



**PROCES-VERBAL
DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 22 MAI 2025**

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-deux mai à quatorze heures trente.

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

Chaque associé a été convoqué par lettre dans le respect des délais légaux.

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

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

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

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

Monsieur Philippe REMIGNON représentant Villogia SA et Monsieur Jean-Pierre GUILLON, présents et acceptants, représentant les associés disposant par eux-mêmes ou comme mandataires du plus grand nombre de voix, sont appelés comme scrutateurs.

Madame Amandine CHMIELINA 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 2024 et le rapport sur le Gouvernement d'entreprise,
- le rapport sur les conventions,
- les rapports du Commissaire aux comptes,
- les statuts,
- le texte des résolutions présentées à l'Assemblée.

Puis le Président déclare que tous les documents et renseignements prévus par la loi et les règlements, devant être communiqués aux associés, ont été tenus à leur disposition, au siège social, à compter de la convocation de l'assemblée.

L'assemblée lui donne acte de ces déclarations.

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable par les membres du bureau, permet de constater que les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent au total 4 052 parts (quatre mille cinquante-deux parts) sur un total de 4 843 parts (quatre mille huit cent quarante-trois parts), soit plus du quart des parts sociales ayant droit de vote en assemblée générale ordinaire.

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

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

- Rapport de Gestion et Rapport sur le Gouvernement d'Entreprise du Conseil d'administration ;
- Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
- Examen et approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et quitus aux administrateurs ;
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
- Variation du capital intervenue durant l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
- Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de Commerce ; approbation de ces conventions ;
- Renouvellement de mandats d'administrateurs ;
- Nomination d'administrateur ;
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

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

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

Première résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Conseil d'administration, du rapport sur le Gouvernement d'Entreprise et du rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

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

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

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



Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide d'affecter le bénéfice de 566 129,63 € dont 66 893,30€ concerne l'activité hors SIEG, au compte report à nouveau.

Après cette affectation, le compte report à nouveau présentera un solde positif de 1 124 670,79 euros, dont un solde négatif de 36 311,06 euros au titre du report à nouveau SIEG depuis le 31 décembre 2021.

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

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

Troisième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, prend acte, après avoir constaté un remboursement intervenu au cours de l'exercice 2024, que le capital social de la Société au 31 décembre 2024 s'élève à 69 232,97 euros.

Non soumise au vote.

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes, sur les conventions relevant des articles L. 225-38 et suivants du Code de Commerce, approuve les conclusions dudit rapport et les conventions qui y sont mentionnées.

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

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris acte de l'expiration du mandat de M. Nicolas ONRAET en tant que membre du Conseil d'administration, décide de renouveler son mandat pour une nouvelle durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2028, qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2027.

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

Sixième résolution

L'Assemblée Générale prend acte, sur information du Conseil d'administration que le mandat de M. Guillaume VUILLETET, en tant que membre du Conseil d'administration, arrivant à échéance lors de cette Assemblée Générale, n'est pas proposé au renouvellement.

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

Septième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris acte de l'expiration du mandat de Mme Yvonne TASSOU en tant que membre du Conseil d'administration, décide de renouveler son mandat pour une nouvelle durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2028, qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2027.

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

Huitième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de nommer Mme Geneviève VITRE-CAHON en tant que membre du Conseil d'administration pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2028, qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2027.

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

Neuvième résolution

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


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

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

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

Copie Certifiée Conforme

Le Président,
Henri DELIGNÉ

DocuSigned by:

12DA36E3DDEE14C3...

Rapport financier 2024



VILOGIA PREMIUM



Rapport de gestion sur les opérations de l'exercice clos au 31 décembre 2024 **4**

Faits marquants et Activité de la Société	5
Activité accession	6
Activité accession soumise à la SGA	6
Activité de syndic de copropriétés	6
Activité de commercialisation	6
Activité de gestion de PSLA	7
Activité de gestion des SCCC	7
Activité de gestion ORV	7
Environnement économique et financier	7
Perspectives de la Société	7
Evénements post clôture	8
Déclaration de Performance Extra-Financière (DPEF)	8
Filiales et participations	8
Evolution de la situation financière	9
Informations relatives au capital social	10
Résultat de l'exercice	10
Rappel des dividendes distribués	10
Dépenses non déductibles fiscalement	10
Contrôle du Commissaire aux comptes	11
Renouvellement de mandats d'administrateurs	11

Bilan et compte de résultat	12
------------------------------------	-----------

Annexes aux comptes annuels	17
------------------------------------	-----------

Note 1

Méthodes générales de présentation et d'évaluation	18
---	-----------

Note 2

Principales méthodes d'évaluation des postes de l'actif	21
--	-----------

Note 3

Principales méthodes d'évaluation des postes du passif	27
---	-----------

Note 4

Autres informations sur les comptes annuels	30
--	-----------

Rapport de gestion sur les opérations de l'exercice clos au 31 décembre 2024

Mesdames, Messieurs les Associés,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale, en application des statuts et des dispositions du Code de commerce, pour vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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 Conseil d'Administration

Faits marquants et activité de la Société

Un secteur sous tension : adaptation et maîtrise des coûts

L'année 2024 a été marquée par un contexte économique et législatif incertain dans le secteur du logement social qui a conduit à une adaptation stratégique de notre modèle de gestion. Face à ces défis, une note de cadrage a été transmise aux équipes, définissant les lignes de conduite à adopter pour faire face au resserrement du panorama financier. Dans ce cadre, une approche de frugalité a été instaurée, impliquant notamment une réduction des frais.

Le contexte de la crise immobilière

L'année 2024 a été marquée par une crise immobilière significative, particulièrement dans le secteur de la promotion immobilière. Cependant, notre entreprise, Vilogia Premium, a su naviguer à travers cette tempête grâce à son positionnement unique axé exclusivement sur la résidence principale. Contrairement aux promoteurs traditionnels, souvent dépendants d'un modèle économique basé sur l'investissement locatif, nous avons pu préserver notre activité et attirer une clientèle de particuliers en quête de logements permanents.

La fin du dispositif Pinel a exacerbé les difficultés rencontrées par de nombreux acteurs du marché, mais notre stratégie centrée sur le bien-être des acquéreurs de résidence principale a fait la différence. De plus, la tendance à la baisse progressive des taux immobiliers a contribué à maintenir un niveau d'activité correct, renforçant ainsi notre résilience face à la crise.

Une activité forte en syndic de copropriété

En 2024, nous avons mis en place un nouvel outil innovant conçu pour optimiser notre interface avec les clients et améliorer la communication, afin de mieux honorer nos engagements. En tant que syndic de copropriété, notre rôle est de construire une relation durable avec nos clients, en vendant des logements de qualité et en garantissant leur pérennité.

Nous comprenons que notre mission va au-delà de la simple gestion : elle consiste à accompagner autant les anciens locataires que les nouveaux acquéreurs, en facilitant leur intégration dans leur nouveau logement sur le long terme. Nous devons également faire face au défi d'améliorer l'image du métier de syndic, souvent perçu négativement en France. Notre objectif est ainsi de déstigmatiser notre profession et de nous positionner comme des partenaires de la vie en société. Notre baseline, "ensemble longtemps", reflète notre engagement envers une collaboration durable et constructive avec nos clients.

Transfert du siège social au Hope

Dans une volonté de modernisation et d'amélioration du cadre de travail, le siège social de Vilogia Premium, ainsi que plusieurs entités du Groupe, a été transféré dans de nouveaux locaux, situés au 271 boulevard de Tournai à Villeneuve d'Ascq. Ce nouveau site, conçu pour favoriser le bien-être des collaborateurs, offre des espaces de travail modernes, fonctionnels et adaptés aux nouveaux modes de collaboration, contribuant ainsi à une dynamique plus innovante et conviviale.

Cession en usufruit temporaire de 498 logements locatifs sociaux

Dans la continuité du projet Opérateur Régional de Vente, Vilogia Premium a acquis à Vilogia SA, l'usufruit locatif de 498 logements et leurs accessoires éventuels dans la région lilloise.

Cette acquisition a été conclue pour une durée de 15 ans, au prix de 12 766 831 euros.

L'intérêt de ce projet pour Vilogia Premium est de décliner le mécanisme de la Société de vente prévue au CCH à l'échelle du Groupe tout en bénéficiant d'un financement à taux fixe bonifié par rapport aux taux de marché.



Activité accession

Au cours de l'exercice 2024, Vilogia Premium a procédé à la vente de 5 lots libres et 11 logements pour un chiffre d'affaires de 3 M€ et à 84 transferts de propriété de logements PSLA pour un chiffre d'affaires de 14.6 M€ soit un chiffre d'affaires total de 17.5 M€.

La Société a, en 2024, lancé l'ordre de service (OS) et signé les actes authentiques d'achat en VEFA de 132 logements dans les villes suivantes :

Ville	Nombre
ARMENTIERES	49 logements
BERCK	11 logements
ERQUINGHEM LYS	4 logements
LOMME	15 logements
RONCHIN	13 logements
RONCQ	20 logements
VENETTE	6 logements
WAMBRECHIES	14 logements

Par ailleurs, la Société a livré en 2024, 85 logements et 9 lots libres, comme suit :

Ville	Nombre
CROIX	9 logements
LILLE	15 logements
RONCQ	12 logements
TOUFFLERS	13 logements
VILLENEUVE D'ASCQ	9 logements
VILLIER SUR MARNE	10 logements
WATTRELOS	17 logements

Activité accession soumise à la SGA

(Société de Garantie de l'Accession HLM)

La convention de garantie s'est poursuivie ; la cotisation comptabilisée en 2024 s'est élevée à 7 355.63 euros.

Activité de syndic de copropriétés

Au cours de l'exercice 2024, Vilogia Premium a réalisé un chiffre d'affaires de 2 647 K€ contre 2 434 K€ en 2023.

Activité de commercialisation

Au cours de l'année 2024, Vilogia Premium a continué son activité commerciale pour le Groupe. A ce titre, elle a réalisé un chiffre d'affaires de 73.6 K€, contre 326 K€ en 2023 pour la vente de logements neufs, 262 K€ pour la prestation de montage préalable à la vente dans l'ancien, contre 203K€ en 2023, 1 162 K€ pour la vente de logements anciens, contre 1 328 K€ en 2023.



Activité de gestion de PSLA

Au cours de l'année 2024, la Société a quittancé pour 1 075 K€ de loyers PSLA et 92 K€ de produits de gestion PSLA.

Activité de gestion des SCCC

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

Activité de gestion ORV

Fin 2023, Vilogia SA a cédé l'usufruit de 498 logements de ses logements à Vilogia Premium.

Via un protocole de coopération, contre rémunération, Vilogia Premium commercialise ces logements à la vente et Vilogia en continue la gestion.

Sur 30 ventes prévues au budget, 14 ont été réalisées.

Cette nouvelle activité génère dans les comptes de Vilogia Premium, 2.6 M€ de loyers, 75 K€ d'honoraires de commercialisation et 195 K€ de résultat de cession.

Vilogia Premium a rémunéré Vilogia à hauteur de 334 K€ au titre de la gestion locative et a supporté les coûts d'entretien pour 111 K€.

Environnement économique et financier

En 2024, l'économie mondiale a montré des résultats contrastés. Les États-Unis ont affiché une croissance robuste de 2,7 %, surpassant l'Europe. L'Allemagne a plongé en récession (-0,1 %), tandis que la France a connu une croissance modeste de 1,1 %, soutenue par les Jeux Olympiques et la consommation. Cependant, le déficit public a atteint 6,1 % du PIB, avec une dette record de 3 300 milliards d'euros.

L'inflation a ralenti (2 % en 2024 contre 4,9 % en 2023), permettant à la BCE de réduire ses taux. Ces baisses affecteront les taux du livret A en 2025, avec un impact sur les bailleurs sociaux prévu pour 2026.

Politiquement, l'élection de Donald Trump aux États-Unis a suscité des inquiétudes géopolitiques, tandis que l'instabilité politique en France, due à l'absence de majorité parlementaire, a compliqué les réformes et augmenté les écarts de taux entre les obligations françaises et allemandes.

Le secteur du logement social a souffert de la hausse des charges financières et de la baisse des loyers, réduisant ainsi les revenus locatifs.

