,39	714 003 575,68	95 650 034,50	817 451 903,21	
Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants	0,00			0,00	
Versements restant à effectuer sur titres non libérés	1 500,00	1 500,00		0,00	
Fournisseurs et comptes rattachés	239 951 501,78	237 962 142,33	1 989 359,45	(0,00)	
Clients créditeurs	8 886 260,24	8 886 260,24		0,00	
Personnel et comptes rattachés	13 808 043,19	13 808 043,19		0,00	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	10 383 903,15	10 383 903,15		0,00	
Etats et autres collectivités publiques :	39 737 177,19	39 737 177,19	0,00	0,00	0,00
Opérations particulières	0,00			0,00	
Autres	39 737 177,19	39 737 177,19		0,00	
Groupe, associés et opérations de coopération	4 066 917,66	4 066 917,66	0,00	0,00	0,00
Groupe	3 937 705,99	3 937 705,99		0,00	
Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C	0,00			0,00	
Associés	129 211,67	129 211,67		0,00	
Membres - Opérations faites en commun et en GIE	0,00			0,00	
Créditeurs divers :	23 915 670,42	9 718 601,54	2 960 615,81	11 236 453,07	0,00
Opérations pour le compte de tiers	0,00			0,00	
Autres dettes	23 915 670,42	9 718 601,54	2 960 615,81	11 236 453,07	
Comptes transitoires ou d'attente (6)	0,00			0,00	
TOTAL II	340 750 973,63	324 564 545,30	4 949 975,26	11 236 453,07	0,00
Produits constatés d'avance :	65 374 769,85	65 374 769,85	0,00	0,00	0,00
Sur exploitation	3 405 733,49	3 405 733,49		0,00	
Sur vente de lots en cours	29 719 608,91	29 719 608,91		0,00	
Autres produits constatés d'avance	32 249 427,45	32 249 427,45		0,00	
TOTAL III		65 374 769,85	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)		1 241 312 557,74	396 953 205,47	4 108 705 825,81	174 005 211,08

RENOIS	
(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	2 755 072 074,35
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	2 716 988 531,06
(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine	0,00

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

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

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

NOTE 4 : AUTRES INFORMATIONS SUR LES COMPTES ANNUELS

4.1 NOMBRE ET VALEUR NOMINALE DES ACTIONS (Article 24 – paragraphe 12 du Décret du 29 novembre 1983).

Au 31 décembre 2023, le capital se décompose en 8 949 895 actions de 20 € de valeur nominale pour un montant total de 178 997 900 euros.

➤ TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Solde au 01/01/2023	Résultat de l'exercice	Autres mouvements	Solde au 31/12/2023
Capital social	169 742 080		9 255 820	178 997 900
Primes d'émission, de fusion, d'apport	3 912 912		1 912 377	5 825 289
Réserve légale	7 647 188		1 226 296	8 873 484
Réserves statutaires et contractuelles	375 240 387			375 240 387
Réserves réglementées	0			0
Autres réserves	418 477 922		1 169 612	419 647 534
Autres Réserves SIEG	10 021 733		16 679 044	26 700 777
Report à nouveau hors SIEG	-963 941		-6 630	-970 571
Report à nouveau SIEG	2 030 170		25 842	2 056 011
Résultat exercice précédent hors SIEG	-8 463 856		8 463 856	0
Résultat exercice précédent SIEG	32 989 767		-32 989 767	0
Résultat exercice hors SIEG	0	941 300		941 300
Résultat exercice SIEG	0	667 107		667 107
Subventions d'investissement	361 729 049		41 585 368	403 314 417
Provisions réglementées	0			0
Titres Participatifs	30 000 000			30 000 000
Total	1 402 363 409	1 608 407	47 321 819	1 451 293 635

La colonne autres mouvements inclut une distribution de dividendes sur l'exercice à hauteur de 5 431 746,56 euros issue de l'affectation du résultat 2022.

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

N° FICHE	ANNÉE RÉALISATION	LIBELLÉ	CAPITAL	ENCOURS AU 31/12/2023
		TOTAL1 : Prêteur = 0001, C.D.C C.G.L.S	117 897 376,66	104 398 607,36
		TOTAL1 : Prêteur = 0003, CREDIT FONCIER DE FRANCE	38 193 764,81	29 855 128,31
		TOTAL1 : Prêteur = 0016, LA POSTE	27 347 271,56	24 909 976,08
		TOTAL1 : Prêteur = 0021, CAISSE EPARGNE NORD FCE EUROPE	11 947 300,00	9 223 559,70
		TOTAL1 : Prêteur = 0040, CAISSE D'EPARGNE AQUITAINE POI	762 000,00	497 816,87
		TOTAL1 : Prêteur = 0126, CIC	876 983,00	437 217,72
		TOTAL1 : Prêteur = 0127, CREDIT AGRICOLE	655 000,00	376 421,07
		TOTAL1 : Prêteur = 0128, CREDIT AGRICOLE ILE DE FRANCE	2 778 698,00	1 288 059,27
		TOTAL1 : Prêteur = 0196, ARKEA (ex BCME)	3 279 689,00	3 018 424,70
		TOTAL GENERAL	203 738 083,03	174 005 211,08

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

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

GARANTS COLLECTIVITES LOCALES	Montant € Encours 31/12/2023
METROPOLE EUROPEENNE DE LILLE	920 989 256,75
METROPOLE DE BORDEAUX	200 813 847,11
METROPOLE DE LYON	159 414 270,77
METROPOLE NANTES	146 520 092,28
VILLE DE TREMBLAY EN FRANCE	72 699 771,30
METZ METROPOLE	61 100 563,41
EUROMETROPOLE STRASBOURG	57 267 522,51
VILLE DE MONTIGNY LES CORMEILL	50 610 276,48
COMAG PARIS - VALLEE MARNE	50 415 424,91
COMMUNAUTE URBAINE GRAND NANCY	43 690 210,34
VILLE DE BRETAGNE SUR ORGE	41 597 259,05
VILLE DE NEUILLY SUR SEINE	38 949 214,21
CA GRAND PARIS SUD SEINE ESSON	35 348 176,37
VILLE DE MARSEILLE	34 237 818,14
PLAINE COMMUNE	33 335 778,02
METROPOLE AIX-MARSEILLE	31 211 251,02
COMMUNE DE SURESNES	29 625 314,00
VILLE DE BLANC MESNIL	28 431 728,41
PARISESTMARNEETBOIS	28 171 828,97
VILLE D'IVRY	27 992 290,45
VILLE DES LILAS	24 282 585,07
DEPARTEMENT DE LA MOSELLE	24 272 619,66
DEPARTEMENT SEINE ET MARNE	23 839 117,32
COM DE COMM ESTUAIRE ET SILLON	22 741 102,45
VILLE DE PANTIN	22 737 630,13
VILLE DE GIF SUR YVETTE	22 024 852,38
VILLE DE NEUILLY PLAISANCE	21 532 257,12
VILLE D'OZOIR LA FERRIERE	21 412 294,60
VILLE DE POISSY	21 104 375,47
VILLE DE VILLIERS SUR MARNE	21 100 740,96
Autres collectivités	770 692 406,88
Total dettes garanties par collectivités locales	3 088 161 876,88

4.4 FRAIS D'EMPRUNTS ET FRAIS DES EMISSIONS OBLIGATAIRES

Dans le cadre de la diversification de ses sources de financements, engagée depuis plusieurs années, de nouvelles émissions obligataires ont été réalisées à hauteur de 411 M€ durant l'exercice. Ces emprunts obligataires se montent, à fin 2023, à 1 199 M€.

Les frais correspondants s'élèvent à 1 333 milliers d'€ et ont fait l'objet d'un étalement de charges sur la durée de vie de l'émission, ainsi l'année 2023 est impactée à hauteur de 777 milliers d'€.

Pour les frais de mises en place des emprunts bancaires qui avaient fait l'objet d'une écriture en réserve en 2020, un amortissement de 30 milliers d'€ a été fait en 2023 pour amortir ces frais sur la durée de vie moyenne restante des emprunts concernés.

4.5 PRIMES DES EMISSIONS OBLIGATAIRES

Les primes d'émissions de 2023 s'élèvent à un montant débiteur de 2114 milliers d'€. Ces primes sont également étalées sur la durée de vie des émissions obligataires. L'impact de l'étalement des primes sur le résultat 2023 est positif de 712 milliers d'€.

4.6 INSTRUMENTS FINANCIERS À TERME ET OPÉRATIONS DE COUVERTURE

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

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

Durant l'exercice 2023 :

- ⇒ Un swap Euribor de 74M€ de notionnel couvrant une émission obligataire du même montant a été mis en place puis réaménagé.
- ⇒ Un swap Euribor de 52M€ de notionnel couvrant deux prêts CDC a été réaménagé à deux reprises.
- ⇒ Deux nouveaux swaps de couverture Livret A ont été mis en place pour un notionnel initial de 800M€.
- ⇒ Quatre produits dérivés sont arrivés à échéance :
 - Trois swaps Livret A pour un notionnel total de 65M€.
 - Un swap Euribor pour un notionnel 50M€.

Les opérations de réaménagements de SWAP, conformément à ce règlement, ont été comptabilisées aux comptes 47 du bilan en 2023 tel que précisés dans la note 2.8 de l'annexe et s'amortissent sur la durée de vie résiduelle des instruments.

L'impact, en produits financiers, au résultat 2023 est de 174 milliers d'€ et correspond aux réaménagements de 2016 à 2023.

Le tableau ci-dessous présente pour chaque type de dette couverte (livret A ou Euribor) les catégories d'instruments financiers dérivés contractualisés et leur juste valeur au 31/12/2023 :

Détail des instruments de gestion de risque de taux						
En euros						
	Flux réels		Notionnel	MtM net	MtM actif	MtM passif
	Débit	Crédit				
1/ Livret A						
Swaps de couverture Livret A	8 000 322	0	760 000 000	-17 388 960	95 586 719	-112 975 679
Collar Livret A	216 205	0	50 000 000	1 138 573	1 233 335	-94 763
Cap Livret A	247 941	-83 164	50 000 000	1 213 318	1 927 738	-714 421
Total Livret A	8 464 468	-83 164	860 000 000	-15 037 070	98 747 793	-113 784 862
2/ Euribor						
Swaps de couverture Euribor	2 025 639	0	177 723 016	-3 608 519	15 416 125	-19 024 644
Total Euribor	2 025 639	0	177 723 016	-3 608 519	15 416 125	-19 024 644
Total	10 490 107	-83 164	1 037 723 016	-18 645 589	114 163 917	-132 809 506

4.7 ENGAGEMENTS FINANCIERS DONNES

Néant

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

COMPROMIS DE VENTES SIGNES AU 31/12/2023	Nombre	Montant estimé en milliers d'€
Individuel	52	8 931
Collectif	59	21 929

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

Néant.

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

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

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

Au 31/12/2023, le montant de l'impôt enregistré dans les comptes est de 1 574 942 euros répartis comme suit :

- IS sur résultat courant 1 401 358 euros
- IS sur résultat financier Néant
- IS sur résultat exceptionnel 160 084 euros

La contribution sociale sur l'impôt sur les sociétés est de 26 349 euros.
Les crédits et réductions d'impôts comptabilisées représentent 12 849 euros.

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

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

Ventes d'immeubles et terrains	Loyers	Charges locatives facturées aux clients	Prestations de services et activités annexes	Total
Exercice 2023				
21 318	358 654	94 602	17 527	492 101
4%	73%	19%	4%	100%
Exercice 2022				
53 434	328 556	90 597	12 892	485 480
11%	68%	19%	3%	100%

➤ **PAR SECTEURS GEOGRAPHIQUES**

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

4.13 CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

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

Charges :

Nature	Montant
SUR OPERATIONS DE GESTION	
Régularisations de charges	5 833 613
Locataires	1 309 871
Régularisations sur Opérations	500 332
Régularisations sur factures	313 111
Pénalités et Amendes	216 194
Divers	2 014 059
Frais Montage sur Vente	1 391 461
Sinistres	414 303
SUR OPERATIONS EN CAPITAL	
Opérations abandonnées	1 965 637
Cession de patrimoine	23 763 034
Démolition	236 358
Démolition – VNC	4 198 530
VNC Immobilisations remplacées	3 920 416
AUTRES	
Dépenses couvertes par assurances	5 855 829

TOTAL 51 932 747

Produits :

Nature	Montant
SUR OPERATIONS DE GESTION	
Dégrèvement d'impôt	8 779 794
Locataires	1 467 157
Régularisations sur Opérations	34 987
Régularisations sur factures	1 068 762
Pénalités et Amendes	237 624
Divers	1 320 906
Régularisations charges	3 154 791
SUR OPERATIONS EN CAPITAL	
Cession de patrimoine	45 287 123
Démolition	5 450 358
QP des Subventions virées au résultat (Reprises de subventions)	8 871 380
QP des Subventions virées au résultat (Sorties de subventions)	504 908
AUTRES	
Indemnités d'assurances	5 974 788

TOTAL 82 152 579

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

Cette correction d'erreur a nécessité la comptabilisation d'une charge exceptionnelle de 1 080 474 € afin de corriger les amortissements antérieurs au 01/01/2023. La dotation de l'exercice (comptabilisée en exploitation) a été impactée à hauteur de 259 535 €.

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

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

Statut	Hommes	Femmes	Total
Cadres	185	171	356
Maitrises	172	303	475
Employés	132	149	281
Total	489	623	1112

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

Au 31 décembre 2023, il n'y a plus de déficit reportable sur les exercices futurs.

IDENTITE DE LA SOCIETE MERE CONSOLIDANTE

Vilogia est consolidée, au 31 décembre 2023, par intégration globale par Vilogia Holding SA d'HLM.



Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré

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 Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré

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 Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

■ Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

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



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

1. Convention de commercialisation de la nue-propriété d'immeubles de logements intermédiaires détenus par votre société (2023/08)

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 7 décembre 2023, à conclure une convention par laquelle votre société pourra s'appuyer sur l'expertise acquise de sa filiale Vilogia Privilège sur le démembrement, afin de prospecter en son nom et trouver des acquéreurs potentiels, mais aussi l'accompagner dans le pilotage de la vente de ces nues-propriétés jusqu'à la signature des actes authentiques.

Cette convention s'inscrit dans le souhait de votre société de revendre à des tiers la nue-propriété de certaines opérations de logements intermédiaires acquis récemment sous le modèle de démembrement « intra-groupe », la société Vilogia Privilège portant l'usufruit temporaire et votre société la nue-propriété.

Au titre de ce mandat, la société Vilogia Privilège mettra à disposition son savoir-faire et personnel dédié, en échange d'une rémunération égale à 3 % hors taxes du montant des prix de ventes hors taxes.

Pour l'année 2023, la société Vilogia Privilège a permis de réaliser la cession par votre société de deux programmes :

- ▶ à Montreuil-sous-Bois (Seine-Saint-Denis) au 48, rue Douy Deculpe ;
- ▶ à Saint-Julien-en-Genevoix (Haute-Savoie) avenue Ternier.

Modalités

La rémunération de la convention s'élève à € 268 578 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 a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de cette convention pour la société Vilogia S.A. est de professionnaliser, accélérer, piloter et tracer les reventes de nues-propriétés des programmes neufs et de soutenir à court terme son résultat ».

2. Actualisation des conditions de l'avance en compte courant (2023/09)

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 7 décembre 2023, à conclure une nouvelle convention d'avance en compte courant d'associés, d'un montant de M€ 45, avec effet rétroactif en date du 15 février 2023, remboursable au plus tard le 31 décembre 2025, dont les conditions financières seraient les suivantes :

- ▶ utilisable par tirage à tout moment, en tout ou partie avec un tirage minimum de € 10 000 et au-delà, un multiple entier de € 1 000 ;
- ▶ taux applicable : EURIBOR 3 mois auquel il est ajouté une marge de 0.5 % l'an, sans pouvoir excéder de 1.5 point le taux du Livret A, conformément à l'article L. 423-15 du Code de la construction et de l'habitation ;



- ▶ la détermination du taux EURIBOR 3 mois dépendra du calendrier TARGET 2. Le taux € EURIBOR 3 mois appliqué sera celui publié le jour TARGET 2 suivant.

La convention initiale consentait une avance de M€ 45, renouvelée par avenant en 2022 et arrivant à échéance le 14 février 2023, et avait pour but de soutenir et d'assurer la continuité des activités de la société Vilogia Privilège. Elle faisait l'objet d'une rémunération au taux d'intérêt préfixés indexés sur l'EURIBOR 3 mois plus une marge de 50 pbs (partie fixe de +0,50 %) avec un taux fixe d'un minimum de 0,10 %. Cette nouvelle convention fait ainsi suite à la précédente étant donné le non-remboursement de cette avance à l'échéance prévue.

Cette convention d'avance en compte courant d'associés s'inscrit dans la continuité des précédentes conventions, dûment autorisées conformément à l'article L. 423-15 du Code de la construction et de l'habitation.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 1 203 517,45 hors taxes pour votre société au titre de l'exercice 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 ces conventions pour la société est de faire bénéficier les sociétés du groupe de conditions de financement favorables, comme la Loi ELAN le permet ».

3. Avances de trésorerie pour l'acquisition de programmes immobiliers neufs en logements intermédiaires ou logements libres sous plafonds intermédiaires, en démembrement intra-groupe (2023/10)

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 22 juin 2023, à conclure la convention d'avances de trésorerie suivante :

- ▶ votre société ainsi que la société Vilogia Privilège ont compétence pour construire, acquérir et gérer des logements intermédiaires (LI) ;
- ▶ afin de faciliter le développement de la société Vilogia Privilège, il a été convenu que plusieurs programmes neufs, situés dans des zones tendues, seront acquis conjointement par votre société, qui achètera la nue-propriété, et par la société Vilogia Privilège, qui achètera l'usufruit, pour des périodes de seize à vingt ans. Ce montage présente l'avantage de ne pas nécessiter de fonds propres de la part des deux structures ;
- ▶ de plus, afin de limiter les apports financiers de la société Vilogia Privilège, et pour accélérer le développement de sa filiale, en permettant une augmentation rapide des lots qu'elle détient en gestion, votre société consentira à la société Vilogia Privilège une avance de trésorerie partielle sur le prix de l'usufruit. Ces avances seront intégralement remboursées par la société Vilogia Privilège, et au prix du marché.

Les programmes immobiliers, objets des présentes, sont :

- ▶ Saint-Julien-en-Genevoix, Ternier ;
- ▶ Allonzier-la-Caille (Haute-Savoie) au 162, route d'Annecy ;



- ▶ Yerres (Essonne) rue de la gare ;
- ▶ Montreuil-sous-Bois 48, rue Douy Delcupe ;
- ▶ Saint-Maur-des-Fossés (Val-de-Marne) au 6/10, rue Louis Blanc ;
- ▶ Lille Five Babcock (Nord), Ecoeuven comop 9, rue de la Gare ;
- ▶ Strasbourg (Bas-Rhin) Route d'Altenheim.

La société Vilogia Privilège remboursera les avances de votre société en 16 ou 20 redevances annuelles constantes, le nombre d'annuités étant égal à la durée de l'usufruit. La première échéance sera remboursée au plus tard le dernier jour du douzième mois suivant le déblocage de l'avance par VSA. La redevance annuelle correspondra à une annuité constante d'un prêt bancaire amortissable aux conditions de marché. Les avances sont consenties au taux fixe annuel de 2,50 %.

Il est précisé que ce taux fixe annuel de 2,50 % est nettement inférieur aux taux actuels car il est adossé à une ligne de financement obligataire déjà émise à un taux de 1,50 %.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 85 576 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 a motivé cette convention de la façon suivante :

- ▶ pour l'usufruitier, la société Vilogia Privilège : un faible paiement en cash, une quotité de financement bancaire très réduite ce qui permet une optimisation du coût du financement bancaire externe et un équilibre d'exploitation immédiat ;
- ▶ pour le nu-propiétaire, la société Vilogia S.A. : Le portage financier global avec un prêt in fine est compensé par le paiement de la redevance de l'usufruitier, le prêt in fine est remboursé à terme par la valorisation mécanique de la nue-propiété (revente du bien en remembrement) et une rentabilité à terme élevée, même avec une valorisation nulle de l'actif.

4. Reconduction de la convention de prestation de sourcing de subventions (2022/19)

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 8 décembre 2022, à prolonger la convention de prestation de sourcing des subventions de réservation de logements intermédiaires dans le cadre de conventions de réservation de logements, c'est-à-dire précisément la recherche, la négociation et la mise en place de subventions, confiée à la société Vilogia Privilège.

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

Au titre de cette prestation, la société Vilogia Privilège perçoit une rémunération égale à 20 % hors taxes du montant de la subvention obtenue.

Modalités

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

5. Convention de prestation de maintenance technique de logements (2022/20)

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 8 décembre 2022 a autorisé votre société à conclure une convention relative à la mise en œuvre de prestations de maintenance technique des logements de la société Vilogia Privilège pour une durée de trois ans à compter du 1^{er} janvier 2023, avec possibilité de résilier la convention dans le respect d'un préavis de trois mois. Cette convention a pour objet la maintenance technique préventive et curative des logements de la société Vilogia Privilège situés en Métropole Européenne de Lille.

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

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 31 829 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 a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour les sociétés Vilogia Privilège et Vilogia S.A. d'HLM de conclure cette convention réside dans la mutualisation des services de maintenance portés par Vilogia S.A. d'HLM ».

6. Convention de prestations de services fonctions support (2022/21)

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 8 décembre 2022, à conclure une convention par laquelle votre société assurerait une prestation de services dites « fonctions support » au profit de la société Vilogia Privilège. Votre société réaliserait une prestation de type comptabilité, juridique, contrôle de gestion, gestion du personnel sans que cette liste soit exhaustive.

Cette convention de prestations de services a été conclue pour une durée de un an, avec prise d'effet à partir du 1^{er} janvier 2023 et prendra fin le 31 décembre 2023 sans possibilité de reconduction tacite.

Pour l'ensemble des services, le coût annuel hors taxes de la prestation est estimé, sur la base du chiffre d'affaires prévisionnel et du budget 2023 de la société Vilogia Privilège, à € 128 662. Ce montant sera révisé lors de la clôture de l'exercice, en fonction du coût réel et du chiffre d'affaires réel de la société Vilogia Privilège. 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 € 286 651 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 a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour les sociétés Vilogia Privilège 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 ».

7. Convention de prestation de Services Informatiques et numériques (2022/22)

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 8 décembre 2022 a autorisé votre société à conclure une convention avec la société Vilogia Privilège relative à la mise en œuvre de prestations informatiques liées aux besoins de l'activité et de déploiement de projets d'une durée de trois ans fermes, à compter du 1^{er} janvier 2023.