Perspectives de la Société

Il est prévu au budget 2025 :

- Le lancement de 275 ordres de service et signature d'acte d'achat en VEFA,
- La livraison de 152 logements,
- Un chiffre d'affaires d'activité de syndic de 3 M€,
- 1 M€ de chiffre d'affaires locatif PSLA et 88 K€ d'honoraires de gestion,
- Un chiffre d'affaires de vente accession de 25.7 M€ dont 6.1 M€ en ventes VEFA et 19.6 M€ en transferts de propriété PSLA,
- Des honoraires de commercialisation pour 1.2 M€.



Événements post-clôture

Néant.

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 1er trimestre 2025. La DPEF et le rapport d'audit de l'OTI seront communiqués pour l'assemblée générale prévue avant le 30 juin 2025.

Filiales et participations

Informations relatives aux filiales et participations détenues

Il est rappelé que la Société Vilogia SA et la Société Vilogia Premium ont pris une participation dans la SCCV 2023 Lambersart Sainte-Cécile, immatriculée au RCS de Lille Métropole sous le numéro SIREN 979 914 116.

Les écritures comptables et les mouvements de titres relatifs à cette prise de participation ont été enregistrés au cours de l'exercice 2024.

Par ailleurs, il est précisé qu'en début d'année 2025, Vilogia SA et Vilogia Premium ont décidé de ne pas poursuivre l'opération et ont cédé conjointement la totalité des parts sociales qu'elles détenaient dans la SCCV Lambersart Sainte-Cécile.

Tableau des filiales et participations

4.8.1 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Partie 4- Fiche 4.8

INFORMATIONS FINANCIERES FILIALES ET PARTICIPATIONS (1)	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					
Filiales et participations (2) (6)											
- Filiales (7)											
SCIC VILOGIA PREMIUM AUVERGNE RHONE ALPES	879423010	68 500,00	(20 660,04)	64,76%	44 530,00	44 530,00	0,00		0,00		
SCIC VILOGIA NOUVELLE AQUITAINE	880510839	68 500,00	(13 909,21)	64,76%	44 530,00	44 530,00	0,00		0,00		
SCIC VILOGIA PREMIUM PAYS DE LOIRE	879504868	68 500,00	(13 417,91)	64,76%	44 530,00	44 530,00	0,00		0,00		
- Participations (8)											
SCCV BOURDEZ	822760419	1 000,00	1 768,08	30,00%	300,00	300,00	0,00		821 706,16	36 000,00	injection vente accession
SCCV FACHES CATTOUCA	825296354	1 000,00	(36 031,72)	30,00%	300,00	300,00	10 650,00		0,00		injection vente accession
SCCV HELLEMES SALENGRO	833698009	5 000,00	(4 167,76)	30,00%	1 500,00	1 500,00	0,00		0,00	180 000,00	injection vente accession
SCCV PONT A MARCO BREL	831982211	5 000,00	75 213,60	30,00%	1 500,00	1 500,00	0,00		0,00		injection vente accession
SCCV RONCHIN BRAILLE		5 000,00	(1 849,76)	30,00%	1 500,00	1 500,00	370 800,00		0,00		injection vente accession
SCCV LOMME MITERIE		5 000,00	30 515,76	30,00%	1 500,00	1 500,00	0,00		0,00		injection vente accession
SCCV BAISEUX MALTERIE	839843281	5 000,00	23 186,56	30,00%	1 500,00	1 500,00	0,00		0,00		injection vente accession
SCCV COMINES HOWYNN	841344849	5 000,00	(2 080,03)	30,00%	1 500,00	1 500,00	75 000,00		0,00		injection vente accession
Autres filiales ou participations (9)											
- Filiales non reprises ci-dessus											
- Participations non reprises ci-dessus											
					30 977,00	30 977,00	747 589,26				
Total (10)					174 167,00	174 167,00	1 284 039,26	0,00		216 000,00	

Constitution de SCCV avec des partenaires externes

Au cours de l'exercice 2024, aucune SCCV n'a été créée avec un partenaire externe.

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

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

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



Au cours de l'exercice 2024, aucune nouvelle SCCV n'a été créée. Le siège de ces SCCV a été transféré au nouveau siège de Vilogia SA et de Vilogia Premium situé au 271 boulevard de Tournai à Villeneuve d'Ascq.

Par ailleurs, 5 de ces SCCV ont été dissoutes en date du 30 juin 2024 puis liquidées au 30 septembre 2024, à savoir :

- SCCV 2017 Madeleine Pompidou
- SCCV 2017 Roncq Actival
- SCCV 2018 Blanc Mesnil Descartes
- SCCV 2018 Tremblay Farge
- SCCV 2019 Wattrelos St Liévin

Au 31 décembre 2024, Vilogia Premium est désormais associée à Vilogia SA d'HLM dans 8 SCCV.

Ces SCCV, portant des programmes d'accession, dont le siège social est situé au 271 boulevard de Tournai à Villeneuve d'Ascq, au titre desquelles Vilogia Premium est associée à hauteur de 30 %, réalisent le résultat suivant :

TABLEAU DE RESULTATS DES SCCV

SCCV	Résultat (en €)
SCCV 2016 Fâches Cattolica	-269,29
SCCV 2016 Villeneuve Bouderiez	187 754,75
SCCV 2017 Pont à Marcq Brel	-269,60
SCCV 2018 Baisieux Malterie	-8 514,32
SCCV 2018 Comines Howyn	-277,54
SCCV 2018 Ronchin Braille	-269,11
SCCV 2019 Hellemmes Salengro	605 019,65
SCCV 2019 Lomme Mitterie	-269,53

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

Evolution de la situation financière

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

Au titre de l'exercice 2024, la Société n'a pas acquitté d'impôt sur les sociétés.



Informations relatives au capital social

Au cours de l'exercice 2024, Vilogia Premium a procédé au remboursement d'une part sociale par chèque au profit d'un coopérateur.

Au 31 décembre 2024, le capital social de la Société s'élève à 69 232,97 euros.

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

- Vilogiaplus de 41 %
- Action Logement Immobilierplus de 20 %
- Compagnie Métropolitaine d'Investissementplus de 19 %

Résultat de l'exercice

Les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2024 se traduisent par un bénéfice de 566 129,63 euros, contre un bénéfice de 105 361,39 euros au titre de l'exercice précédent.

Rappel des dividendes distribués

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

TABLEAU DES RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	2020	2021	2022	2023	2024
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	7 795 468,00	7 320 471,34	13 653 076,44	24 380 465,53	26 351 234,48
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	(1 235 841,98)	(674 341,97)	438 076,40	(21 779,13)	1 582 157,39
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	(1 363 961,90)	(611 454,11)	446 079,91	105 361,39	566 129,63
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	54,08	57,83	79,64	77,29	79,17
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	2 742 135,65	3 738 038,58	4 034 600,29	4 424 170,34	3 714 792,94
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.) (comptes 645, 647 et 648)	1 174 818,94	1 494 523,47	1 518 143,63	1 679 052,19	1 737 669,26

Dépenses non déductibles fiscalement

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



Contrôle du Commissaire aux comptes

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

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

Renouvellement de mandats d'administrateurs

Il est proposé à l'Assemblée Générale de renouveler les mandats d'administrateur, arrivant à échéance, de

- Mme Yvone TASSOU
- M. Nicolas ONRAET

pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2028, qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2027.

Le mandat de M. Guillaume VUILLETET n'est pas proposé au renouvellement.

Enfin, il sera également proposé à l'Assemblée Générale de nommer Mme Geneviève VITRE-CAHON en tant que membre du Conseil d'administration pour une période de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2028, qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2027.

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

Le Conseil d'administration



Rapport financier 2024

Bilan et compte de résultat

BILAN et COMPTE DE RESULTAT

ACTIF	Exercice 2024				Exercice 2023
	BRUT	Amortissements et dépréciations	NET	TOTAUX PARTIELS	NET
2	3	4	5	6	7
COMPTES DE CAPITAUX				0,00	0,00
Actionnaires : Capital souscrit - non appelé	0,00	0,00	0,00		0,00
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				12 013 979,75	13 120 546,55
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
Baux long terme et droits d'usufruit	12 861 336,89	856 715,39	12 004 621,50		13 089 043,00
Autres (1)	837 887,15	828 528,90	9 358,25		31 503,55
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				17 323,14	25 262,42
Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00
Terrains aménagés, loués, bâtis	0,00	0,00	0,00		0,00
Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
Constructions locatives (sur sol propre)	0,00	0,00	0,00		0,00
Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00		0,00
Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00	0,00		0,00
Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	108 356,24	91 033,10	17 323,14		25 262,42
Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				0,00	0,00
Terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	0,00	0,00	0,00		0,00
Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				1 512 514,57	2 624 576,33
Participations - Apports, avances	174 167,00	0,00	174 167,00		46 755,50
Créances rattachées à des participations	1 204 039,26	0,00	1 204 039,26		2 443 512,52
Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
Autres	134 308,31	0,00	134 308,31		134 308,31
Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
ACTIF IMMOBILISE (I)	15 320 094,85	1 776 277,39	13 543 817,46	13 543 817,46	15 770 385,30
STOCKS ET EN-COURS				50 057 591,70	50 239 232,96
Terrains à aménager	3 136 228,26	16 640,83	3 119 587,43		2 960 074,29
Immeubles en cours	23 019 063,71	65 282,04	22 953 781,67		22 230 433,73
Immeubles achevés :					
Disponible à la vente	399 817,73	0,00	399 817,73		844 155,81
Temporairement loués	23 584 404,87	0,00	23 584 404,87		24 204 569,13
Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
Fournisseurs débiteurs	915 505,06	0,00	915 505,06	915 505,06	646 851,94
CREANCES D'EXPLOITATION				6 545 669,36	8 385 523,61
Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :					
Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	221 860,07	173 777,71	48 082,36		169 031,72
Créances sur acquéreurs	2 471 576,74	0,00	2 471 576,74		4 309 725,40
Clients - autres activités	1 007 903,22	0,00	1 007 903,22		1 285 989,36
Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
Clients douteux ou litigieux	0,00	0,00	0,00		0,00
Produits non encore facturés	748 391,81	0,00	748 391,81		887 920,17
Autres	490 798,63	0,00	490 798,63		1 143 864,36
Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	1 778 916,60	0,00	1 778 916,60		588 992,60
CREANCES DIVERSES (3)				22 565 453,36	17 108 183,07
Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	75 576,60	0,00	75 576,60		75 576,60
Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	1 692 499,64	0,00	1 692 499,64		1 993 251,55
Débiteurs divers	20 572 022,53	0,00	20 572 022,53		0,00
Opérations pour le compte de tiers	29 543,74	0,00	29 543,74		0,00
Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
Autres	195 810,85	0,00	195 810,85		15 039 354,92
Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
Valeurs Mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DISPONIBILITES				29 870 692,35	12 354 082,63
Valeur à l'encaissement	360 442,03		360 442,03		2 462,61
Comptes au trésor	0,00		0,00		0,00
Comptes de placement court terme	7 370 465,67		7 370 465,67		0,00
Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
Banques, établissements financiers et assimilés	22 139 784,65		22 139 784,65		12 351 620,02
Caisse et régies d'avance	0,00		0,00		0,00
Charges constatées d'avance	0,00		0,00	0,00	0,00
ACTIF CIRCULANT (II)	110 210 612,41	255 700,58	109 954 911,83	109 954 911,83	88 733 874,21
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	0,00		0,00	0,00	0,00
Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00
Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	125 530 707,26	2 031 977,97	123 498 729,29	123 498 729,29	104 504 259,51
	(1) Dont droit au bail				
	(2) Dont à moins d'un an		10 650,00		2 273 712,52
	(3) Dont à plus d'un an		1 936 885,13		3 307 885,93