Pour l'ensemble de ces missions, votre société percevra une rémunération annuelle hors taxes 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 € 57 293 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 € 68 324 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 a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour les sociétés Vilogia Privilège 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 ».

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

1. Actualisation des conditions de l'avance en compte courant (2023/18)

Personnes concernées

MM. J.-P. Guillon, G. Meauxsoone, A. Pluss, T. Laget, P. Nollet, L. Vanlaecke, H. Coisne, P. Damestoy, C. Lejeune, J. Cossart, Ph. Remignon, Ph. Dehouve et S. Ganeman Valot.

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 7 décembre 2023, à conclure une nouvelle convention d'avance en compte courant d'associés, d'un même montant de M€ 10, avec effet rétroactif en date du 1^{er} septembre 2023, remboursable au plus tard le 30 juin 2024, dont les conditions financières seraient les suivantes :

- ▶ utilisable par tirage à tout moment, en tout ou partie avec un tirage minimum de € 10 000 et au-delà, un multiple entier de € 1 000 ;
- ▶ taux applicable : EURIBOR 3 mois auquel il est ajouté une marge de 0.5 % l'an, sans pouvoir excéder de 1.5 point le taux du Livret A, conformément à l'article L. 423-15 du Code de la construction et de l'habitation ;



- ▶ la détermination du taux EURIBOR 3 mois dépendra du calendrier TARGET 2. Le taux € EURIBOR 3 mois appliqué sera celui publié le jour TARGET 2 suivant.

La convention initiale consentait une avance de M€ 150, révisée par avenant en 2022 et échue le 31 août 2023, et avait pour but de soutenir et d'assurer la continuité des activités de la société Vilogia Holding. Elle faisait l'objet d'une rémunération au taux annuel fixé à 2,30 %.

Cette convention d'avance en compte courant d'associés s'inscrit dans la continuité des précédentes conventions, dûment autorisées conformément à l'article L. 423-15 du Code de la construction et de l'habitation.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 146 616 hors taxes pour votre société au titre de l'exercice 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 ces conventions pour la société est de faire bénéficier les sociétés du groupe de conditions de financement favorables, comme la Loi ELAN le permet. »

2. Convention de prestation de services informatiques et numériques (2022/32)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 8 décembre 2022 a autorisé votre société à conclure une convention avec la société Vilogia Holding relative à la mise en œuvre de prestations informatiques liées aux besoins de l'activité et de déploiement de projets d'une durée de trois ans fermes, à compter du 1^{er} janvier 2023.

Pour l'ensemble de ces missions, votre société 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 € 83 351 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 € 70 804 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 a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour les sociétés Vilogia Holding 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 ».



3. Convention de prestations de services fonctions supports (2022/33)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 8 décembre 2022, à conclure une convention par laquelle votre société assurerait une prestation dite de services « fonctions support » au profit de la société Vilogia Holding. Votre société réaliserait une prestation de type comptabilité, juridique, contrôle de gestion, gestion du personnel sans que cette liste soit exhaustive.

Cette convention de prestations de services a été conclue pour une durée de un an, avec prise d'effet à partir du 1^{er} janvier 2023 et prendra fin le 31 décembre 2023 sans possibilité de reconduction tacite.

Pour l'ensemble des services, le coût annuel hors taxes de la prestation est estimé, sur la base du chiffre d'affaires prévisionnel et du budget 2023 de la société Vilogia Holding, à € 46 839. Ce montant sera révisé lors de la clôture de l'exercice, en fonction du coût réel et du chiffre d'affaires réel de la société Vilogia Holding. 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 € 664 042 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 a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour les sociétés Vilogia Holding 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. Convention de mandat de gestion pour des foyers et produits spécifiques (2021/45)

Personnes concernées

MM. J.-P. Guillon, B. Vandenhove, P. Damestoy, C. Lejeune, H-J Perrin, T. Laget, et A. Pluss.

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 23 juin 2021, à conclure le mandat de gestion par lequel la société Vilogia Holding assure la gestion et l'expertise « Habitat Spécifique » (foyers, structures et résidences spécialisées, produits spécifiques) dont votre société est propriétaire soit près de quarante structures spécialisées, pour une durée d'un an calée sur l'année civile, sauf la première période qui sera ajustée en fonction de la date d'entrée en vigueur, soit le jour de l'obtention de l'autorisation préfectorale préalable. La convention a pris effet à partir d'avril 2023.

Depuis lors, la société Vilogia Holding assure pour le compte de votre société, la gestion la vacance et l'impayé, est l'interlocuteur des gestionnaires des résidences et foyers, et réalise également la gestion technique de ceux-ci.

Au titre de la convention, la société Vilogia Holding percevra une rémunération de 7 % des redevances et loyers quittancés, et aura à sa charge la vacance et l'impayé.



Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 202 674 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 a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour les sociétés Vilogia Holding et Vilogia S.A. d'HLM de conclure ce mandat réside dans la mise en œuvre de la stratégie du groupe Vilogia visant la spécialisation des entités qui le composent. En effet, la société Vilogia Holding voit son rôle recentré sur la gestion des structures spécialisées et sur sa vocation de holding ; et Vilogia S.A. d'HLM se concentre sur son activité logements locatifs sociaux ».

▶ Avec l'établissement public Métropole Européenne de Lille - MEL

1. Vente de garages situés à Villeneuve-d'Ascq « Quartier des Musiciens » (2023/21)

Personne concernée

M. A. Pluss.

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 7 décembre 2023, à réaliser la vente de treize garages rue Rameau et quatre garages rue Darius Milhaud cadastrés NM40 à NM52 et NM337 à NM340 situés dans le quartier des Musiciens à Villeneuve-d'Ascq (Nord) pour le projet de requalification et d'aménagement d'espaces publics.

Cette vente se fera moyennant le prix de € 8 000 toutes taxes comprises l'unité, soit un total de € 136 000. Les frais engendrés par cette opération sont supportés par la MEL.

Modalités

La rémunération de la convention s'élève à € 136 000 toutes taxes comprises 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 a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de cette convention pour la société est d'améliorer le cadre de vies des habitants grâce aux aménagements portés par la MEL ».

2. Acquisition d'un immeuble antérieurement à usage industriel et du terrain en dépendant situés à Tourcoing « 201, rue de la Malcense » (2023/02)

Personne concernée

M. A. Pluss.

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 30 mars 2023, à acquérir un immeuble antérieurement à usage industriel et le terrain en dépendant, situés à Tourcoing, 201, rue de la Malcense, repris au cadastre Section CR n° 1239, 1242 et 1244, d'une contenance cadastrale totale d'environ 3 080 m².



Cette acquisition se réalisera moyennant le prix principal de € 160 000 hors taxes majoré de frais d'acte engagés par la Métropole Européenne de Lille d'un montant de € 2 400, soit un montant total de € 162 400 hors taxes.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 162 400 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 a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de cette convention pour la société est d'envisager la réalisation d'une opération mixte de logements sociaux ».

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

1. Vente de terrains non bâtis situés à Hem « Avenue Laënnec » (2023/04)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 30 mars 2023, à procéder à la vente 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 m² et AY 1625 P d'une contenance cadastrale de 204 m² soit une contenance cadastrale totale d'environ 3 641 m².

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 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 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 maîtrisée ».

2. Vente de parcelles bâtie et non bâtie situés à Wervicq Sud « Allée des Glycines » (2023/07)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 30 mars 2023, à procéder à la vente d'une parcelle de terrain non bâtie reprise au cadastre Section A n° 2087 d'une superficie cadastrale totale d'environ 5 890 m² située à Wervicq Sud (Nord) allée des Glycines, et une parcelle de terrain bâtie cadastrée Section A n° 4845 d'une superficie cadastrale totale d'environ 2 018 m² située rue Pasteur, supportant quatre garages destinés à être démolis dans le cadre de l'opération envisagée par la société Vilogia Premium.



Cette vente 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 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 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 ».

3. Reconduction de la convention de commercialisation d'opérations neuves pour l'accession sociale (2022/27)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 8 décembre 2022, à conclure une convention par laquelle la société Vilogia Premium assure la prestation de commercialisation des logements neufs de votre société, pour une durée de trois ans prenant effet au 1^{er} janvier 2023.

Au titre de ce mandat, la société Vilogia Premium percevra une rémunération égale à 4 % du prix de vente hors taxes, à la signature de l'acte. Les frais de publicité sont supportés par votre société.

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 a motivé cette convention de la façon suivante : « l'intérêt pour les sociétés de poursuivre cette relation réside dans le fait que la société bénéficie des services et des équipes de la société Vilogia Premium laquelle porte, au sein du groupe Vilogia, l'expertise « commercialisation » pour l'accession.

4. Convention de prestations de services fonctions supports (2022/30)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 8 décembre 2022, à conclure une convention par laquelle votre société assurerait une prestation de services dites « fonctions support » au profit de la société Vilogia Premium. Votre société réalisera une prestation de type comptabilité, juridique, contrôle de gestion, gestion du personnel sans que cette liste soit exhaustive.

Cette convention de prestations de services a été conclue pour une durée de un an, avec prise d'effet à partir du 1^{er} janvier 2023 et prendra fin le 31 décembre 2023 sans possibilité de reconduction tacite.



Pour l'ensemble des services, le coût annuel hors taxes de la prestation est estimé, sur la base du chiffre d'affaires prévisionnel et du budget 2023 de la société Vilogia Premium, 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 la société Vilogia Premium. 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 a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour les sociétés Vilogia Premium et Vilogia S.A. d'HLM de conclure cette convention réside dans la mutualisation des personnels des services fonctions dites support portés par Vilogia S.A. d'HLM ».

5. Convention de prestation de Services Informatiques et numériques (2022/31)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 8 décembre 2022 a autorisé votre société à conclure une convention avec la société Vilogia Premium relative à la mise en œuvre de prestations informatiques liées aux besoins de l'activité et de déploiement de projets d'une durée de trois ans fermes, à compter du 1^{er} janvier 2023.

Pour l'ensemble de ces missions, votre société 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 a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour les sociétés Vilogia Premium et Vilogia S.A. d'HLM de conclure cette convention réside dans la mutualisation des personnels des services informatiques portés par Vilogia S.A. d'HLM ».

6. Avenant à la convention d'avance en comptes courants d'associés (2023/16)

Personnes concernées

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



Nature et objet

Votre société a été autorisée, par votre conseil de surveillance du 22 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 fixée 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 € 355 055 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 : « 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 la société Vilogia Premium est dédiée à l'accession sociale ».

7. **Convention de cession 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 (2023/13)**

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par votre conseil de surveillance du 7 décembre 2023, à céder à la société Vilogia Premium, l'usufruit locatif de 498 logements et leur 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 la société Vilogia LogiFIM, filiale de votre société**

1. **Convention de prestations de services fonctions supports (2022/34)**

Personnes concernées

MM. J.-P. Guillon, P. Damestoy et M^{me} C. Lejeune.



Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 8 décembre 2022, à conclure une convention par laquelle votre société assurerait une prestation de services dites « fonctions support » au profit de la société Vilogia LogiFIM. Votre société réaliserait une prestation de type comptabilité, juridique, contrôle de gestion, gestion du personnel sans que cette liste soit exhaustive.

Cette convention de prestations de services a été conclue pour une durée de un an, avec prise d'effet à partir du 1^{er} janvier 2023 et prendra fin le 31 décembre 2023 sans possibilité de reconduction tacite.

Pour l'ensemble des services, le coût annuel hors taxes de la prestation est estimé, sur la base du chiffre d'affaires prévisionnel et du budget 2023 de la société Vilogia LogiFIM, à € 240 188. Ce montant sera révisé lors de la clôture de l'exercice, en fonction du coût réel et du chiffre d'affaires réel de la société Vilogia LogiFIM. 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 € 664 042 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 a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour les sociétés Vilogia LogiFIM 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 ».

2. Convention de prestation de Services Informatiques et numériques (2022/35)

Personnes concernées

MM. J.-P. Guillon, P. Damestoy et M^{me} C. Lejeune.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 8 décembre 2022 a autorisé votre société à conclure une convention avec la société Vilogia LogiFIM relative à la mise en œuvre de prestations informatiques liées aux besoins de l'activité et de déploiement de projets d'une durée de trois ans fermes, à compter du 1^{er} janvier 2023.

Pour l'ensemble de ces missions, votre société percevra une rémunération annuelle hors taxes 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 € 226 433 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 € 245 892 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 a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour les sociétés Vilogia LogiFIM 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 ».

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

1. Reconduction de la convention de commercialisation d'opérations en location-accession (2022/23)

Personne concernée

M. J.-P. Guillon.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 8 décembre 2022 a autorisé votre société à reconduire, avec la société Vilogia Premium Grand Est, une convention de commercialisation d'opérations en location-accession. L'objet de la convention porte sur l'assistance à votre société dans la commercialisation de ces opérations en location-accession, notamment pour la réalisation des missions relatives à la prospection, la communication, la commercialisation, la re-commercialisation, le suivi de la relation avec le locataire-accédant et avec le notaire pour la régularisation des contrats de location-accession.

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

Votre société percevra une rémunération :

- ▶ au titre des honoraires de commercialisation, de 4 % du prix de vente hors taxes de chaque lot vendu à la date de signature du contrat de location-accession par le locataire-accédant. En cas de levée d'option en une fois votre société pourra obtenir une valorisation de 0,40 % du prix du vente hors taxes ;
- ▶ au titre des honoraires de re-commercialisation de 3,60 % du prix de vente hors taxes de chaque lot vendu à la date de signature du contrat de location-accession par le locataire-accédant ;
- ▶ au titre des honoraires de re-commercialisation dans l'hypothèse d'une non-levée d'option au motif d'un refus de prêt, alors que les conditions de la situation du locataire-accédant n'avaient pas changé, de 2 % du prix de vente hors taxes de chaque lot vendu à date de signature du contrat de location-accession par le locataire-accédant.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 85 739 hors taxes pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

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

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



2. Convention de prestations de services fonctions supports (2022/28)

Personne concernée

M. J.-P. Guillon.

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 8 décembre 2022, à conclure une convention par laquelle votre société assurerait une prestation dite de services « fonctions support » au profit de la société Vilogia Premium Grand Est. Votre société réaliserait une prestation de type comptabilité, juridique, contrôle de gestion, gestion du personnel sans que cette liste soit exhaustive.

Cette convention de prestations de services a été conclue pour une durée de un an, avec prise d'effet à partir du 1^{er} janvier 2023 et prendra fin le 31 décembre 2023 sans possibilité de reconduction tacite.

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

Modalités

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

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

Votre conseil de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour les sociétés Vilogia Prémium Grand Est 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 ».

3. Convention de prestation de services informatiques et numériques (2022/29)

Personne concernée

M. J.-P. Guillon.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 8 décembre 2022 a autorisé votre société à conclure une convention avec la société Vilogia Premium Grand Est relative à la mise en œuvre de prestations informatiques liées aux besoins de l'activité et de déploiement de projets d'une durée de trois ans fermes, à compter du 1^{er} janvier 2023.

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



Modalités

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

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

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

4. Avenant à la convention d'avance en comptes courants (2023/17)

Personne concernée

M. L. Vanlaecke.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 7 décembre 2023 a autorisé votre société à conclure un avenant de prolongation de durée reportant la date d'échéance de la convention précédemment conclue du 12 décembre 2022 au 1^{er} août 2023 aux mêmes conditions compte tenu du remboursement de M€ 5,5 intervenu le 1^{er} août 2023.

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

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

Modalités

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

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

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de cette convention pour la Société est de faire bénéficier les sociétés du groupe de conditions de financement favorables, comme la Loi ELAN le permet ».



- ▶ Avec la Métropole Européenne de Lille, la Ville de Wattrelos et le groupe 3F Notre Logis

Signature d'un protocole foncier concernant le NPRU situé à Wattrelos « Secteur des Villas » (2022/05)

Personnes concernées

MM. A. Pluss, H-J. Perrin et B. Vandenhove.

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 29 mars 2022, à signer un protocole foncier fixant les cessions foncières entre les quatre signataires, la Ville de Wattrelos, la Métropole Européenne de Lille, les groupes 3F Notre Logis et Vilogia, qui sera le socle des échanges, dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain visant la transformation durable et profonde de treize quartiers prioritaires portant les dysfonctionnements urbains les plus importants du territoire de la Métropole Européenne de Lille. Le secteur des Villas à Wattrelos fait partie des quatre quartiers prioritaires d'intérêt régional.

Modalités

La convention n'a pas eu d'effet financier 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 a motivé cette convention de la façon suivante : « Ce protocole foncier est nécessaire à la mise en œuvre du projet et précise le programme détaillé de l'opération urbaine à mettre en œuvre, le phasage opérationnel, l'échéancier prévisionnel et les engagements des parties ».

■ **Conventions non autorisées préalablement**

En application des articles L. 225-90 et L. 821-10 du Code de commerce, nous vous signalons que les conventions suivantes n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable de votre conseil de surveillance.

Il nous appartient de vous communiquer les circonstances en raison desquelles la procédure d'autorisation n'a pas été suivie.

- ▶ Avec la société Vilogia LogiFIM, filiale de votre société

Reconduction de la convention de prestations de maintenance technique de logements (2023/32)

Personnes concernées

MM. J.-P. Guillon, L. Vanlaecke, P. Damestoy, C. Lejeune, J. Cossart et P. Dehouve.



Nature et objet

Votre société a reconduit une convention avec la société Vilogia LogiFIM relative à la mise en œuvre de prestations de maintenance technique des logements de la société Vilogia LogiFIM d'une durée de un an, à compter du 1^{er} janvier 2023, reconductible d'année civile en année civile par délibérations des conseils et instances dirigeantes des parties, ayant pour objet la maintenance technique préventive et curative de la plomberie, robinetterie, sanitaire, des installations gaz, de production et de chauffage et d'eau chaude, des ventilations naturelles ou mécaniques y compris le ramonage des conduits, conduits d'évacuation des fumées, et de la sécurité incendie (détecteurs autonomes automatiques de fumées, extincteurs et blocs autonomes d'éclairage de sécurité (BAES)) lorsque ces installations sont présentes dans les logements individuels ou collectifs.

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

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 2 031 848 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 assemblée générale a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour les sociétés Vilogia LogiFIM et Vilogia S.A. d'HLM de reconduire cette convention réside dans la mutualisation des services de maintenance portés par Vilogia S.A. d'HLM ».

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

Reconduction de la convention de mandat de gestion immobilière et locative (2023/33)

Nature et objet

Votre société a reconduit la convention avec la société Vilogia Privilège relatif à un mandat de gestion immobilière comprenant la gestion des locations et attributions, les missions annexes au quittancement, le précontentieux et le contentieux, l'entretien courant, la gestion technique (la maintenance, la mise en conformité de son patrimoine, etc.).

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

Cette reconduction est conclue au titre de l'année 2023.

Modalités

La rémunération de cette prestation s'élève à € 1 339 416 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 assemblée générale a motivé cette convention de la façon suivante : L'intérêt pour la société de conclure cette convention réside dans le soutien du développement de l'activité de sa filiale Vilogia Privilège, et l'assurance d'une gestion locative adaptée aux logements intermédiaires ».

En raison d'une omission de votre conseil de surveillance, les conventions ci-dessus n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable prévue à l'article L. 225-86 du Code de commerce.



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

Convention de prestations relatives aux projets et opérations menées dans le cadre de la réorganisation stratégique du groupe (2024/01)

Personnes concernées

MM. J.-P. Guillon, L. Vanlaecke, G. Meauxsoone, A. Pluss, T. Laget, P. Nollet, H. Coisne, P. Damestoy, C. Lejeune, M. Gaillard, J. Cossart, Ph. Remignon, P. Dehouve et S. Ganeman Valot.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 28 mars 2024 a autorisé votre société à conclure une convention avec la société Vilogia Holding, dans le contexte de la réorganisation stratégique du groupe opéré depuis 2020, par laquelle votre société facturerait à la société Vilogia Holding les frais de réorganisation du groupe, les prestations intellectuelles, et la mise en œuvre opérationnelle liées.

Pour l'ensemble de ces missions de cette convention, la société Vilogia Holding percevra une redevance calculée sur la base du temps passé, évalué à hauteur de 38 % sur trois ans.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 1 619 687,85 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 pour les sociétés Vilogia Holding et Vilogia S.A. d'HLM de conclure cette convention réside dans la mutualisation des moyens par Vilogia S.A. d'HLM au profit de la société Vilogia Holding ».

Nous vous précisons que, lors de sa réunion du 28 mars 2024, votre conseil de surveillance a décidé d'autoriser a posteriori cette convention.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

En application de l'article R. 225-57 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

- ▶ Avec la société Vilogia Premium, filiale de votre société

1. Reconduction de la Convention de gestion et de commercialisation des opérations en PSLA (2022/24)

Personnes concernées

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



Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 8 décembre 2022, à reconduire la convention de prestations avec la société Vilogia Premium ayant pour objet la commercialisation et la gestion des locataires-accédants dans le cadre des opérations immobilières en location-accession (LOA) situées sur le territoire des hauts de France et en Ile de France. La convention a été reconduite, pour une durée d'un an, reconductible par délibération des parties à compter du 1^{er} janvier 2023.

La société Vilogia Premium percevra :

- ▶ Au titre de la prestation de commercialisation :
 - ▶ 4 % du prix de vente hors taxes de chaque lot vendu à la signature du contrat de location-accession, valorisé de 0,40 % du prix de vente hors taxes en cas de levée de l'option par le locataire-accédant en une fois ;
- ▶ Pour la re-commercialisation (le locataire-accédant n'ayant pas levé l'opération au titre d'une première commercialisation) :
 - ▶ 3,60 % du prix de vente hors taxes de chaque lot vendu à la signature du contrat de location-accession,

Ou

- ▶ 2 % du prix de vente hors taxes de chaque lot vendu à la signature du contrat de location-accession, dans le cas où la non-levée de l'option d'achat par le locataire-accédant est due à la non-obtention du financement bancaire de l'acquisition.
- ▶ Au titre de la prestation de gestion de la période transitoire locative :
 - ▶ € 50 hors taxes par lot et par mois pour les honoraires de gestion de biens ;
 - ▶ € 20 hors taxes par lot et par mois pour les honoraires d'administration de biens.

Modalités

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

2. Convention de montage d'opérations de vente et de commercialisation d'actifs immobiliers (2022/25)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 8 décembre 2022, à reconduire avec la société Vilogia Premium la convention de prestations de montage d'opérations de vente et de commercialisation d'actifs immobiliers composés d'une partie des logements anciens de votre société.



Par cette convention, la société Vilogia Premium assurera, en ce qui concerne le montage d'opération, l'assistance à la définition de la politique de vente, procèdera au montage des opérations, concourra à l'établissement des dossiers présentés en comité d'engagements de votre société.