PASSIF 2	Exercice 2024		Exercice 2023
	DETAIL	TOTAUX PARTIELS	5
	3	4	
CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		2 688 818,12	2 688 834,12
Capital :		2 681 043,61	2 681 059,61
Capital souscrit – non appelé	0,00		0,00
Capital (actions simples)	63 568,97		63 584,97
Capital : actions d'attribution	5 664,00		5 664,00
Primes d'émissions, de fusion et d'apport	2 608 316,90		2 608 316,90
Ecart de réévaluation	3 493,74		3 493,74
Dotations :			
Dotations	0,00		0,00
Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital	0,00		0,00
Réserves :			
Réserve légale	7 774,51		7 774,51
Réserves statutaires ou contractuelles	0,00		0,00
Excédents d'exploitation affectés à l'investissement dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
Réserves - Activité agréée	0,00		0,00
Réserves sur cessions immobilières dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
Réserves diverses dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
Report à nouveau (a)	558 541,16	558 541,16	453 179,77
dont relevant de l'activité agréée depuis 2016			
dont relevant du SIEG (depuis 2021)	535 547,39		579 465,79
Résultat de l'exercice (a)	566 129,63	566 129,63	105 361,39
dont relevant de l'activité agréée	0,00		
dont relevant du SIEG (depuis 2021)	499 236,33		43 918,40
	Montant brut	Insc.au résultat	
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS REGLEMEENTES		0,00	0,00
Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00
CAPITAUX PROPRES (I)	3 813 488,91	3 813 488,91	3 247 375,28
Titres participatifs	0,00	0,00	0,00
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I bis)	0,00	0,00	0,00
TOTAL FONDS PROPRES (I et I bis)	3 813 488,91	3 813 488,91	3 247 375,28
PROVISIONS		184 054,40	248 936,47
Provisions pour risques	184 054,40		248 936,47
Provisions pour gros entretien	0,00		0,00
Autres provisions pour charges	0,00		0,00
TOTAL PROVISIONS (II)	184 054,40	184 054,40	248 936,47
DETTES FINANCIERES (1)		83 539 680,65	72 467 206,83
Participation des employeurs à l'effort de construction	0,00		0,00
Emprunts obligataires	0,00		0,00
Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		70 410 449,61	
Caisse des Dépôts et Consignations	1 160 000,00		1 160 000,00
C.G.L.L.S	0,00		0,00
Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00		0,00
Autres établissements de crédit	69 250 449,61		70 840 329,91
Dépôts et cautionnements reçus :		186 850,16	
Dépôts de garantie des locataires	0,00		0,00
Redevances (location-accession)	186 850,16		255 377,87
Autres dépôts	0,00		0,00
Emprunts et dettes financières diverses :		12 942 380,88	
Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00		0,00
Emprunts participatifs	0,00		0,00
Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
Autres emprunts et dettes assimilées	0,00		0,00
Dettes rattachées à des participations	12 766 831,00		0,00
Concours bancaires courants	0,00		5 824,72
Intérêts courus	175 549,88		205 674,33
Intérêts compensateurs	0,00		0,00
Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00
Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
Autres droits	0,00		0,00
Clients créditeurs		76 291,16	197 488,16
Locataires - Excédents d'acomptes	44 303,19		183 441,09
Autres	31 987,97		14 047,07
DETTES D'EXPLOITATION		8 320 866,64	7 741 634,96
Fournisseurs	2 882 769,12		2 979 536,80
Fournisseurs de stocks immobiliers	3 460 827,35		2 024 646,69
Dettes fiscales, sociales et autres	1 977 270,17		2 737 451,47
DETTES DIVERSES		21 081 595,18	14 921 615,24
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
Fournisseurs d'immobilisations	0,00		2 798,44
versements restant à effectuer sur titres non libérés	925,00		825,00
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	13 254,48		32 957,33
Opérations pour le compte de tiers	0,00		5 016 398,39
Opérations d'aménagements	0,00		0,00
Autres	21 067 415,70		9 868 636,08
Produits constatés d'avance		6 482 752,35	5 680 002,57
Au titre de l'exploitation et autres	2 331 344,02		1 163 574,51
Produits des ventes sur lots en cours	4 151 408,33		4 516 428,06
TOTAL DETTES (III)	119 501 185,98	119 501 185,98	101 007 947,76
DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF (IV)	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I+Ibis+II+III+IV)	123 498 729,29	123 498 729,29	104 504 259,51
(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
(1) Dont à plus d'un an.	80 063 634,70		70 547 650,91
(1) Dont à moins d'un an.	3 476 045,95		1 919 555,92

DocuSigned by:

Henri DELGNE
12DA36E3DEE14C3...

CHARGES	Exercice 2024				Exercice 2023	
	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)			25 360 496,33	0,00	24 859 869,51	0,00
CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			18 164 392,39	0,00	18 136 587,00	0,00
Achats stockés :						
Terrains		4 485 394,66	4 485 394,66		3 642 806,90	
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00	
Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
Variation des stocks :						
Terrains		(176 154,07)	(176 154,07)		536 434,92	
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00	
Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		0,00	0,00		0,00	
Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,00	0,00		0,00	
Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		0,00	0,00		0,00	
Frais liés à la production de stocks immobiliers	0,00	10 467 073,09	10 467 073,09		11 441 832,88	
Achats non stockés de matières et fournitures	0,00	62 348,62	62 348,62		47 687,98	
Services extérieurs :						
Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	0,00	947,92	947,92		140,38	
Locations		566 272,33	566 272,33		483 989,33	
Charges locatives et de copropriétés		0,00	0,00		0,00	
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	270 292,48	79 389,96	349 682,44		98 370,34	
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	0,00	39 527,97	39 527,97		0,00	
Maintenance		14 816,58	14 816,58		11 693,42	
Autres travaux d'entretien		0,00	0,00		0,00	
Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		0,00	0,00		0,00	
Primes d'assurances		73 950,22	73 950,22		56 120,78	
Personnel extérieur à la société	0,00	38 722,39	38 722,39		49 976,73	
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	462 720,40	462 720,40		344 949,05	
Publicité, publications, relations publiques		405 456,96	405 456,96		401 621,72	
Déplacements, missions et réceptions		95 080,10	95 080,10		138 052,21	
Cotisations et prélèvements CGLLS		0,00	0,00		0,00	
Redevances		1 079 900,71	1 079 900,71		660 962,86	
Autres	0,00	198 652,07	198 652,07		221 947,50	
Impôts, taxes et versements assimilés			558 272,71	0,00	336 580,48	0,00
Sur rémunérations	0,00	201 081,89	201 081,89		241 606,37	
Taxes foncières	0,00	318 857,50	318 857,50		57 043,76	
Autres	23 028,00	15 305,32	38 333,32		37 930,35	
Charges de personnel			5 419 323,76	0,00	6 156 366,13	0,00
Salaires et traitements	0,00	3 714 792,94	3 714 792,94		4 424 170,34	
Charges sociales	0,00	1 704 530,82	1 704 530,82		1 732 195,79	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			1 218 507,47	0,00	230 335,90	0,00
Dotations aux amortissements et dépréciations :						
Immobilisations locatives		0,00	0,00		0,00	
Autres immobilisations		897 339,96	897 339,96		91 848,69	
Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00		0,00	
Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		0,00	0,00		0,00	
Dépréciation des stocks et en-cours		81 922,87	81 922,87		0,00	
Dépréciation des créances		141 349,00	141 349,00		32 428,71	
Dotations aux provisions :						
Provisions pour gros entretien		0,00	0,00		0,00	
Autres provisions		97 895,64	97 895,64		106 058,50	
Autres charges			0,00	0,00	0,00	0,00
Pertes sur créances irrécouvrables		0,00	0,00		0,00	
Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	0,00	0,00		0,00	
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			0,00		0,00	
CHARGES FINANCIERES			2 088 507,71	0,00	1 662 081,87	0,00
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		0,00	0,00		8 971,58	
Charges d'intérêts (2) :						
Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		0,00	0,00		0,00	
Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		0,00	0,00		0,00	
Intérêts compensateurs		0,00	0,00		0,00	
Intérêts de préfinancements consolidables		0,00	0,00		0,00	
Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		1 958 345,96	1 958 345,96		1 286 891,00	
Gestion de prêts Accession		0,00	0,00		0,00	
Intérêts sur autres opérations		24 824,39	24 824,39		355 054,95	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00		0,00	
Autres charges financières		105 337,36	105 337,36		11 164,34	
CHARGES EXCEPTIONNELLES			401 617,31	0,00	101 446,05	0,00
Sur opérations de gestion		145 908,43	145 908,43		2 970,50	
Sur opérations en capital :			255 708,88	0,00	98 475,55	0,00
Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		217 658,99	217 658,99		0,00	
Autres		38 049,89	38 049,89		98 475,55	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			0,00	0,00	0,00	0,00
Dotations aux amortissements et dépréciations		0,00	0,00		0,00	
Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00		0,00	
Dotations aux provisions		0,00	0,00		0,00	
PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS (SOCIETES)		0,00	0,00		0,00	
IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		(3 702,00)	(3 702,00)		0,00	
TOTAL DES CHARGES	293 320,48	27 553 598,87	27 846 919,35	0,00	26 623 397,43	0,00
SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			566 129,63	0,00	105 361,39	0,00
dont relevant du SIEG			499 236,33		43 918,40	
dont ne relevant pas du SIEG			66 893,30		61 442,99	
TOTAL GENERAL			28 413 048,98	0,00	26 728 758,82	0,00
			6 015,20		2 712,78	
			130 161,75		355 054,95	

DocuSigned by:

 12DA36E3DEE14C3...

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

PRODUITS	Exercice 2024			Exercice 2023	
	DETAIL	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
2	3	4		5	
PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		27 073 282,40	0,00	25 901 837,47	0,00
Produits des activités		26 623 023,44	0,00	24 404 070,60	0,00
Ventes de terrains lotis	670 314,26			545 833,33	
Ventes d'immeubles bâtis	16 847 495,58			17 987 626,93	
Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00			0,00	
Ventes d'autres immeubles	0,00			0,00	
Récupération des charges locatives	271 788,96			23 605,07	
Loyers :					
Loyers des logements non conventionnés	403 813,65			0,00	
Loyers des logements conventionnés	2 155 097,33			0,00	
Suppléments de loyers	29 533,00			0,00	
Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	0,00			0,00	
Logements en location - accession et accession invendus	1 054 157,99			1 160 856,00	
Autres	141 245,78			41 460,36	
Prestations de services :					
Produits de concession d'aménagement	0,00			0,00	
Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	1 898 734,91			1 645 149,28	
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	411 209,74			453 111,18	
Syndic de copropriété	2 646 949,35			2 434 829,46	
Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	92 400,00			111 260,00	
Gestion des S.C.C.C	0,00			0,00	
Gestion des prêts	0,00			0,00	
Autres prestations de services	0,00			0,00	
Produits des activités annexes :					
Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	0,00			0,00	
Autres	282,89			338,99	
Production stockée (ou déstockage)		(275 852,52)	0,00	594 111,30	0,00
Immeubles en cours	788 649,92			3 669 158,02	
Immeubles achevés	(1 064 502,44)			(3 075 046,72)	
Production immobilisée		0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00			0,00	
Autres productions immobilisées	0,00			0,00	
Subventions d'exploitation		453 361,49	0,00	409 977,34	0,00
Primes à la construction	0,00			0,00	
Subventions d'exploitation diverses	0,00			0,00	
Subventions pour travaux d'entretien	453 361,49			409 977,34	
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		162 777,71	0,00	366 448,00	0,00
Provisions pour gros entretien	0,00			0,00	
Dépréciations de créances	0,00			0,00	
Autres reprises	162 777,71			366 448,00	
Transferts de charges d'exploitation		109 972,28		127 230,23	
Produit du dispositif de lissage de la CGLLS	0,00	0,00		0,00	
Autres produits		0,00		0,00	
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00		0,00	
PRODUITS FINANCIERS		715 707,97	0,00	808 193,05	0,00
De participations (2)		216 000,00	0,00	60 000,00	0,00
Revenus des actions	216 000,00			60 000,00	
Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,00			0,00	
Revenus des avances, prêts participatifs et autres	0,00			0,00	
D'autres immobilisations financières (2)		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		461 601,60		746 352,12	
Autres (2)	2 106,37	2 106,37		1 840,93	
Reprises sur dépréciations et provisions		36 000,00		0,00	
Transfert de charges financières	0,00	0,00		0,00	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00		0,00	
PRODUITS EXCEPTIONNELS		624 058,61	0,00	18 728,30	0,00
Sur opérations de gestion		209 613,83		1 248,24	
Sur opérations en capital		414 444,78	0,00	17 480,06	0,00
Produits des cessions d'éléments d'actif	412 928,80			0,00	
Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	0,00			0,00	
Autres	1 515,98			17 480,06	
Reprises sur dépréciations et provisions		0,00		0,00	
Transferts de charges exceptionnelles		0,00		0,00	
TOTAL DES PRODUITS	28 413 048,98	28 413 048,98	0,00	26 728 758,82	0,00
		0,00	0,00	0,00	0,00
dont relevant du SIEG					
dont ne relevant pas du SIEG					
TOTAL GENERAL	28 413 048,98	28 413 048,98	0,00	26 728 758,82	0,00
		229,20			
		216 000,00			

DocuSigned by:

12DA36E3DEE14C3...