La société Vilogia Premium sera rémunérée :

- ▶ au titre de sa prestation de montage d'opérations de vente sur la base de ses frais directs de fonctionnement et de masse salariale refacturés à l'euro, sur la base d'un fichier reprenant les opérations étudiées ;
- ▶ pour sa prestation de commercialisation, à 5,90 % hors taxes du prix de vente. La facturation interviendra mensuellement sur la base des actes authentiques effectivement réalisés le mois écoulé.

La convention est conclue pour l'année 2023.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 1 391 460 hors taxes pour votre société au titre de l'exercice le 31 décembre 2023.

3. Convention relative à la mise en œuvre de la garantie de relogement (2021/33)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 30 mars 2021, à reconduire la convention sur la garantie de relogement avec la société Vilogia Premium. En effet, la société Vilogia Premium propose dans le cadre de son activité « accession sociale » les garanties liées à la sécurisation HLM, notamment la garantie de relogement.

Cependant, ce service nécessite un patrimoine locatif que la société Vilogia Premium ne détient pas. Votre société proposerait trois offres de relogement dans son patrimoine locatif aux accédants de la société Vilogia Premium éligibles à la mise en jeu de la garantie.

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

Modalités

La convention n'a pas eu d'impact financier pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

4. Convention d'assistance à la gestion des logements en location-accession situés dans le territoire Grand Sud (2021/37)

Personnes concernées

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



Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 23 juin 2021, à conclure une convention d'assistance sur la gestion des logements en location pour l'accession situés dans son territoire Grand Sud avec la société Vilogia Premium, qui accompagnera et formera votre société pour la livraison des opérations en location pour l'accession.

La durée de la convention a été fixée rétroactivement du 1^{er} janvier au 31 décembre 2021. La convention serait reconductible à la suite de cette première période, d'année civile en année civile.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 7 100 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

5. Convention de mandat de délégation de maîtrise d'ouvrage, opération Wambrechies-Vent de Bise (2020/8)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 7 octobre 2020, à conclure une convention de mandat de maîtrise d'ouvrage déléguée à la société Vilogia Premium dans le cadre de l'opération en accession « Wambrechies - Vent de Bise » située ruelle du Vent de Bise dont le maître d'ouvrage est votre société. Cette convention a une durée de un an avec effet rétroactif au 18 juin 2019, renouvelable tacitement par période de six mois, sans que la durée cumulée ne puisse excéder la date de livraison de l'opération. La société Vilogia Premium perçoit une rémunération correspondant à 3,30 % du prix de revient hors taxes de l'opération.

Modalités

Les sommes versées à la société Vilogia Premium par votre société au titre de l'exercice 2023 s'élèvent à € 3 743 hors taxes.

6. Sous-location de locaux à Villeneuve-d'Ascq (12-76)

Personnes concernées

MM. B. Baey, A. Berrier et H. Coisne.

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 20 juin 2018, à conclure une convention de sous-location partielle par laquelle votre société sous-loue à la société Vilogia Premium 57 % de la surface des locaux loués par votre société à la S.A.R.L. Sofide. La société Vilogia Premium y a établi son siège social.

Modalités

Les loyers perçus pour l'exercice 2023 au titre de cette convention s'élèvent à € 377 591.



7. Renégociation des conditions de l'avance en compte courant (2021/29)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 30 mars 2021, à renégocier un avenant à la convention d'avance en compte courant d'associés. La durée fixée était de trois ans et d'un montant total de € 11 000 000.

L'avenant a été fixé rétroactivement au 15 février 2021 afin de modifier le taux de l'avance en compte courant pour une durée de deux ans à 0,10 % du 15 février 2021 au 14 février 2023.

Modalités

La rémunération de la convention s'élève à € 3 698,63 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

8. Convention de prestation de services de missions complémentaires syndic de copropriété (2022/26)

Personnes concernées

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

Nature et objet

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

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

La rémunération au titre de ces prestations serait fonction du coût horaire qui est déterminé pour un montant de € 76,27 hors taxes. Ce coût horaire intègre notamment les frais de fonctionnement et les charges directes et indirectes. Une marge de 20 % serait appliquée au titre du développement de la transmission automatisée des appels de fonds, du tableau de paiement de votre société, du système mis en place pour votre société et les adaptations des règles d'imputation des charges et des règles de gestion des appels de travaux. En ce qui concerne les études relatives à la possibilité de réactiver des copropriétés (syndicat de copropriété ou association syndicale libre) et le conseil pour les projets de convention ou d'adaptation des sites pour les ventes dites en bloc, la rémunération serait un montant fixé sur la base d'un bon de commande. La convention prendrait effet rétroactivement le 1^{er} janvier 2022, pour une durée de trois ans ferme.

Modalités

La rémunération de la convention s'élève à € 217 768 hors taxes pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.



- ▶ Avec les sociétés Vilogia Privilège et Vilogia Premium, filiales de votre société

Reconduction de la convention de prestation de montage d'opérations de vente et de commercialisation des logements intermédiaires (2022/36)

Nature et objet

Votre société a reconduit, selon l'autorisation du conseil de surveillance du 8 décembre 2022, la convention confiant à la société Vilogia Premium la commercialisation des logements intermédiaires de la société Vilogia Privilège. La convention a été reconduite dans les mêmes conditions pour l'année 2023.

Ainsi, la société Vilogia Premium percevra une rémunération :

- ▶ forfaitaire, et préalablement validée par les parties lors de réunion de validation, pour la prestation de montage ;
- ▶ égale à 4 % du prix de vente hors taxes pour la commercialisation du logement, et ce à l'acte, sauf dans le cas d'une mise en commercialisation supérieure à six mois, pour laquelle l'acquéreur a été présenté par la société Vilogia Privilège directement. Pour ce cas particulier, la rémunération sera de 3 % du prix de vente hors taxes.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 69 687 entre les sociétés Vilogia Premium et Vilogia Privilège au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

- ▶ Avec la société Vilogia LogiFIM, filiale de votre société

1. Convention de mandat de gestion immobilière et locative (2021/04)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 30 mars 2021, à conclure le mandat de gestion immobilière et locative par lequel la société LogiFIM (devenue Vilogia LogiFIM) assure la gestion immobilière et locative d'une partie des logements familiaux situés hors du territoire de la Métropole Européenne de Lille appartenant à votre société. Depuis lors, la société Vilogia LogiFIM assure pour le compte de votre société, la gestion des locations et attributions, les quittancements, les encaissements et impayés, la gestion technique (l'entretien, la maintenance, la mise en conformité, etc.) du patrimoine ainsi confié en gérance, et à titre de rémunération, déduit des sommes quittancées et reversées à votre société une rémunération de 12 % du chiffre d'affaires locatif.

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



Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 743 810 hors taxes pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

2. Avenant à la convention d'avance en comptes courants d'associés concernant la révision du taux d'intérêt (2022/15)

Nature et objet

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

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

Modalités

La rémunération dans le cadre de cette convention s'élève à € 631 868 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

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

Personnes concernées

MM. A. Pluss, T. Laget, H.-J. Perrin, B. Vandenhove, P. Damestoy, C. Lejeune et J.-P. Guillon.

1. Convention de prestation d'audit et de gestions technique des foyers (2021/46)

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 23 juin 2021, à conclure une convention d'audit et de gestion technique réalisés par la société Vilogia Holding au profit votre société. La convention regrouperait les services suivants : la réalisation d'un audit complet des structures spécialisées, une reprise de contact avec les interlocuteurs, gestionnaires et institutionnels, et une prise en gestion technique desdites structures.

Elle devait être conclue pour une durée de un an, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2021 et résiliée au profit de la signature d'un mandat de gestion complet des foyers et structures spécialisées. Cette convention de mandat de gestion pour les foyers et produits spécifiques (2021/45) a pris effet à compter d'avril 2023.

Au titre de cette convention, la société Vilogia Holding percevra une rémunération fixée à 7 % des redevances et loyers quittancés.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 84 973 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.



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

Nature et objet

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

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

Modalités

La rémunération dans le cadre de cette convention s'élève à € 1 929 146 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

► Avec la société Vilogia Premium Grand Est, filiale de votre société

1. Convention relative à la reconduction du mandat de gestion immobilière et locative (2021/51)

Personne concernée

M. J.-P. Guillon.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 9 décembre 2021 a autorisé votre société à reconduire la convention du mandat de gestion immobilière et locative, conclue avec la société Vilogia Premium Grand Est, par laquelle votre société assure la gestion immobilière et locative d'un patrimoine composé de cinq structures spécialisées.

Pour l'ensemble de ces missions, votre société facturera les frais de gestion à hauteur de ceux compris dans la redevance perçue par votre société, ou 1 % du montant des loyers quittancés lorsque les structures spécialisées sont quittancées par loyer. La convention est reconduite tacitement chaque année.

Modalités

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



2. Convention relative à la mise en œuvre de la garantie de relogement (2021/55)

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 30 mars 2021, à conclure avec la société Vilogia Premium Grand Est une convention relative à la mise en œuvre de la garantie de relogement d'une durée de trois ans, à compter du 1^{er} janvier 2021 d'une durée de trois ans, par laquelle votre société propose trois offres de relogement dans son patrimoine locatif aux accédants de la société Vilogia Premium Grand Est éligibles à la mise en jeu de la garantie. Cette convention est consentie à titre gratuit. La convention est reconduite tacitement chaque année.

Modalités

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

3. Reconduction de la convention d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage et de Commercialisation de programmes neufs (2021/49)

Personne concernée

M. J.-P. Guillon.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 9 décembre 2021 a autorisé votre société à reconduire la convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de commercialisation de programmes neufs, conclue avec la société Vilogia Premium Grand Est, comprenant les missions d'assistance aux études d'opportunité et de faisabilité des opérations, d'assistance à l'acquisition foncière et d'assistance à la réalisation des opérations puis la commercialisation des ouvrages pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2022 et reconductible tacitement chaque année.

Votre société percevra, pour les missions d'assistance à la maîtrise d'ouvrage, une rémunération au coût direct de son activité selon l'avancement des travaux de l'année pour les opérations en accession et égale à 2 % du prix de revient hors taxes de l'opération pour les opérations en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement et pour l'ensemble des missions de commercialisation une rémunération égale à 4 % du prix de vente hors taxes du bien vendu.

Modalités

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

4. Avenant n° 2 à la convention d'avance en compte courant (2020/3)

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 28 mai 2020, à conclure un avenant à la convention d'avance en compte courant d'associés d'un montant maximal de € 4 000 000 accordé à la société Vilogia Premium Grand Est. L'objet de l'avenant est d'en actualiser les conditions et les modalités, ainsi le montant de l'avance est porté de € 4 000 000 à € 7 000 000 et le taux d'intérêt est modifié pour l'ajuster sur le T4M (plancher à 0 %) majoré de 0,50 % (50 points de base) au lieu de 0,20 % dans la limite de 1,5 point de base, le taux servi au détenteur d'un livret A conformément à l'article L. 423-15 du Code de la construction et de l'habitation.



Modalités

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

- ▶ Avec les SCCV, dont la société Vilogia Premium et votre société sont associées

Convention de flux contractuels (2020/33)

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 9 décembre 2020, à résilier les conventions de prestations de comptabilité opérationnelle réalisées par la société Vilogia Premium au profit des SCCV, et de modifier la convention de prestations de services fonctions support, avec ces SCCV, pour y intégrer la comptabilité opérationnelle réalisée depuis le 1^{er} janvier 2020 par votre société.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 24 588 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

- ▶ Avec les SCCV, dont la société Vilogia Premium Grand Est et votre société sont associées

Flux contractuels (2020/34)

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 9 décembre 2020, à conclure des conventions pour des missions dites « support » ainsi que les missions opérationnelles d'assistance à maîtrise d'ouvrage, de commercialisation et de communication pour le compte des SCCV avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2020.