(1) Dont produits sur exercices antérieurs 229,20
(2) Dont produits concernant les entreprises liées 216 000,00

Annexes aux comptes annuels

Avant répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le total de l'actif est de 123 498 729,29 € et le compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de tableau dégage un résultat bénéficiaire de 566 129,63 €.

L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024.

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

Méthodes générales de présentation

1.1 Conventions générales

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

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

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2024 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 8 décembre 2023 ; les états financiers 2024 ne sont pas présentés selon l'arrêté « DHUP » du 17 janvier 2025. Cependant, ces modifications ne sont pas significatives sur les comptes pris dans leur ensemble.
- 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
 - les annexes accompagnant l'avis du 28 février 2024 du ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les Collectivités Territoriales, modifiant les annexes des avis précédents

1.3 Faits significatifs

Contexte géopolitique et inflationniste

En 2024, les États-Unis ont connu une forte croissance (2,7 %), tandis que l'Europe a été à la traîne : récession en Allemagne (-0,1 %) et croissance modeste en France (1,1 %). Le déficit public français a atteint 6,1 % du PIB, avec une dette record. L'inflation a ralenti, poussant la BCE à baisser ses taux, ce qui pèsera sur le livret A et le logement social.

Sur le plan politique, le retour de Trump et l'instabilité en France ont accru les tensions. Le secteur du logement social souffre de revenus en baisse et de charges en hausse.

Activité

L'année 2024 a été marquée par une crise profonde du secteur immobilier, touchant particulièrement la promotion. Malgré ce contexte difficile, **Vilogia Premium a su tirer son épingle du jeu** grâce à son positionnement exclusivement orienté vers la résidence principale. Contrairement aux promoteurs traditionnels, dépendants de l'investissement locatif, notre modèle nous a permis de maintenir notre activité et d'attirer une clientèle de particuliers recherchant un logement pérenne.

La fin du dispositif Pinel a fragilisé de nombreux acteurs, mais notre approche centrée sur les besoins des accédants à la propriété nous a démarqués. Par ailleurs, la baisse progressive des taux immobiliers a soutenu l'activité, renforçant notre capacité à traverser la crise avec résilience.

Nous avons déployé un nouvel outil innovant pour renforcer la communication avec nos clients et mieux tenir nos engagements. En tant que syndic, notre mission dépasse la simple gestion : nous accompagnons anciens locataires et nouveaux acquéreurs dans la durée, en veillant à la qualité et à la pérennité des logements.

Face aux préjugés sur notre métier, nous œuvrons à valoriser notre rôle de partenaire du vivre-ensemble. Notre signature, **“Ensemble longtemps”**, incarne cet engagement durable.

Activité de gestion ORV

Fin 2023, Vilogia SA a cédé l'usufruit de 498 logements de ses logements à Vilogia Premium.

Via un protocole de coopération, contre rémunération, Vilogia Premium commercialise ces logements à la vente et Vilogia en continue la gestion.

Sur 30 ventes prévues au budget, 14 ont été réalisées.

Cette nouvelle activité génère dans les comptes de Vilogia Premium, 2.6 M€ de loyers, 75 K€ d'honoraires de commercialisation et 195 K€ de résultat de cession.

Vilogia Premium a rémunéré Vilogia à hauteur de 334 K€ au titre de la gestion locative et a supporté les coûts d'entretien pour 111 K€.

Evénements post-clôture

Néant.

1.4 Filiales et participations

Au cours de l'exercice 2024, aucune nouvelle SCCV n'a été créée. Le siège de ces SCCV a été transféré au nouveau siège de Vilogia SA et de Vilogia Premium situé au 271 boulevard de Tournai à Villeneuve d'Ascq.

Informations relatives aux filiales et participations détenues

Il est rappelé que la Société Vilogia SA et la Société Vilogia Premium ont pris une participation dans la SCCV 2023 Lambersart Sainte-Cécile, immatriculée au RCS de Lille Métropole sous le numéro SIREN 979 914 116.

Les écritures comptables et les mouvements de titres relatifs à cette prise de participation ont été enregistrés au cours de l'exercice 2024.

Par ailleurs, il est précisé qu'en début d'année 2025, Vilogia SA et Vilogia Premium ont décidé de ne pas poursuivre l'opération et ont cédé conjointement la totalité des parts sociales qu'elles détenaient dans la SCCV Lambersart Sainte-Cécile.

Au 31 décembre 2024, Vilogia Premium est désormais associée à Vilogia SA d'HLM dans 8 SCCV après la liquidation de 5 SCCV suivantes au 30/09/2024 : SCCV 2017 Madeleine Pompidou, SCCV 2017 Roncq Actival , SCCV 2018 Blanc Mesnil Descartes, SCCV 2018 Tremblay Farge et SCCV 2019 Wattrelos St Liévin.



INFORMATIONS FINANCIERES FILIALES ET PARTICIPATIONS (1)	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					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Filiales et participations (2) (6) :											
- Filiales (7)											
SIC VIOLOGIA PREMIUM AUVERGNE RHONE ALPES	879423010	68 500,00	(20 660,04)	64,76%	44 530,00	44 530,00	0,00		0,00		
SIC VIOLOGIA NOUVELLE AQUITAINE	899519839	68 500,00	(13 909,21)	64,76%	44 530,00	44 530,00	0,00		0,00		
SIC VIOLOGIA PREMIUM PAYS DE LOIRE	879504868	68 500,00	(13 417,91)	64,76%	44 530,00	44 530,00	0,00		0,00		
- Participations (8)											
SCCV BOUDERIEZ	922760419	1 000,00	1 769,08	30,00%	300,00	300,00	0,00		821 706,16	36 000,00	truction vente accession
SCCV FACHES CATTOLICA	926266364	1 000,00	(36 031,72)	30,00%	300,00	300,00	19 650,00		0,00		truction vente accession
SCCV HELLEMES SALENGRO	933696909	5 000,00	(4 167,76)	30,00%	1 500,00	1 500,00	0,00		0,00	180 000,00	truction vente accession
SCCV PONT A MARCO BREL	931986211	5 000,00	75 213,60	30,00%	1 500,00	1 500,00	0,00		0,00		truction vente accession
SCCV ROCHIN BRALLE		5 000,00	(1 945,76)	30,00%	1 500,00	1 500,00	379 800,00		0,00		truction vente accession
SCCV LOMME MITERIE		5 000,00	30 516,76	30,00%	1 500,00	1 500,00	0,00		0,00		truction vente accession
SCCV BAISEIUX MALTERIE	939843281	5 000,00	23 188,56	30,00%	1 500,00	1 500,00	0,00		0,00		truction vente accession
SCCV COMINES HOWYN	941344849	5 000,00	(2 080,03)	30,00%	1 500,00	1 500,00	75 900,00		0,00		truction vente accession
Autres filiales ou participations (9)											
- Filiales non reprises ci-dessus											
- Participations non reprises ci-dessus											
Total (10)					30 977,00	30 977,00	747 589,26	0,00	216 000,00		

1.5 Changement de méthodes

Néant.

Note 2

Principales Méthodes d'évaluation des postes de l'actif

2.1 Immobilisations Incorporelles

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

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

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, constitué de leur prix d'achat, des coûts directement attribuables à ces immobilisations en vue de leurs utilisations envisagées. Certaines d'entre elles, dont la création a été réalisée en interne (phase de conception et de développement), ont été immobilisées.

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

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

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

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

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

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

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

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur économique réelle des projets est inférieure à la valeur comptable. Il n'y a pas lieu de déprécier des immobilisations incorporelles en 2024.

Immobilisations incorporelles en cours

Néant.



2.2. Immobilisations corporelles

Terrains

Néant.

Autres ensembles immobiliers

Néant.

Travaux d'amélioration

Néant.

Autres immobilisations corporelles

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

Immobilisations corporelles grevées de droits

Néant.

Immobilisations en cours

Néant.

2.3. Immobilisations financières

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

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

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

En 2023, une provision a été comptabilisée sur les titres détenus par les 3 SCIC (36 000 euros) car les capitaux propres étaient devenus inférieurs à la moitié du capital social du fait des pertes constatées. Suite à la recapitalisation des 3 SCIC, intervenue fin 2024, cette provision a été reprise sur l'exercice.



ETATS DES IMMOBILISATIONS

Partie 4 Fiche 4.3

4.3.1 - TABLEAU MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

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						0
Baux long terme et droits d'usufruit	13 089 043,00				227 706,11	12 861 336,89
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)						-
Autres immobilisations incorporelles	837 887,15					837 887,15
Total I	13926930,15	0	0	0	227706,11	13699224,04
CORPORELLES						
Terrains						
Terrains nus						0
Terrains aménagés, loués, bâtis						0
Agencements - Aménagements de terrains						0
Total II	0	0	0	0	0	0
Constructions						
Constructions locatives sur sol propre hors additions et remplacements de composants						0
Additions et remplacements de composants (1)						0
Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A						0
Constructions locatives sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants						0
Additions et remplacements de composants (1)						0
Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B						0
Bâtiments et Install. administratifs (c/2135-2135-21415-2145) C						0
Total III [A+B+C]	0	0	0	0	0	0
Install. techniques - Matériel - Outillage	Total IV			0	0	0
Divers						
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	3525,9					3525,9
Matériel de transport	0					0
Matériel de bureau et matériel informatique	91658,02			1318,02		90340
Mobilier	12679,45	1810,89				14490,34
Diverses	0					0
Total V	107863,37	1810,89	0	1318,02	0	108356,24
Immeubles en location vente, location-attribution, affectation	Total VI	0	0	0	0	0
Immobilisations corporelles en cours						
Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure						0
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration						0
- Additions et remplacements de composants (1)						0
Avances et acomptes						0
Total VII	0	0	0	0	0	0
Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)	107863,37	1810,89	0	1318,02	0	108 356,24
FINANCIERES						
Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	82 755,50	97711,5			6300	174167
Créances rattachées à des participations (2671-2674)	2 443 512,52			1239473,26		1204039,26
Titres immobilisés (droit de créance)	134 308,31					134308,31
Prêts participatifs						0
Prêts principaux pour accession						0
Prêts complémentaires pour accession						0
Prêts aux S.C.C.C.						0
Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)						0
Intérêts courus						0
Total IX	2 660 576,33	97711,5	0	1239473,26	6300	1 512 514,57
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	16695369,85	99522,39	0	1240791,28	234006,11	15 320 094,85

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

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

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

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

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



Amortissements

Les amortissements sont de type linéaire et ont été calculés prorata temporis. En 2024, la dotation aux amortissements s'élève à 897 339,96 euros.

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

ETATS DES AMORTISSEMENTS

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

Partie 4 Fiche n°4.4

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES 1	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE 2	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRIS (2) 5	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE 6
		Amortissement linéaire 3	Autres méthodes (1) 4		
INCORPORELLES					
Frais d'établissement					0,00
Baux long terme et droits d'usufruits	806 383,60	888 907,81		10 047,12	1 685 244,29
Autres postes d'immobilisations incorporelles					0,00
TOTAL I	806 383,60	888 907,81	0,00	10 047,12	1 685 244,29
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)					0,00
Constructions locatives sur sol d'autrui					0,00
Bâtiments et installations administratifs					0,00
TOTAL III	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Install. techniques. - Matériel - Outillage TOTAL IV			0,00	0,00	0,00
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	1 236,48	705,18			1 941,66
Matériel de transport					0,00
Matériel de bureau et matériel informatique	78 211,77	6 433,61			84 645,38
Mobilier	3 152,70	1 293,36			4 446,06
Diverses					0,00
TOTAL V	82 600,95	8 432,15	0,00	0,00	91 033,10
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (3)	888 984,55	897 339,96	0,00	10 047,12	1 776 277,39

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

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

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



2.4. Comptes de stocks

Les stocks et en-cours en valeur brute (sans dépréciation) s'élèvent à 50 139 514.57 euros.

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

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

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

Ces frais s'élèvent à 439 692.09 euros en 2024.

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

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur économique réelle des terrains et des immeubles en cours et achevés est inférieure à la valeur comptable. La société a comptabilisé en 2024 des dépréciations à hauteur de 81 922.87€.

Les intérêts activables, soit le produit du cout moyen du financement et de l'encours moyen des dépenses engagées durant la période allant du jour de la dépense jusqu'à la date de fin d'exercice ou la date de réception technique si celle-ci a eu lieu dans l'année, sont inclus dans le prix de revient des constructions dans la limite de la charge réelle d'intérêts constatée dans les comptes de l'exercice et la limite de la marge afin de ne pas constater de marge négative. Pour 2024, le montant intégré aux couts aux opérations est de 225 673.11 euros.

Partie 7 Fiche n° 7.1

7.1.1 MOUVEMENTS DES COMPTES DE STOCKS

AU COURS DE L'EXERCICE

(sauf compte 32)

COMPTES DE STOCKS (en valeur brute)	STOCKS EN DEBUT D'EXERCICE	AUGMENTATION DE L'EXERCICE				DIMINUTION DE L'EXERCICE		STOCKS EN FIN D'EXERCICE	VARIATIONS DE STOCKS (9 - 2)
		ACHATS ET COÛTS EXTERNES	FRAIS FINANCIERS	COÛTS INTERNES	VIREMENT DE POSTE A POSTE (a)	VIREMENT DE POSTE A POSTE (a)	SORTIES DE STOCKS (b)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
31 - TERRAINS A AMENAGER (net du 319)	2 960 074,29	4 524 695,15	0,00	0,00	1 547 134,10	5 871 685,79	23 989,49	3 136 228,26	176 153,97
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement	0,00							0,00	0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves	22 230 433,73	10 451 073,31	327 649,65	440 891,56	32 798 636,39	43 228 193,41	1 427,52	23 019 063,71	788 629,98
333 - Opération d'acquisition-réhabilitation-revente	0,00							0,00	0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (CCMI)	0,00							0,00	0,00
337 - Divers	0,00							0,00	0,00
33 - IMMEUBLES EN COURS (net du 339)	22 230 433,73	10 451 073,31	327 649,65	440 891,56	32 798 636,39	43 228 193,41	1 427,52	23 019 063,71	788 629,98
351 - Lotissements et terrains aménagés	0,00							0,00	0,00
352 - Opérations groupées, constructions neuves	844 155,81	146,60	(101 976,55)		91 707 047,41	76 332 774,44	15 716 781,10	399 817,73	(444 338,08)
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	24 204 569,13				45 083 518,87	45 703 683,13		23 584 404,87	(620 164,26)
3582 - 3587 - Autres logements	0,00							0,00	0,00
35 - IMMEUBLES ACHEVES (net du 359)	25 048 724,94	146,60	(101 976,55)	0,00	136 790 566,28	122 036 457,57	15 716 781,10	23 984 222,60	(1 064 502,34)
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)	50 239 232,96	14 975 915,06	225 673,10	440 891,56	171 136 336,77	171 136 336,77	15 742 198,11	50 139 514,57	(99 718,39)

(a) Y compris les virements de classe 2.

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

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

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

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



2.5 Créances d'exploitation et autres créances diverses

Les créances s'élèvent en valeur brute à 29 111 122,72 euros. Elles comprennent notamment des subventions à recevoir pour 1 778 916,60 euros, des créances locataires accession pour 221 860,07 euros, des créances acquéreurs pour 2 471 576,74 euros, des refacturations à ses filiales ainsi qu'à Vilogia SA pour 2 650 983,01 euros, ainsi que des créances auprès du Trésor Public pour 467 327,78 euros et des produits à recevoir pour 45 000,00 euros.

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

Une provision a été constatée au 31/12/2024 pour couvrir les créances des locataires PSLA sortis à hauteur de 173 777,71 euros.

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

Les fonds mandants des copropriétés représentent en valeur brute un total de 20 466 482,79 euros et divers pour 175 547,48 euros (données arrêtées au 20/01/2025). Ces fonds correspondent principalement aux comptes bancaires des copropriétés (17 985K€) et aux comptes clients des copropriétaires (2298K€).

ETAT DES CREANCES

LIBELLE 1	MONTANT BRUT AU BILAN 2	A UN AN AU PLUS 3	A PLUS D'UN AN 4 (2-3)
EN ACTIF IMMOBILISE			
Créances rattachées à des participations	1 204 039,26	10 650,00	1 193 389,26
Prêts principaux accession	0,00		0,00
Prêts complémentaires accession	0,00		0,00
Prêts aux S.C.C.C.	0,00		0,00
Autres prêts	0,00		0,00
Autres immobilisations financières	0,00		0,00
TOTAL I	1 204 039,26	10 650,00	1 193 389,26
EN ACTIF CIRCULANT			
Fournisseurs débiteurs	915 505,06	915 505,06	0,00
Locataires et organismes payeurs d'APL	221 860,07	221 860,07	0,00
Clients douteux ou litigieux	0,00		0,00
Créances sur acquéreurs	2 471 576,74	539 877,54	1 931 699,20
Autres créances clients	1 756 295,03	1 756 295,03	0,00
Personnel et comptes rattachés	4 762,43	4 762,43	0,00
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	18 708,42	18 708,42	0,00
Etat et collectivités publiques :	2 246 244,38	2 246 244,38	0,00
Opérations particulières	0,00		0,00
Autres (1)	2 246 244,38	2 246 244,38	0,00
Groupe et associés et opération de coopération	1 768 076,24	1 762 890,31	5 185,93
Groupe	0,00		0,00
Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	75 576,60	75 576,60	0,00
Associés - comptes courants	0,00		0,00
Capital souscrit et appelé, non versé	0,00		0,00
Membres- Opérations faites en commun et en G.I.E.	1 692 499,64	1 687 313,71	5 185,93
Débiteurs divers :	20 797 377,12	20 797 377,12	0,00
Opérations pour le compte de tiers	29 543,74	29 543,74	0,00
Autres créances (1)	20 767 833,38	20 767 833,38	0,00
TOTAL II	30 200 405,49	28 263 520,36	1 936 885,13
Charges constatées d'avances	0,00		0,00
Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
TOTAL III	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I + II + III)	31 404 444,75	28 274 170,36	3 130 274,39

Dont	
subventions d'investissement à recevoir	
subventions d'exploitation à recevoir	1 778 916,60
TVA	462 824,78

Principales Méthodes d'évaluation des postes du passif

La société a procédé à la ventilation de son résultat 2024 entre les activités qui relèvent du service d'intérêt économique général et les activités qui ne relèvent du service d'intérêt économique général en s'appuyant sur l'édition 2018 du Guide pratique de répartition des charges et des produits : activités SIEG et activités hors SIEG » rédigé conjointement par la Fédération des ESH, la Fédération des coopératives HLM, la Fédération des OPH et l'USH.

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

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

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

La société a retenu l'approche suivante :

Répartition des produits entre activités SIEG et hors SIEG : les produits affectables directement aux activités SIEG et hors SIEG conformément au Guide l'ont été. Pour les autres le ratio d'affectation aux activités SIEG a été utilisé.

Affectation des charges directes aux opérations : lorsque les charges étaient directement imputables aux activités SIEG / Hors SIEG cette répartition a été appliquée.

Affectation des charges communes en utilisant la clé suivante : le ratio d'affectation aux activités SIEG soit 86.15 % a été utilisé.

3.1. Capitaux propres

TABLEAUX DE VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

	Solde au 01/01/2024	Résultat de l'exercice	Autres mouvements	Solde au 31/12/2024
Capital social	69 249		-16	69 233
Primes d'émission, de fusion	2 608 317			2 608 317
Ecart de réévaluation	3 494			3 494
Réserve légale	7 775			7 775
Réserves statutaires et contractuelles	0			0
Réserves réglementées	0			0
Autres réserves	0			0
Report à nouveau SIEG	-579 466		43 918	-535 547
Report à nouveau hors SIEG	1 032 646		-557 111	475 535
Report à nouveau Act<2021	0		618 554	618 554
Résultat exercice précédent	105 361		-105 361	0
Résultat exercice SIEG		499 236		499 236
Résultat exercice hors SIEG		66 893		66 893
Subventions d'investissement	0			0
Provisions réglementées	0			0
Total	3 247 375	566 130	-16	3 813 489

3.2. Provisions

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

Celle-ci se monte ainsi à 5 200 euros à la fin de l'exercice après une reprise de 62 609 euros.

Une provision couvrant trois litiges existe à hauteur de 22 500 euros.

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

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

Au cours de l'exercice, une provision a été constituée pour couvrir le risque de ne pas réussir à encaisser les régularisations de charges débitrices auprès des accédants LOA en phase locative. Elle s'élève à 1 390 euros après une reprise de 98 169 euros.

Un provision a été constituée pour dépenses de faisabilité non passées en comité d'engagement pour 81 923 euros.

Une dépréciation a été constituée pour couvrir la marge négative attendue de 5 logements restants à céder sur Wattrelos St Lievin à hauteur de 79 896 euros.

TABLEAUX DE VARIATIONS DES PROVISIONS

NATURE 1	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE 2	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE 3	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE 4	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE 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	74 309,00	18 000,00	64 609,00	27 700,00
Pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pensions et obligations similaires	0,00	0,00	0,00	(3) 0,00
Pour gros entretien	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	174 627,47	79 895,64	98 168,71	(3) 156 354,40
TOTAL II	248 936,47	97 895,64	(2) 162 777,71	184 054,40
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Financières	36 000,00	0,00	36 000,00	0,00
TOTAL III	36 000,00	0,00	36 000,00	0,00
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	0,00	16 640,83	0,00	16 640,83
Immeubles en cours	0,00	65 282,04	0,00	65 282,04
Immeubles achevés	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV	0,00	81 922,87	0,00	81 922,87
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	32 428,71	141 349,00	0,00	173 777,71
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	0,00	0,00	0,00	0,00
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	32 428,71	141 349,00	0,00	173 777,71
TOTAL VI (III + IV + V)	68 428,71	223 271,87	36 000,00	255 700,58
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	317 365,18	(1) 321 167,51	(1) 198 777,71	439 754,98

RENOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	321 167,51	162 777,71
	Financières	0,00	36 000,00
	Exceptionnelles	0,00	0,00
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		136 168,71
	de provisions non utilisées (*)		62 609,00
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			0,00

3.3. Dettes d'exploitation et diverses

Le montant des factures reçues à régler s'élève à 1 934 072,85 euros.

Le montant des retenues de garanties sur chantier s'élève à 323 008,34 euros.

Le montant des factures non parvenues au 31/12/24 s'élève à 4 086 515,28 euros.

Les dettes fiscales et sociales s'élèvent à 1 977 270,17 euros.

Les fonds mandants des copropriétés repris en autres dettes représentent en valeur brute un total de 20 467 846,30 euros.