Pour les fonctions dites support, votre société perçoit une rémunération égale à 0,95 % du prix de revient global ; pour les missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage, votre société refacture les frais réels de son activité ; pour la communication, votre société perçoit une rémunération égale à 0,05 % du prix de revient global de l'opération et pour la commercialisation, une rémunération égale à 4 % du prix de vente hors taxes des logements vendus.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 51 290 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

- ▶ Avec le fonds de dotation Entreprises et Cités

Personnes concernées

MM. J.-P. Guillon et G. Meauxsoone.



Convention de mécénat (40-58)

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 5 décembre 2017, à conclure une convention de mécénat avec le fonds de dotation Entreprises et Cités dont les projets et actions s'articulent autour des innovations sociales et sociétales attendues et accompagnant la transformation des modèles économiques.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 100 000 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

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

1. Renégociation des conditions de l'avance en compte courant (2022/01)

Nature et objet

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

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

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

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

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 128 086,74 pour votre société au titre de l'exercice le 31 décembre 2023.

2. Avances de trésorerie pour l'acquisition de programmes immobiliers neufs en logements intermédiaires ou logements libres sous plafonds intermédiaires, en démembrement intra-groupe (2021/13)

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 9 décembre 2021, à conclure la convention d'avances de trésorerie suivante :

- ▶ votre société ainsi que la société Vilogia Privilège ont compétence pour construire, acquérir et gérer des logements intermédiaires (LI) ;



- ▶ afin de faciliter le développement de la société Vilogia Privilège, il a été convenu que plusieurs programmes neufs, situés dans des zones tendues, seront acquis conjointement par votre société, qui achètera la nue-propriété, et par la société Vilogia Privilège, qui achètera l'usufruit, pour une période de seize ans. Ce montage présente de plus l'avantage de ne pas nécessiter de fonds propres de la part des deux structures ;
- ▶ de plus, afin de limiter les apports financiers de la société Vilogia Privilège, et pour accélérer le développement de sa filiale, en permettant une augmentation rapide des lots qu'elle détient en gestion, votre société consentira à la société Vilogia Privilège une avance de trésorerie partielle sur le prix de l'usufruit. Ces avances seront intégralement remboursées par la société, et au prix du marché.

Les programmes immobiliers, objets des présentes, sont :

- ▶ Maurepas Malmédonne (Yvelines) ;
- ▶ Deuil-la-Barre Deuil 1 (Val-d'Oise) ;
- ▶ Saint-Maur-des-Fossés (Val-de-Marne) boulevard de la Marne ;
- ▶ Morangis (Essonne) rue du Général Leclerc ;
- ▶ Chilly-Mazarin (Essonne) rue d'Athis ;
- ▶ Saint-Ouen (département ?) rue Desportes ;
- ▶ Publier (Haute-Savoie) rue des Fourches.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 193 515,91 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

b) sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

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

1. Convention de transfert de maîtrise d'ouvrage pour la réhabilitation du quartier La Bourgogne à Tourcoing (2020/31)

Personne concernée

M. A. Pluss.

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 9 décembre 2020, à conclure une convention de transfert de la maîtrise d'ouvrage avec l'office public d'habitat Lille Métropole Habitat pour la réhabilitation de trois logements individuels sis 179, 181 et 183, rue Robert Schuman à Tourcoing.

Ces prestations seront assurées par votre société moyennant un forfait global pour les trois logements de € 15 580 hors taxes, correspondant à 5 % de l'enveloppe prévisionnelle de l'opération.



Modalités

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

2. Groupement d'achats - accord-cadre pour les travaux de démolition et de désamiantage (95-47)

Personne concernée

M^{me} Tonnerre.

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 27 février 2019, à poursuivre la collaboration, avec l'office public d'habitat Lille Métropole Habitat, en se constituant groupement de commande pour un accord-cadre travaux de démolition et de désamiantage pour le patrimoine dont votre société et l'office public d'habitat Lille Métropole Habitat sont propriétaires. Cet accord-cadre est valable pour les biens désignés dans la convention NPNRU de la Métropole européenne de Lille, et pour toute autre démolition y compris bordant la Métropole européenne de Lille pour les besoins de votre société.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet en 2023.

- ▶ Avec M. Philippe Rémignon, président du directoire de votre société

Convention de conclusion d'un contrat d'indemnité de départ du président du directoire (2019/0)

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par le conseil de surveillance du 11 décembre 2019, à conclure une convention de conclusion d'un contrat d'indemnité de départ du président du directoire. En cas de non-renouvellement de son mandat, de révocation ou de départ à la retraite, M. Rémignon bénéficiera d'une indemnité de départ, sauf faute grave ou démission, dont le montant est d'ores et déjà fixé à dix-huit mois de salaire.

Modalités

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

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

Personne concernée

M^{me} Tonnerre.

1. Aménagement d'une aire de stationnement rues Molière et Chénier - Signature d'une convention d'offres et fonds de concours à Lambersart (2019/42)

Nature et objet

De 2007 à 2014, le quartier du Pacot Vandracq situé à Lambersart (Nord) a fait l'objet d'une rénovation urbaine portée par la ville de Lambersart auprès de l'ANRU. L'établissement public a accompagné la ville de Lambersart dans ses démarches dans le cadre de ses compétences en termes d'espaces publics, d'opérations d'aménagement et d'habitat. Les compétences métropolitaines ayant évolué à la suite de la loi MAPTAM du 27 janvier 2014, la commune de Lambersart a sollicité



l'établissement public pour finaliser la requalification de l'entrée du quartier par l'aménagement d'un espace vert délaissé entre les rues Molière et Chénier en une aire de stationnement paysagère. Ainsi, trente places de stationnement seront créées ainsi qu'un espace pour le stationnement des vélos et une liaison piétonne depuis la rue Molière vers les équipements situés rue Chénier. Le projet prévoit la mise en œuvre d'une noue paysagère et un traitement qualitatif des limites du boulevard de l'Alliance Nord-Ouest. Le coût de cet aménagement urbain, porté par l'établissement public, est estimé à € 120 000 toutes taxes comprises.

Afin de réaliser cet aménagement, votre société a été autorisée par le conseil de surveillance du 9 octobre 2019 à participer au projet par le biais d'une offre de concours financier à l'établissement public à hauteur de 25 % dans la limite de € 30 000 toutes taxes comprises et de céder à titre gracieux à l'établissement public les parcelles cadastrées section AH n° 1323 à 1311, 1381, 1372, 1383, 1382p, 1384p et 1377p d'une contenance totale de 581 m². Cette délibération annule et remplace la délibération du 27 février 2019. La différence entre ces deux délibérations concerne les parcelles cédées.

Modalités

La convention n'a pas donné lieu à charges pour votre société au titre de l'exercice 2023.

2. Vente de parcelles à Roncq (62-71)

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 21 juin 2013 a autorisé la vente au profit de l'établissement public des parcelles AS 661 pie sur la commune de Roncq et AH 1174 pie sur la commune de Tourcoing. Une erreur s'étant glissée quant au prix de vente de la parcelle AH 1174 pie, les prix de vente ont été rectifiés de la façon suivante : Roncq, avenue de Flandre, parcelle AS 661 pie au prix de € 40 le m² et Tourcoing, boulevard d'Halluin, parcelle AH 1174 pie au prix de € 5 le m². Les frais inhérents à cette opération (géomètre et notaire) seront supportés par LMCU.

Modalités

La vente n'a pas eu lieu en 2023.

3. Vente d'une partie d'une parcelle de terrain (58-68)

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par votre conseil de surveillance du 27 juin 2016, à vendre à l'établissement public MEL une parcelle de terrain à usage d'espace vert d'une emprise d'environ 500 m², à extraire des parcelles AI n° 739 - 740 - 741 et AI 768. Cette cession se réalisera moyennant le prix principal de € 25 000.

Modalités

La vente n'a pas eu lieu en 2023.



4. Vente de diverses parcelles de terrain situées à Roubaix (63-72)

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par votre conseil de surveillance du 27 juin 2016, à vendre diverses parcelles de terrain situées à Roubaix - rues Vanhoutte, de Tournai et avenue du Président-Kennedy reprises au cadastre section CZ n° 90 partie pour environ 618 m², n° 98 partie pour environ 1 676 m², n° 55 partie pour environ 52 m² et n° 7 partie pour environ 399 m². Les terrains destinés à l'aménagement ou à la réalisation d'équipements publics d'infrastructure se feront au prix de € 30 le m². Les terrains destinés à la recomposition d'espace libre dédié aux habitants dans le respect de la concertation ANRU se feront à titre gratuit.

Modalités

La vente n'a pas eu lieu en 2023.