ETAT DES DETTES

DETTE	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTE GARANTIE PAR DES SURETES REELLES
2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	0,00			0,00	
Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	70 410 449,61	2 449 374,00	66 007 620,60	1 953 455,01	
Dépôts et cautionnement reçus	0,00	Non ventilable (3)		0,00	
Redevances location - accession	186 850,16		186 850,16	0,00	
Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	
Emprunts participatifs (1)	0,00			0,00	
Autres emprunts et dettes (1)	0,00			0,00	
Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	12 766 831,00	851 122,07	3 404 488,28	8 511 220,65	
Concours bancaires courants (5)	0,00			0,00	
Intérêts courus non échus	175 549,88	175 549,88		0,00	
Intérêts compensateurs	0,00			0,00	
TOTAL I dettes financières	83 539 680,65	3 476 045,95	69 598 959,04	10 464 675,66	0,00
dont emprunts remboursables in fine	69 250 449,60	2 449 374,00	65 079 620,60	1 721 455,00	
Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants	0,00			0,00	
Versements restant à effectuer sur titres non libérés	925,00	925,00		0,00	
Fournisseurs et comptes rattachés	6 343 596,47	6 020 588,13	323 008,34	0,00	
Clients créditeurs	76 291,16	76 291,16		0,00	
Personnel et comptes rattachés	790 193,40	790 193,40		0,00	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	566 390,54	566 390,54		0,00	
Etats et autres collectivités publiques :	620 686,23	620 686,23	0,00	0,00	0,00
Opérations particulières	0,00			0,00	
Autres	620 686,23	620 686,23		0,00	
Groupe, associés et opérations de coopération	32 088,94	31 372,95	715,99	0,00	0,00
Groupe	0,00			0,00	
Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C	0,00			0,00	
Associés	18 834,46	18 834,46		0,00	
Membres - Opérations faites en commun et en GIE	13 254,48	12 538,49	715,99	0,00	
Créditeurs divers :	21 046 965,73	21 046 965,73	0,00	0,00	0,00
Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00		0,00	
Autres dettes	21 046 965,73	21 046 965,73		0,00	
Comptes transitoires ou d'attente (6)	1 615,51	1 615,51		0,00	
TOTAL II	29 478 752,98	29 155 028,65	323 724,33	0,00	0,00
Produits constatés d'avance :	6 482 752,35	6 482 752,35	0,00	0,00	0,00
Sur exploitation	2 331 344,02	2 331 344,02		0,00	
Sur vente de lots en cours	4 151 408,33	4 151 408,33		0,00	
Autres produits constatés d'avance	0,00			0,00	
TOTAL III	6 482 752,35	6 482 752,35	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)	119 501 185,98	39 113 826,95	69 922 683,37	10 464 675,66	0,00

RENOIS	
(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	16 224 711,70
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	5 047 761,00
(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine	



ETAT DES CREANCES ET DETTES LIEES

Entités	Créances	Dettes
S.C.C.C	75 577	
SCCV COMINES HOWYN	75 000	
SCCV FACHES CATTOLICA	10 650	
SCCV PONT A MARCQ BREL		12 538
SCCV RONCHIN BRAILLE	370 800	
SCIC PREMIUM AUVERGNE RHONE ALPES	5 186	
VPGE	9 384	
VILOGIA	2 781 715	15 643 030
VPR	45 662	
UCH		9 235
Total	3 373 974	15 664 803

Une dette de 12,7 M€ vis-à-vis de Vilogia SA correspond à l'avance de trésorerie faite à Vilogia Premium pour financer l'usufruit des 498 logements achetés fin 2023.

Compte tenu du contexte financier, l'avance accordée à Vilogia Premium par Vilogia SA en 2023, et remboursée intégralement à la suite d'un remboursement anticipé, a été renégociée par décision du Conseil de Surveillance du 27 Mars 2025. Une avance de 9.3 M € a été consentie au taux Euribor 3 mois + 0.60pb sans pouvoir excéder de 1.5 point le taux du Livret A.

Note 4

Autres informations sur les comptes annuels

4.1 Ventilation du chiffre d'affaires

L'activité 2024 a permis de réaliser un chiffre d'affaires de 26 623 023,44 € se répartissant de la manière suivante :

Par secteurs d'activités (en euros)

Ventes d'immeubles et terrains	Syndic de Copropriété	Loyers	Charges locatives facturées aux clients	Prestations de services et activités annexes	Total
Exercice 2024					
17 517 810	2 646 949	3 783 848	271 789	2 402 628	26 623 023
66%	10%	14%	1%	9%	100%
Exercice 2023					
18 533 460	2 434 829	1 202 316	23 605	2 209 859	24 404 071
76%	10%	5%	0%	9%	100%



4.2 Equilibre d'exploitation et financier

Promotion

Le prix de revient des lots vendus s'élève quant à lui à 15 716 781,10 Euros.

Résultat financier

L'exercice se traduit par un résultat global de – 1 372 799,74 Euros, qui se présente ainsi :

- Les produits financiers : 715 707,97 €
- Les charges financières : - 2 088 507,71 €

Résultat

Le résultat de l'exercice 2024 fait apparaître un bénéfice de 566 129,63 Euros. Il se décompose comme suit :

- Résultat d'exploitation : 1 716 488,07 €
- Résultat financier : – 1 372 799,74 €
- Résultat exceptionnel : 222 441,30 €

4.3 Charges et produits exceptionnels

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

Charges :		Produits :	
Nature	Montant	Nature	Montant
Régularisations de comptes Fournisseurs	6 096	Régularisations de comptes Fournisseurs	0
Régularisations paie	34 417	Régularisations paie	44 127
Régularisations sur opérations	35 964	Régularisation opérations	754
Clients PSLA	98 576	Clients PSLA	162 308
Résultat de cessions incorporelles (usufruit)	217 659	Résultat de cessions incorporelles (usufruit)	412929
Autres (Pénalités, litiges..)	8 905	Autres	3 940
TOTAL CHARGES	401 617	TOTAL PRODUITS	624 058

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

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

Statut	Hommes	Femmes	Total
Cadres	9	23	32
Maitrises	6	24	30
Employés	3	12	15
Total	18	59	77

4.5 Autres informations

Montant des avances et crédits alloués aux dirigeants sociaux

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

Néant.

Montant des rémunérations alloués aux organes

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

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

Engagements hors bilan

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

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

- 1,5/12^{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. »

L'engagement pour indemnités de départ en retraite est basé sur un départ à 64 ans à l'initiative du salarié. Elle est calculée, selon la méthode prospective, en fonction de l'âge du salarié, de son ancienneté, des modalités de calcul prévues dans l'Accord d'adaptation Vilogia du 29 juillet 2015. Elle tient compte également des charges sociales à verser sur cette indemnité, d'un taux d'actualisation de 3.40%, d'un taux annuel de progression des salaires de 3.00% et un turn-over, limité aux seules démissions sur 3 ans, de 3.80%.

Elle s'élève à 425 milliers d'euros au 31 décembre 2024.

L'engagement lié aux médailles du travail s'élève à 27 milliers d'euros au 31 décembre 2024.

Cet engagement est calculé en fonction de l'ancienneté de chaque salarié et d'un âge de départ à la retraite fixé à 64 ans. Il est actualisé au taux de 3.40% et le montant de la prime progresse de 3.00% l'an.

Engagements par signature

ARKEA BANQUE :

Néant

GARANTIES RECUES : concernant les 83 177 281 d'emprunts auprès des établissements de crédit, Vilogia Premium a reçu des cautionnements à hauteur de 100 % de ces montants.

Garantie de rachat PSLA

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

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

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

Impôt sur les bénéfices

Aucun impôt à payer sur les sociétés a été enregistré dans les comptes au 31/12/2024.

Identité de la société-mère consolidante

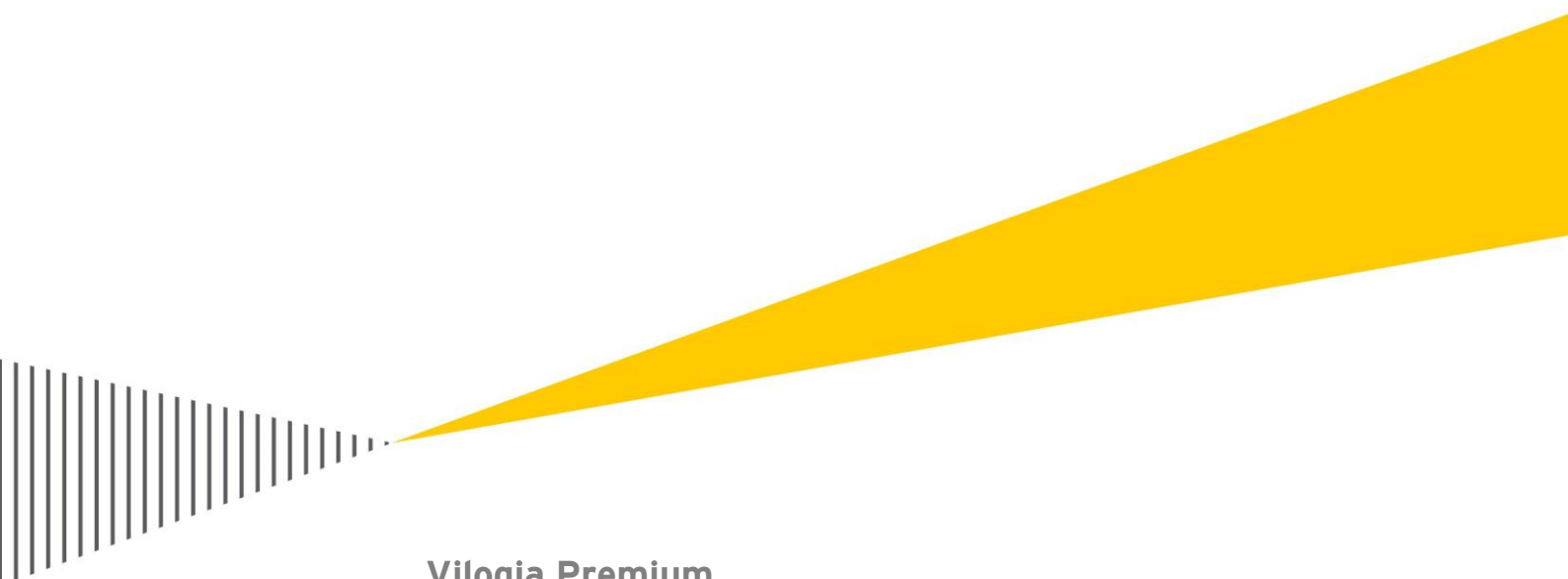
Vilogia Premium est consolidée, au 31 décembre 2024, par mise en équivalence, par Vilogia Holding SA d'HLM.





Vilogia Premium
271 Boulevard de Tournai
59650 Villeneuve d'Ascq

www.vilogia-premium.fr



Vilogia Premium

Exercice clos le 31 décembre 2024

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

ERNST & YOUNG Audit

Vilogia Premium

Exercice clos le 31 décembre 2024

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

A l'Assemblée Générale de la société Vilogia Premium,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Vilogia Premium relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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 2024 à la date d'émission de notre rapport.



Justification des appréciations

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

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

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, tels que décrits dans la note 1.1 « Conventions générales » 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 2024.

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

■ Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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

■ Autres informations

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

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

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

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

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

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

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

Comme précisé par l'article L. 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.

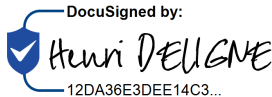
Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- ▶ 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 7 mai 2025

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG Audit

DocuSigned by:

12DA36E3DEE14C3...

Emilie Poissonnié

BILAN et COMPTE DE RESULTAT

ACTIF	Exercice 2024				Exercice 2023
	BRUT	Amortissements et dépréciations	NET	TOTAUX PARTIELS	NET
2	3	4	5	6	7
COMPTES DE CAPITAUX				0,00	0,00
Actionnaires : Capital souscrit - non appelé	0,00	0,00	0,00		0,00
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				12 013 979,75	13 120 546,55
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
Baux long terme et droits d'usufruit	12 861 336,89	856 715,39	12 004 621,50		13 089 043,00
Autres (1)	837 887,15	828 528,90	9 358,25		31 503,55
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				17 323,14	25 262,42
Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00
Terrains aménagés, loués, bâtis	0,00	0,00	0,00		0,00
Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
Constructions locatives (sur sol propre)	0,00	0,00	0,00		0,00
Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00		0,00
Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00	0,00		0,00
Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	108 356,24	91 033,10	17 323,14		25 262,42
Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				0,00	0,00
Terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	0,00	0,00	0,00		0,00
Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				1 512 514,57	2 624 576,33
Participations - Apports, avances	174 167,00	0,00	174 167,00		46 755,50
Créances rattachées à des participations	1 204 039,26	0,00	1 204 039,26		2 443 512,52
Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
Autres	134 308,31	0,00	134 308,31		134 308,31
Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
ACTIF IMMOBILISE (I)	15 320 094,85	1 776 277,39	13 543 817,46	13 543 817,46	15 770 385,30
STOCKS ET EN-COURS				50 057 591,70	50 239 232,96
Terrains à aménager	3 136 228,26	16 640,83	3 119 587,43		2 960 074,29
Immeubles en cours	23 019 063,71	65 282,04	22 953 781,67		22 230 433,73
Immeubles achevés :			0,00		
- Disponible à la vente	399 817,73	0,00	399 817,73		844 155,81
- Temporairement loués	23 584 404,87	0,00	23 584 404,87		24 204 569,13
Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
Fournisseurs débiteurs	915 505,06	0,00	915 505,06	915 505,06	646 851,94
CREANCES D'EXPLOITATION				6 545 669,36	8 385 523,61
Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			0,00		
Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	221 860,07	173 777,71	48 082,36		169 031,72
Créances sur acquéreurs	2 471 576,74	0,00	2 471 576,74		4 309 725,40
Clients - autres activités	1 007 903,22	0,00	1 007 903,22		1 285 989,36
Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
Clients douteux ou litigieux	0,00	0,00	0,00		0,00
Produits non encore facturés	748 391,81	0,00	748 391,81		887 920,17
Autres	490 798,63	0,00	490 798,63		1 143 864,36
Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	1 778 916,60	0,00	1 778 916,60		588 992,60
CREANCES DIVERSES (3)				22 565 453,36	17 108 183,07
Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	75 576,60	0,00	75 576,60		75 576,60
Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	1 692 499,64	0,00	1 692 499,64		1 993 251,55
Débiteurs divers	20 572 022,53	0,00	20 572 022,53		0,00
Opérations pour le compte de tiers	29 543,74	0,00	29 543,74		0,00
Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
Autres	195 810,85	0,00	195 810,85		15 039 354,92
Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
Valeurs Mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DISPONIBILITES				29 870 692,35	12 354 082,63
Valeur à l'encaissement	360 442,03		360 442,03		2 462,61
Comptes au trésor	0,00		0,00		0,00
Comptes de placement court terme	7 370 465,67		7 370 465,67		0,00
Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
Banques, établissements financiers et assimilés	22 139 784,65		22 139 784,65		12 351 620,02
Caisse et régies d'avance	0,00		0,00		0,00
Charges constatées d'avance	0,00		0,00	0,00	0,00
ACTIF CIRCULANT (II)	110 210 612,41	255 700,58	109 954 911,83	109 954 911,83	88 733 874,21
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	0,00		0,00	0,00	0,00
Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00
Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	125 530 707,26	2 031 977,97	123 498 729,29	123 498 729,29	104 504 259,51
	(1) Dont droit au bail				
	(2) Dont à moins d'un an		10 650,00		2 273 712,52
	(3) Dont à plus d'un an		1 936 885,13		3 307 885,93

DocuSigned by:

 12DA36E3DEE14C3...

PASSIF 2	Exercice 2024		Exercice 2023
	DETAIL	TOTAUX PARTIELS	5
	3	4	
CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		2 688 818,12	2 688 834,12
Capital :		2 681 043,61	2 681 059,61
Capital souscrit – non appelé	0,00		0,00
Capital (actions simples)	63 568,97		63 584,97
Capital : actions d'attribution	5 664,00		5 664,00
Primes d'émissions, de fusion et d'apport	2 608 316,90		2 608 316,90
Ecart de réévaluation	3 493,74		3 493,74
Dotation :			
Dotations	0,00		0,00
Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital	0,00		0,00
Réserves :			
Réserve légale	7 774,51		7 774,51
Réserves statutaires ou contractuelles	0,00		0,00
Excédents d'exploitation affectés à l'investissement dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
Réserves - Activité agréée	0,00		0,00
Réserves sur cessions immobilières dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
Réserves diverses dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
Report à nouveau (a)	558 541,16	558 541,16	453 179,77
dont relevant de l'activité agréée depuis 2016			
dont relevant du SIEG (depuis 2021)	535 547,39		579 465,79
Résultat de l'exercice (a)	566 129,63	566 129,63	105 361,39
dont relevant de l'activité agréée	0,00		
dont relevant du SIEG (depuis 2021)	499 236,33		43 918,40
	Montant brut	Insc.au résultat	
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS REGLEMEENTES		0,00	0,00
Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00
CAPITAUX PROPRES (I)	3 813 488,91	3 813 488,91	3 247 375,28
Titres participatifs	0,00	0,00	0,00
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I bis)	0,00	0,00	0,00
TOTAL FONDS PROPRES (I et I bis)	3 813 488,91	3 813 488,91	3 247 375,28
PROVISIONS		184 054,40	248 936,47
Provisions pour risques	184 054,40		248 936,47
Provisions pour gros entretien	0,00		0,00
Autres provisions pour charges	0,00		0,00
TOTAL PROVISIONS (II)	184 054,40	184 054,40	248 936,47
DETTES FINANCIERES (1)		83 539 680,65	72 467 206,83
Participation des employeurs à l'effort de construction	0,00		0,00
Emprunts obligataires	0,00		0,00
Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		70 410 449,61	
Caisse des Dépôts et Consignations	1 160 000,00		1 160 000,00
C.G.L.L.S	0,00		0,00
Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00		0,00
Autres établissements de crédit	69 250 449,61		70 840 329,91
Dépôts et cautionnements reçus :		186 850,16	
Dépôts de garantie des locataires	0,00		0,00
Redevances (location-accession)	186 850,16		255 377,87
Autres dépôts	0,00		0,00
Emprunts et dettes financières diverses :		12 942 380,88	
Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00		0,00
Emprunts participatifs	0,00		0,00
Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
Autres emprunts et dettes assimilées	0,00		0,00
Dettes rattachées à des participations	12 766 831,00		0,00
Concours bancaires courants	0,00		5 824,72
Intérêts courus	175 549,88		205 674,33
Intérêts compensateurs	0,00		0,00
Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00
Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
Autres droits	0,00		0,00
Clients créditeurs		76 291,16	197 488,16
Locataires - Excédents d'acomptes	44 303,19		183 441,09
Autres	31 987,97		14 047,07
DETTES D'EXPLOITATION		8 320 866,64	7 741 634,96
Fournisseurs	2 882 769,12		2 979 536,80
Fournisseurs de stocks immobiliers	3 460 827,35		2 024 646,69
Dettes fiscales, sociales et autres	1 977 270,17		2 737 451,47
DETTES DIVERSES		21 081 595,18	14 921 615,24
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
Fournisseurs d'immobilisations	0,00		2 798,44
versements restant à effectuer sur titres non libérés	925,00		825,00
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	13 254,48		32 957,33
Opérations pour le compte de tiers	0,00		5 016 398,39
Opérations d'aménagements	0,00		0,00
Autres	21 067 415,70		9 868 636,08
Produits constatés d'avance		6 482 752,35	5 680 002,57
Au titre de l'exploitation et autres	2 331 344,02		1 163 574,51
Produits des ventes sur lots en cours	4 151 408,33		4 516 428,06
TOTAL DETTES (III)	119 501 185,98	119 501 185,98	101 007 947,76
DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF (IV)	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I+Ibis+II+III+IV)	123 498 729,29	123 498 729,29	104 504 259,51
(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
(1) Dont à plus d'un an.	80 063 634,70		70 547 650,91
(1) Dont à moins d'un an.	3 476 045,95		1 919 555,92

DocuSigned by:

 12DA36E3DEE14C3...

CHARGES	Exercice 2024				Exercice 2023	
	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)			25 360 496,33	0,00	24 859 869,51	0,00
CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			18 164 392,39	0,00	18 136 587,00	0,00
Achats stockés :						
Terrains		4 485 394,66	4 485 394,66		3 642 806,90	
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00	
Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
Variation des stocks :						
Terrains		(176 154,07)	(176 154,07)		536 434,92	
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00	
Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		0,00	0,00		0,00	
Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,00	0,00		0,00	
Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		0,00	0,00		0,00	
Frais liés à la production de stocks immobiliers	0,00	10 467 073,09	10 467 073,09		11 441 832,88	
Achats non stockés de matières et fournitures	0,00	62 348,62	62 348,62		47 687,98	
Services extérieurs :						
Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	0,00	947,92	947,92		140,38	
Locations		566 272,33	566 272,33		483 989,33	
Charges locatives et de copropriétés		0,00	0,00		0,00	
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	270 292,48	79 389,96	349 682,44		98 370,34	
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	0,00	39 527,97	39 527,97		0,00	
Maintenance		14 816,58	14 816,58		11 693,42	
Autres travaux d'entretien		0,00	0,00		0,00	
Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		0,00	0,00		0,00	
Primes d'assurances		73 950,22	73 950,22		56 120,78	
Personnel extérieur à la société	0,00	38 722,39	38 722,39		49 976,73	
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	462 720,40	462 720,40		344 949,05	
Publicité, publications, relations publiques		405 456,96	405 456,96		401 621,72	
Déplacements, missions et réceptions		95 080,10	95 080,10		138 052,21	
Cotisations et prélèvements CGLLS		0,00	0,00		0,00	
Redevances		1 079 900,71	1 079 900,71		660 962,86	
Autres	0,00	198 652,07	198 652,07		221 947,50	
Impôts, taxes et versements assimilés			558 272,71	0,00	336 580,48	0,00
Sur rémunérations	0,00	201 081,89	201 081,89		241 606,37	
Taxes foncières	0,00	318 857,50	318 857,50		57 043,76	
Autres	23 028,00	15 305,32	38 333,32		37 930,35	
Charges de personnel			5 419 323,76	0,00	6 156 366,13	0,00
Salaires et traitements	0,00	3 714 792,94	3 714 792,94		4 424 170,34	
Charges sociales	0,00	1 704 530,82	1 704 530,82		1 732 195,79	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			1 218 507,47	0,00	230 335,90	0,00
Dotations aux amortissements et dépréciations :						
Immobilisations locatives		0,00	0,00		0,00	
Autres immobilisations		897 339,96	897 339,96		91 848,69	
Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00		0,00	
Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		0,00	0,00		0,00	
Dépréciation des stocks et en-cours		81 922,87	81 922,87		0,00	
Dépréciation des créances		141 349,00	141 349,00		32 428,71	
Dotations aux provisions :						
Provisions pour gros entretien		0,00	0,00		0,00	
Autres provisions		97 895,64	97 895,64		106 058,50	
Autres charges			0,00	0,00	0,00	0,00
Pertes sur créances irrécouvrables		0,00	0,00		0,00	
Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	0,00	0,00		0,00	
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			0,00		0,00	
CHARGES FINANCIERES			2 088 507,71	0,00	1 662 081,87	0,00
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		0,00	0,00		8 971,58	
Charges d'intérêts (2) :						
Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		0,00	0,00		0,00	
Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		0,00	0,00		0,00	
Intérêts compensateurs		0,00	0,00		0,00	
Intérêts de préfinancements consolidables		0,00	0,00		0,00	
Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		1 958 345,96	1 958 345,96		1 286 891,00	
Gestion de prêts Accession		0,00	0,00		0,00	
Intérêts sur autres opérations		24 824,39	24 824,39		355 054,95	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00		0,00	
Autres charges financières		105 337,36	105 337,36		11 164,34	
CHARGES EXCEPTIONNELLES			401 617,31	0,00	101 446,05	0,00
Sur opérations de gestion		145 908,43	145 908,43		2 970,50	
Sur opérations en capital :			255 708,88	0,00	98 475,55	0,00
Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		217 658,99	217 658,99		0,00	
Autres		38 049,89	38 049,89		98 475,55	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			0,00	0,00	0,00	0,00
Dotations aux amortissements et dépréciations		0,00	0,00		0,00	
Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00		0,00	
Dotations aux provisions		0,00	0,00		0,00	
PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS (SOCIETES)		0,00	0,00		0,00	
IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		(3 702,00)	(3 702,00)		0,00	
TOTAL DES CHARGES	293 320,48	27 553 598,87	27 846 919,35	0,00	26 623 397,43	0,00
SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			566 129,63	0,00	105 361,39	0,00
dont relevant du SIEG			499 236,33		43 918,40	
dont ne relevant pas du SIEG			66 893,30		61 442,99	
TOTAL GENERAL			28 413 048,98	0,00	26 728 758,82	0,00
			6 015,20		2 712,78	
			130 161,75		355 054,95	