Lille, le 22 mai 2024

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG Audit

Emilie Poissonnié

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

la présente

BILAN - ACTIF

ACTIF	Exercice 2023				Exercice 2022
	BRUT	Amortissements et dépréciations	NET	TOTAUX PARTIELS	NET
2	3	4	5	6	7
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				62 551 839,72	56 915 069,45
Frais d'établissement					
Baux long terme et droits d'usufruit	71 948 740,39	22 235 298,56	49 713 441,83		47 179 806,60
Autres (1)	39 428 751,16	26 590 353,27	12 838 397,89		9 735 262,85
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				5 000 889 932,35	4 602 052 028,83
Terrains nus	72 418 978,27	3 010 799,00	69 408 179,27		107 666 823,13
Terrains aménagés, loués, bâtis	1 164 409 189,92		1 164 409 189,92		1 065 555 358,23
Agencements et aménagements de terrains					
Constructions locatives (sur sol propre)	5 410 798 632,68	1 887 951 513,87	3 522 847 118,81		3 267 188 905,79
Constructions locatives sur sol d'autrui	196 363 709,75	75 042 220,78	121 321 488,97		131 937 576,34
Bâtiments et installations administratifs	41 860 067,90	20 423 099,15	21 436 968,75		15 562 449,34
Autres ensembles immobiliers	100 790 250,58	12 256 935,00	88 533 315,58		
Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	30 784 383,57	17 850 712,52	12 933 671,05		14 140 916,00
Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation					
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				925 350 627,12	819 457 765,04
Terrains	184 609 212,82		184 609 212,82		188 166 401,42
Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	717 051 259,32	1 268 268,97	715 782 990,35		607 311 738,37
Avances et acomptes	24 958 423,95		24 958 423,95		23 979 625,25
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				210 369 151,03	267 633 961,11
Participations - Apports, avances	145 596 328,66	21 942,88	145 574 385,78		127 044 533,90
Créances rattachées à des participations	59 414 052,01		59 414 052,01		136 041 636,91
Titres immobilisés (droits de créances)					
Prêts participatifs					
Prêts pour accession et aux SCCC					
Autres	5 380 713,24		5 380 713,24		4 547 790,30
Intérêts courus					
ACTIF IMMOBILISE	8 265 812 694,22	2 066 651 144,00	6 199 161 550,22	6 199 161 550,22	5 746 058 824,43
STOCKS ET EN-COURS				218 924 082,68	181 971 177,86
Terrains à aménager	90 253 966,45	5 055 949,44	85 198 017,01		78 165 670,41
Immeubles en cours	90 050 381,21	1 234 985,78	88 815 395,43		59 903 892,33
Immeubles achevés :					
Disponible à la vente	29 224 518,72	2 209 924,01	27 014 594,71		42 553 103,31
Temporairement loués	17 597 147,68		17 597 147,68		1 059 769,74
Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat					
Approvisionnements	298 927,85		298 927,85		288 742,07
Fournisseurs débiteurs	12 995 852,10		12 995 852,10	12 995 852,10	12 878 341,72
CREANCES D'EXPLOITATION				289 495 539,52	254 901 672,84
Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :					
Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	47 686 142,93	13 337 135,71	34 349 007,22		34 472 674,54
Créances sur acquéreurs	26 374 018,32		26 374 018,32		15 954 826,35
Clients - autres activités	9 131 273,58		9 131 273,58		8 107 522,55
Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires					
Clients douteux ou litigieux	34 565 544,00	28 180 501,82	6 385 042,18		9 960 865,42
Produits non encore facturés	8 814 876,45		8 814 876,45		7 451 976,20
Autres	66 576 444,65		66 576 444,65		67 658 323,76
Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	137 864 877,12		137 864 877,12		111 295 484,02
CREANCES DIVERSES (3)				50 923 042,57	193 743 122,22
Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C					
Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	14 074 570,69		14 074 570,69		160 747 304,51
Opérations pour le compte de tiers	289 001,38		289 001,38		216 517,41
Opérations d'aménagement					
Autres	37 029 035,82	469 565,32	36 559 470,50		32 779 300,30
Valeurs Mobilières de placement	214 639 867,11	673 915,45	213 965 951,66	213 965 951,66	183 755 059,05
DISPONIBILITES				231 689 193,25	455 775 563,89
Valeur à l'encaissement	75 360,54		75 360,54		96 717,09
Intérêts courus à recevoir					
Banques, établissements financiers et assimilés	231 613 832,71		231 613 832,71		455 678 846,80
Caisse et régies d'avance					
Charges constatées d'avance	7 698 547,78		7 698 547,78	7 698 547,78	4 580 478,56
ACTIF CIRCULANT (II)	1 076 854 187,09	51 161 977,53	1 025 692 209,56	1 025 692 209,56	1 287 605 416,14
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	4 724 238,17		4 724 238,17	4 724 238,17	4 026 053,53
Primes de remboursement des obligations (IV)	9 132 584,89		9 132 584,89	9 132 584,89	7 545 709,48
Différences de conversion Actif (V)					
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	9 356 523 704,37	2 117 813 121,53	7 238 710 582,84	7 238 710 582,84	7 045 236 003,58

(1) Dont droit au bail

(2) Dont à moins d'un an

(3) Dont à plus d'un an

5 459 168,94

3 849 982,62

52 396 220,99

5 669 528,77

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

Le Président

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

PASSIF 2	Exercice 2023		Exercice 2022 5
	DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	
	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		
Capital :		184 823 188,63	173 654 991,81
Capital : (actions simples)	178 997 900,00		169 742 080,00
Capital : actions d'attribution			
Primes d'émissions, de fusion et d'apport	5 825 288,63		3 912 911,81
Ecarts de réévaluation			
Dotations :			
Dotations			
Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital			
Réserves :			
Réserve légale	8 873 483,51		7 647 188,00
Réserves statutaires ou contractuelles	375 240 387,27		375 240 387,27
Réserves sur cessions immobilières	445 256 692,70		427 408 036,24
dont relevant du SIEG (depuis 2021)	26 700 777,03		10 021 732,84
Réserves diverses	1 091 618,55		1 091 618,55
dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
Report à nouveau (a)	1 085 440,52	1 085 440,52	1 066 228,81
dont relevant de l'activité agréée depuis 2016			
dont relevant du SIEG (depuis 2021)	2 056 011,34		2 030 169,69
Résultat de l'exercice (a)	1 608 406,96	1 608 406,96	24 525 910,24
dont relevant de l'activité agréée depuis 2016			
dont relevant du SIEG (depuis 2021)	667 107,21		32 989 766,66
	Montant brut	Insc.au résultat	
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	578 701 263,88	175 386 846,97	403 314 416,91
			403 314 416,91
			361 729 048,64
PROVISIONS REGLEMENTEES			
Amortissements dérogatoires			
Provision spéciale de réévaluation			
Titres participatifs			
			30 000 000,00
CAPITAUX PROPRES	(I)		1 451 293 635,05
PROVISIONS			40 445 358,77
Provisions pour risques	8 910 951,76		6 797 461,97
Provisions pour gros entretien	2 147 537,87		1 573 622,59
Autres provisions pour charges	29 386 869,14		30 255 862,24
PROVISIONS	(II)		40 445 358,77
DETTES FINANCIERES (1)			5 340 845 845,54
Participation des employeurs à l'effort de construction	154 075 447,41		132 230 153,34
Emprunts obligataires	1 199 476 703,57		1 390 949 263,65
Emprunts auprès des Etablissements de Crédit			3 544 169 280,57
Caisse des Dépôts et Consignations	2 845 101 521,71		2 494 611 098,56
C.G.L.L.S			
Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM			
Autres établissements de crédit	699 067 758,86		714 551 176,78
Dépôts et cautionnements reçus :			26 700 750,08
Dépôts de garantie des locataires	25 860 713,96		24 458 617,48
Redevances (location-accession)	444 786,12		567 559,81
Autres dépôts	395 250,00		43 550,00
Emprunts et dettes financières diverses :			416 423 663,91
Participation - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	1 859 643,98		1 615 390,12
Emprunts participatifs			
Avances d'organismes HLM			
Autres emprunts et dettes assimilées	200 000 000,51		180 000 000,51
Dettes rattachées à des participations			
Concours bancaires courants	150 963 144,14		251 539 331,35
Intérêts courus	63 580 080,38		34 676 333,63
Intérêts compensateurs	20 794,90		18 599,87
Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants			
Droits des locataires attributaires			
Autres droits			
Clients créditeurs			8 886 260,24
Locataires - Excédents d'acomptes	4 131 958,03		9 039 935,99
Autres	4 754 302,21		5 577 132,37
DETTES D'EXPLOITATION			152 874 014,16
Fournisseurs	64 155 229,97		53 627 923,78
Fournisseurs de stocks immobiliers	24 787 299,95		20 538 961,95
Dettes fiscales, sociales et autres	63 931 484,24		62 459 547,61
DETTES DIVERSES			178 990 699,23
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
Fournisseurs d'immobilisations	151 008 971,86		154 883 202,10
versements restant à effectuer sur titres non libérés	1 500,00		1 500,00
Autres dettes :			
Associés - Versements reçus sur augmentation de capital			
Sociétés Civiles Immobilières			
Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	3 937 705,99		5 403 832,24
Opérations pour le compte de tiers			
Opérations d'aménagements			
Autres	24 042 521,38		26 530 273,54
Produits constatés d'avance			65 374 769,85
Au titre de l'exploitation et autres	3 405 733,49		2 251 973,99
Produits des ventes sur lots en cours	29 719 608,91		16 361 531,48
Rémunération des frais de gestion PAP	32 249 427,45		22 308 757,07
TOTAL DETTES FINANCIERES	(III)	5 746 971 589,02	5 746 971 589,02
DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF	(IV)		
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)		7 238 710 582,84	7 238 710 582,84
			7 045 236 003,58
(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
(I) Dont à plus d'un an.		4 489 472 602,95	4 104 365 162,91
(I) Dont à moins d'un an.		851 373 242,59	1 120 895 912,19

COPIE CERTIFIÉE CONFORME
Le Président

VILOGIA RCS LILLE METROPOLE 475 680 815	Exercice 2023				Exercice 2022		
	CHARGES		CHARGES NON RECUPERABLES	TOTALS PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTALS PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
	2	3					
CHARGES D'EXPLOITATION (1)				517 813 730,15		484 162 684,92	
CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS				218 896 102,59		213 636 930,00	
Achats stockés :							
Terrains			21 429 818,66	21 429 818,66		17 205 916,84	
Approvisionnement	7 781 976,52		948 742,48	8 730 719,00		8 915 551,77	
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat							
Variation des stocks :							
Terrains			(6 845 940,73)	(6 845 940,73)		(2 566 868,92)	
Approvisionnement			(10 185,78)	(10 185,78)		(38 039,28)	
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat							
Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires							
Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)							
Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)							
Frais liés à la production de stocks immobiliers			32 011 281,51	32 011 281,51		33 273 683,39	
Achats non stockés de matières et fournitures	30 402 151,45		3 719 496,63	34 121 648,08		31 269 222,16	
Services extérieurs :							
Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	31 109 458,31		5 108 894,69	36 218 353,00		31 033 663,35	
Locations			6 773 163,78	6 773 163,78			
Charges locatives et de copropriétés	1 039 209,97		3 159 142,31	4 198 352,28			
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	8 376 961,64		24 093 509,00	32 470 470,64		31 226 633,24	
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs			10 869 335,12	10 869 335,12		7 547 245,75	
Maintenance			1 737 136,16	1 737 136,16		2 180 869,99	
Autres travaux d'entretien			1 107 006,89	1 107 006,89			
Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme			215 771,54	215 771,54		261 111,90	
Primes d'assurances			5 525 591,57	5 525 591,57		4 099 752,33	
Personnel extérieur à la société	609 739,12		484 661,42	1 094 400,54		1 247 176,98	
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	1 472 892,26		12 522 090,25	13 994 982,51		11 403 969,13	
Publicité, publications, relations publiques			1 786 177,13	1 786 177,13		1 060 768,19	
Déplacements, missions et réceptions			1 131 008,53	1 131 008,53		1 043 312,63	
Cotisations et prélèvements CGLLS			3 778 968,00	3 778 968,00			
Redevances			4 689 032,95	4 689 032,95		4 012 956,45	
Autres			3 869 011,21	3 869 011,21		30 460 004,10	
Impôts, taxes et versements assimilés				51 402 608,50		44 655 312,77	
Sur rémunérations			6 296 271,31	6 296 271,31		5 629 392,54	
Taxes foncières	1 465 591,72		28 387 871,48	29 853 463,20		27 584 450,03	
Autres	12 549 748,86		2 703 125,13	15 252 873,99		11 441 470,20	
Charges de personnel				72 749 984,38		65 566 298,98	
Salaires et traitements			52 815 336,06	52 815 336,06		47 792 282,02	
Charges sociales			19 934 648,32	19 934 648,32		17 774 016,96	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				170 481 434,36		152 909 233,29	
Dotations aux amortissements et dépréciations :							
Immobilisations locatives			140 084 797,74	140 084 797,74		124 571 739,36	
Autres immobilisations			9 884 644,52	9 884 644,52		8 273 646,09	
Charges d'exploitation à répartir			777 259,36	777 259,36		1 119 659,05	
Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles			243 192,82	243 192,82		3 875 189,28	
Dépréciation des stocks et en-cours			569 394,65	569 394,65		949 342,76	
Dépréciation des créances			12 647 913,46	12 647 913,46		11 292 049,57	
Dotations aux provisions :							
Provisions pour gros entretien			1 480 977,53	1 480 977,53		1 206 145,03	
Autres provisions			4 793 254,28	4 793 254,28		1 621 462,15	
Autres charges				3 013 309,23		7 394 909,88	
Pertes sur créances irrécouvrables			3 013 308,57	3 013 308,57		7 394 909,28	
Redevances et charges diverses de gestion courante			0,66	0,66		0,60	
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			1 270 291,09	1 270 291,09			
CHARGES FINANCIERES				147 156 630,58		71 622 743,83	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières			546 478,06	546 478,06		340 387,32	
Charges d'intérêts (2) :							
Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances							
Intérêts sur opérations locatives - financements définitif			92 655 898,64	92 655 898,64		46 637 456,20	
Intérêts compensateurs			2 195,03	2 195,03		17 012,15	
Intérêts de préfinancements consolidables			2 417 778,18	2 417 778,18		11 592,58	
Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers			2 677 112,98	2 677 112,98		964 724,21	
Gestion de prêts Accession			422 873,78	422 873,78		22 252,26	
Intérêts sur autres opérations			40 359 764,79	40 359 764,79		17 622 414,77	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement							
Autres charges financières			8 074 529,12	8 074 529,12		6 006 904,34	
CHARGES EXCEPTIONNELLES				57 594 697,40		40 872 263,88	
Sur opérations de gestion			11 473 813,99	11 473 813,99		14 619 949,57	
Sur opérations en capital :				40 458 933,13		14 851 990,17	
Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut			31 657 605,80	31 657 605,80		4 872 786,93	
Autres			8 801 327,33	8 801 327,33		9 979 203,24	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :				5 661 950,28		11 400 324,14	
Dotations aux amortissements et dépréciations			3 974 024,03	3 974 024,03		10 670 749,95	
Dotations aux provisions réglementées							
Dotations aux provisions			1 687 926,25	1 687 926,25		729 574,19	
PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS							
IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES			1 574 942,00	1 574 942,00		1 969 478,00	
TOTAL DES CHARGES			94 807 729,85	629 332 270,28		598 627 170,63	
SOLDE CREDITEUR = BENEFICE				1 608 406,96		24 525 910,24	
dont relevant du SIEG				667 107,21		32 989 766,66	
dont ne relevant pas du SIEG				941 299,75		(8 463 856,42)	
TOTAL GENERAL				725 748 407,09		623 153 080,87	
(1) Dont charges sur exercices antérieurs							
(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées				5 497 483,53			

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

Le président

PRODUITS 2	Exercice 2023			Exercice 2022	
	DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS 5	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		600 409 691,28		536 050 549,40	
Produits des activités		492 100 505,35		485 479 592,35	
Ventes de terrains lotis	281 100,00			3 600,00	
Ventes d'immeubles bâtis	20 996 217,54			43 172 752,51	
Ventes de maisons individuelles (CCMI)					
Ventes d'autres immeubles	40 320,00			10 258 100,00	
Récupération des charges locatives	94 601 910,55			90 597 389,46	
Loyers :					
Loyers des logements non conventionnés	18 232 846,86			15 430 269,07	
Loyers des logements conventionnés	300 822 103,90			278 167 706,31	
Suppléments de loyers	1 531 778,40			1 134 523,63	
Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	17 598 364,96			13 717 239,52	
Logements en location - accession et accession invendus	1 366 991,46			1 616 871,77	
Autres	19 102 099,36			18 489 321,33	
Prestations de services :					
Produits de concession d'aménagement					
Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	12 112 803,29			9 177 929,95	
Sociétés sous égide					
Prestations de services à personnes physiques et autres produits					
Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	279 196,95			278 451,83	
Syndic de copropriété					
Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	17 294,58			20 216,63	
Gestion des S.C.C.C					
Gestion des prêts					
Autres prestations de services	1 797 153,37			1 397 790,90	
Produits des activités annexes :					
Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM					
Autres	3 320 324,13			2 017 429,44	
Production stockée (ou déstockage)		29 301 081,84		(2 365 507,62)	
Immeubles en cours	28 382 597,87			(2 746 405,08)	
Immeubles achevés	918 483,97			380 897,46	
Production immobilisée		36 050 708,31		11 871 779,01	
Immeubles de rapport (frais financiers externes)	24 260 700,42			1 294 850,15	
Autres productions immobilisées	11 790 007,89			10 576 928,86	
Subventions d'exploitation		620 216,46		741 835,63	
Primes à la construction					
Subventions d'exploitation diverses					
Subventions pour travaux d'entretien	620 216,46			741 835,63	
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		18 756 793,81		26 271 537,36	
Provisions pour gros entretien	3 043 481,34			2 465 302,16	
Dépréciations de créances	9 444 617,65			13 783 352,43	
Autres reprises	6 268 694,82			10 022 882,77	
Transferts de charges d'exploitation	12 720 569,98	12 720 569,98		11 294 256,50	
Produits du dispositif de lissage de la CGLLS					
Autres produits	10 859 815,53	10 859 815,53		2 484 416,41	
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				272 639,76	
PRODUITS FINANCIERS		40 462 914,32		16 153 850,38	
De participations (2)		5 497 481,53		650 636,83	
Revenus des actions	836 661,43			105 000,00	
Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes					
Revenus des avances , prêts participatifs et autres	4 660 820,10			545 636,83	
D'autres immobilisations financières (2)					
Prêts accession					
Autres					
D'autres créances et valeurs mobilières de placement	14 171 086,14	14 171 086,14		8 599 072,57	
Autres (2)	19 553 063,01	19 553 063,01		4 690 547,95	
Reprises sur dépréciations et provisions	1 241 283,64	1 241 283,64		2 213 593,03	
Transfert de charges financières					
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					
PRODUITS EXCEPTIONNELS		84 875 801,49		70 948 681,09	
Sur opérations de gestion	15 607 016,15	15 607 016,15		26 282 676,97	
Sur opérations en capital		66 545 562,39		43 089 106,04	
Produits des cessions d'éléments d'actif	45 287 123,69			22 692 672,88	
Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	9 376 287,50			8 712 420,92	
Autres	11 882 151,20			11 684 012,24	
Reprises sur dépréciations et provisions	2 723 222,95	2 723 222,95		1 576 898,08	
Transferts de charges exceptionnelles					
TOTAL DES PRODUITS	725 748 407,09	725 748 407,09		623 153 080,87	
dont relevant du SIEG					
dont ne relevant pas du SIEG					
TOTAL GENERAL		725 748 407,09		623 153 080,87	
(1) Dont produits sur exercices antérieurs					
(2) Dont produits concernant les entreprises liées		5 497 483,53			

COPIE CERTIFIÉE CONFORME
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 actionnaires de VILOGIA Société Anonyme d'HLM, SA à directoire et conseil de surveillance au capital de 178 997 900 euros ayant son siège sis au 74, rue Jean Jaurès à 59650 VILLENEUVE D'ASCQ et immatriculée au RCS de Lille Métropole sous le n° 475 680 815, se sont réunis en assemblée générale au 271 Boulevard de Tournai à 59650 VILLENEUVE D'ASCQ, sur convocation du Président du Directoire.

Chaque actionnaire a été convoqué par lettre en date du 17 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 actionnaires.

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

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

M. Philippe REMIGNON représentant Vilogia Holding et M. Gérard MEAUXSOONE représentant Compagnie Métropolitaine d'Investissement, présents et acceptants, sont appelés comme scrutateurs.

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

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

- un exemplaire de la lettre de convocation,
- la copie de la lettre de convocation adressée au Commissaire aux comptes avec l'avis de réception,
- la feuille de présence de l'assemblée,
- le rapport financier reprenant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et le rapport sur le Gouvernement d'entreprise,
- les rapports du Commissaire aux comptes,
- les statuts,
- le rapport sur le transfert de siège,
- le texte des résolutions présentées à l'Assemblée.

Puis le Président déclare que tous les documents et renseignements prévus par la loi et les règlements, devant être communiqués aux actionnaires, ont été tenus à leur disposition, au siège social, à compter de la convocation de l'assemblée.

L'assemblée lui donne acte de ces déclarations.

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable par les membres du bureau, permet de constater que les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent au total 8 934 572 actions (huit millions neuf cent trente-quatre mille cinq cent soixante-treize actions) sur un total de 8 949 895 actions (huit millions neuf cent quarante-neuf mille huit cent quatre-vingt-quinze actions), soit plus du quart des actions ayant droit de vote en assemblée générale ordinaire et, soit plus du tiers des actions ayant droit de vote en assemblée générale extraordinaire .

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

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

Ordre du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire

- ✓ Rapport de gestion du Directoire sur les comptes sociaux ;
- ✓ Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
- ✓ Rapport du Conseil de Surveillance sur le Gouvernement d'entreprise de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
- ✓ Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées aux articles L.225-86 et suivants du Code de Commerce ; approbation de ces conventions ;
- ✓ Examen et approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et quitus aux Membres du Directoire ;
- ✓ Affectation du résultat ;
- ✓ Ratification de cooptation d'administrateur ;
- ✓ Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes ;
- ✓ 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 5 des statuts ;
- ✓ Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

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

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

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLEE GÉNÉRALE 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 Directoire, du rapport du Conseil de surveillance sur le Gouvernement d'entreprise, ainsi que du rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

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

En conséquence, elle donne au Directoire quitus entier et sans réserve de l'exécution de son mandat pour ledit exercice.

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

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide d'affecter le bénéfice après impôts de 1 608 406,96 €, dont 941 299,75 € au titre de l'activité hors SIEG, de la manière suivante :

- Dotation à la réserve pour plus-values sur cession d'actifs pour 12 269 536,55 €
dont 0 € provenant de l'activité hors SIEG
- Dotation à la réserve légale pour un montant de 80 420,35 €
- Le solde, soit - 10 741 549,94 € au compte report à nouveau,
dont 941 299,75 € provenant de l'activité hors SIEG.

Suite à cette affectation, les soldes des différents comptes seront de :

- 456 356 616,98 € pour la réserve pour plus-values sur cession d'actifs
dont 417 386 303,40 € provenant de l'activité hors SIEG
- - 8 486 497,55 € pour le compte report à nouveau
dont - 8 486 497,55 € provenant de l'activité hors SIEG.

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, avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées aux articles L. 225-86 et suivants du Code de Commerce, approuve les conclusions dudit rapport et les conventions qui y sont mentionnées.

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

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de ratifier la nomination faite à titre provisoire par le Conseil de surveillance en date du 28 mars 2024 de Mme Maxence GAILLARD, en qualité de membre du Conseil de Surveillance, en remplacement de Mme Florence BARISEAU, démissionnaire, et ce pour une durée équivalente à celle du mandat du membre démissionnaire remplacé, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2026, qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

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

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que le mandat de Commissaires aux comptes de la SAS ERNST & YOUNG AUDIT, dont le siège social se situe 1-2 place des Saisons – 92400 Courbevoie-Paris La Défense 1, est arrivé à expiration, décide de le renouveler, et ce pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle de 2023, qui statuera sur les comptes de l'exercice 2029.

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, 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

Septième 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 Directoire, décide de transférer le siège social de la Société du 74 rue Jean Jaurès 59650 VILLENEUVE D'ASCQ au 271 Boulevard de Tournai 59650 VILLENEUVE D'ASCQ, et ce, à compter de ce jour.

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

Huitième 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 5 des statuts intitulé "COMPETENCE TERRITORIALE – SIEGE SOCIAL" comme suit :

"ARTICLE 5 - COMPETENCE TERRITORIALE – SIEGE SOCIAL

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.

A ce sujet, il est précisé que suivant arrêté du Ministre de l'Emploi, du Travail, et de la cohésion sociale, en date du 2/12/2004, publié au Journal Officiel le 26 décembre 2004, la Société a été autorisée à exercer ses compétences sur l'ensemble du territoire national.

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

Il pourra être transféré à l'intérieur de la région ou des régions où s'exerce la compétence de la Société."

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

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

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

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

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

Le Président du Directoire,
Philippe RÉMIGNON