PRODUITS	Exercice 2024			Exercice 2023	
	DETAIL	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
2	3	4		5	
PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		27 073 282,40	0,00	25 901 837,47	0,00
Produits des activités		26 623 023,44	0,00	24 404 070,60	0,00
Ventes de terrains lotis	670 314,26			545 833,33	
Ventes d'immeubles bâtis	16 847 495,58			17 987 626,93	
Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00			0,00	
Ventes d'autres immeubles	0,00			0,00	
Récupération des charges locatives	271 788,96			23 605,07	
Loyers :					
Loyers des logements non conventionnés	403 813,65			0,00	
Loyers des logements conventionnés	2 155 097,33			0,00	
Suppléments de loyers	29 533,00			0,00	
Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	0,00			0,00	
Logements en location - accession et accession invendus	1 054 157,99			1 160 856,00	
Autres	141 245,78			41 460,36	
Prestations de services :					
Produits de concession d'aménagement	0,00			0,00	
Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	1 898 734,91			1 645 149,28	
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	411 209,74			453 111,18	
Syndic de copropriété	2 646 949,35			2 434 829,46	
Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	92 400,00			111 260,00	
Gestion des S.C.C.C	0,00			0,00	
Gestion des prêts	0,00			0,00	
Autres prestations de services	0,00			0,00	
Produits des activités annexes :					
Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	0,00			0,00	
Autres	282,89			338,99	
Production stockée (ou déstockage)		(275 852,52)	0,00	594 111,30	0,00
Immeubles en cours	788 649,92			3 669 158,02	
Immeubles achevés	(1 064 502,44)			(3 075 046,72)	
Production immobilisée		0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00			0,00	
Autres productions immobilisées	0,00			0,00	
Subventions d'exploitation		453 361,49	0,00	409 977,34	0,00
Primes à la construction	0,00			0,00	
Subventions d'exploitation diverses	0,00			0,00	
Subventions pour travaux d'entretien	453 361,49			409 977,34	
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		162 777,71	0,00	366 448,00	0,00
Provisions pour gros entretien	0,00			0,00	
Dépréciations de créances	0,00			0,00	
Autres reprises	162 777,71			366 448,00	
Transferts de charges d'exploitation		109 972,28		127 230,23	
Produit du dispositif de lissage de la CGLLS	0,00	0,00		0,00	
Autres produits		0,00		0,00	
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00		0,00	
PRODUITS FINANCIERS		715 707,97	0,00	808 193,05	0,00
De participations (2)		216 000,00	0,00	60 000,00	0,00
Revenus des actions	216 000,00			60 000,00	
Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,00			0,00	
Revenus des avances , prêts participatifs et autres	0,00			0,00	
D'autres immobilisations financières (2)		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		461 601,60		746 352,12	
Autres (2)	2 106,37	2 106,37		1 840,93	
Reprises sur dépréciations et provisions		36 000,00		0,00	
Transfert de charges financières	0,00	0,00		0,00	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00		0,00	
PRODUITS EXCEPTIONNELS		624 058,61	0,00	18 728,30	0,00
Sur opérations de gestion		209 613,83		1 248,24	
Sur opérations en capital		414 444,78	0,00	17 480,06	0,00
Produits des cessions d'éléments d'actif	412 928,80			0,00	
Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	0,00			0,00	
Autres	1 515,98			17 480,06	
Reprises sur dépréciations et provisions		0,00		0,00	
Transferts de charges exceptionnelles		0,00		0,00	
TOTAL DES PRODUITS	28 413 048,98	28 413 048,98	0,00	26 728 758,82	0,00
		0,00	0,00	0,00	0,00
dont relevant du SIEG					
dont ne relevant pas du SIEG					
TOTAL GENERAL	28 413 048,98	28 413 048,98	0,00	26 728 758,82	0,00
		0,00			
		229,20			
		216 000,00			

DocuSigned by:

12DA36E3DEE14C3...

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

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

Avant répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le total de l'actif est de 123 498 729,29 euros et le compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de tableau dégage un résultat bénéficiaire de 566 129,63 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024.

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

Note 1

Méthodes générales de présentation

1.1 Conventions générales

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

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

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2024 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 8 décembre 2023 ; les états financiers 2024 ne sont pas présentés selon l'arrêté « DHUP » du 17 janvier 2025. Cependant, ces modifications ne sont pas significatives sur les comptes pris dans leur ensemble.
- 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
 - les annexes accompagnant l'avis du 28 février 2024 du ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les Collectivités Territoriales, modifiant les annexes des avis précédents

1.3 Faits significatifs

Contexte géopolitique et inflationniste



En 2024, les États-Unis ont connu une forte croissance (2,7 %), tandis que l'Europe a été à la traîne : récession en Allemagne (-0,1 %) et croissance modeste en France (1,1 %). Le déficit public français a atteint 6,1 % du PIB, avec une dette record. L'inflation a ralenti, poussant la BCE à baisser ses taux, ce qui pèsera sur le livret A et le logement social.

Sur le plan politique, le retour de Trump et l'instabilité en France ont accru les tensions. Le secteur du logement social souffre de revenus en baisse et de charges en hausse.

Activité

L'année 2024 a été marquée par une crise profonde du secteur immobilier, touchant particulièrement la promotion. Malgré ce contexte difficile, **Vilogia Premium a su tirer son épingle du jeu** grâce à son positionnement exclusivement orienté vers la résidence principale. Contrairement aux promoteurs traditionnels, dépendants de l'investissement locatif, notre modèle nous a permis de maintenir notre activité et d'attirer une clientèle de particuliers recherchant un logement pérenne.

La fin du dispositif Pinel a fragilisé de nombreux acteurs, mais notre approche centrée sur les besoins des accédants à la propriété nous a démarqués. Par ailleurs, la baisse progressive des taux immobiliers a soutenu l'activité, renforçant notre capacité à traverser la crise avec résilience.

Nous avons déployé un nouvel outil innovant pour renforcer la communication avec nos clients et mieux tenir nos engagements. En tant que syndic, notre mission dépasse la simple gestion : nous accompagnons anciens locataires et nouveaux acquéreurs dans la durée, en veillant à la qualité et à la pérennité des logements.

Face aux préjugés sur notre métier, nous œuvrons à valoriser notre rôle de partenaire du vivre-ensemble. Notre signature, "**Ensemble longtemps**", incarne cet engagement durable.

Activité de gestion ORV

Fin 2023, Vilogia SA a cédé l'usufruit de 498 logements de ses logements à Vilogia Premium.

Via un protocole de coopération, contre rémunération, Vilogia Premium commercialise ces logements à la vente et Vilogia en continue la gestion.

Sur 30 ventes prévues au budget, 14 ont été réalisées.

Cette nouvelle activité génère dans les comptes de Vilogia Premium, 2.6 M€ de loyers, 75 K€ d'honoraires de commercialisation et 195 K€ de résultat de cession.

Vilogia Premium a rémunéré Vilogia à hauteur de 334 K€ au titre de la gestion locative et a supporté les coûts d'entretien pour 111 K€.

Evénements post-clôture

Néant.

1.4 Filiales et participations

Au cours de l'exercice 2024, aucune nouvelle SCCV n'a été créée. Le siège de ces SCCV a été transféré au nouveau siège de Vilogia SA et de Vilogia Premium situé au 271 boulevard de Tournai à Villeneuve d'Ascq.

Informations relatives aux filiales et participations détenues

Il est rappelé que la Société Vilogia SA et la Société Vilogia Premium ont pris une participation dans la SCCV 2023 Lambersart Sainte-Cécile, immatriculée au RCS de Lille Métropole sous le numéro SIREN 979 914 116.

Les écritures comptables et les mouvements de titres relatifs à cette prise de participation ont été enregistrés au cours de l'exercice 2024.



Par ailleurs, il est précisé qu'en début d'année 2025, Vilogia SA et Vilogia Premium ont décidé de ne pas poursuivre l'opération et ont cédé conjointement la totalité des parts sociales qu'elles détenaient dans la SCCV Lambersart Sainte-Cécile.

Au 31 décembre 2024, Vilogia Premium est désormais associée à Vilogia SA d'HLM dans 8 SCCV après la liquidation de 5 SCCV suivantes au 30/09/2024 : SCCV 2017 Madeleine Pompidou, SCCV 2017 Roncq Actival , SCCV 2018 Blanc Mesnil Descartes, SCCV 2018 Tremblay Farge et SCCV 2019 Wattrelos St Liévin.

0

4.8.1 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Partie 4- Fiche 4.8

INFORMATIONS FINANCIERES FILIALES ET PARTICIPATIONS (1)	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					
					6	7					
Filiales et participations (2) (6)											
- Filiales (7)											
SDIC VILOGIA PREMIUM AUVERGNE RHONE ALPES	879423010	68 500,00	(20 660,04)	64,76%	44 530,00	44 530,00	0,00		0,00		
SDIC VILOGAI NOUVELLE AQUITAINE	880510839	68 500,00	(13 909,21)	64,76%	44 530,00	44 530,00	0,00		0,00		
SDIC VILOGIA PREMIUM PAYS DE LOIRE	879504868	68 500,00	(13 417,91)	64,76%	44 530,00	44 530,00	0,00		0,00		
- Participations (8)											
SCCV BOUDERIEZ	822760419	1 000,00	1 768,08	30,00%	300,00	300,00	0,00		621 706,16	36 000,00	truction vente accession
SCCV FACHES CATHOLICA	825266364	1 000,00	(36 031,72)	30,00%	300,00	300,00	10 650,00		0,00		truction vente accession
SCCV HELLEMES SALENGRO	533696909	5 000,00	(4 167,76)	30,00%	1 500,00	1 500,00	0,00		0,00	180 000,00	truction vente accession
SCCV PONT A MARCO BREL	531986211	5 000,00	75 213,60	30,00%	1 500,00	1 500,00	0,00		0,00		truction vente accession
SCCV RONCHIN BRAILLE		5 000,00	(1 849,76)	30,00%	1 500,00	1 500,00	370 800,00		0,00		truction vente accession
SCCV LOMME MITERIE		5 000,00	30 515,76	30,00%	1 500,00	1 500,00	0,00		0,00		truction vente accession
SCCV BAISSIEUX MALTERIE	839843281	5 000,00	23 186,56	30,00%	1 500,00	1 500,00	0,00		0,00		truction vente accession
SCCV COMINES HOWYIN	841344849	5 000,00	(2 080,03)	30,00%	1 500,00	1 500,00	75 000,00		0,00		truction vente accession
Autres filiales ou participations (9)											
- Filiales non reprises ci-dessus											
- Participations non reprises ci-dessus											
Total (10)					30 977,00	30 977,00	747 589,26	0,00	216 000,00		

1.5 Changement de méthodes

Néant.

Note 2

Principales Méthodes d'évaluation des postes de l'actif

2.1 Immobilisations Incorporelles

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

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

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, constitué de leur prix d'achat, des coûts directement attribuables à ces immobilisations en vue de leurs utilisations envisagées. Certaines d'entre elles, dont la création a été réalisée en interne (phase de conception et de développement), ont été immobilisées.

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

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

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

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

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

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

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

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur économique réelle des projets est inférieure à la valeur comptable. Il n'y a pas lieu de déprécier des immobilisations incorporelles en 2024.

Immobilisations incorporelles en cours

Néant.

2.2. Immobilisations corporelles



Terrains

Néant.

Autres ensembles immobiliers

Néant.

Travaux d'amélioration

Néant.

Autres immobilisations corporelles

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

Immobilisations corporelles grevées de droits

Néant.

Immobilisations en cours

Néant.

2.3. Immobilisations financières

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

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

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

En 2023, une provision a été comptabilisée sur les titres détenus par les 3 SCIC (36 000 euros) car les capitaux propres étaient devenus inférieurs à la moitié du capital social du fait des pertes constatées. Suite à la recapitalisation des 3 SCIC, intervenue fin 2024, cette provision a été reprise sur l'exercice.

ETATS DES IMMOBILISATIONS

4.3.1 - TABLEAU 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						0
Baux long terme et droits d'usufruit	13 089 043,00				227 706,11	12 861 336,89
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)						-
Autres immobilisations incorporelles	837 887,15					837 887,15
Total I	13926930,15	0	0	0	227706,11	13699224,04
CORPORELLES						
Terrains						
Terrains nus						0
Terrains aménagés, loués, bâtis						0
Agencements - Aménagements de terrains						0
Total II	0	0	0	0	0	0
Constructions						
Constructions locatives sur sol propre hors additions et remplacements de composants						0
Additions et remplacements de composants (1)						0
Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A						0
Constructions locatives sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants						0
Additions et remplacements de composants (1)						0
Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B						0
Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C						0
Total III [A+B+C]	0	0	0	0	0	0
Install. techniques - Matériel - Outillage	Total IV					
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	3525,9					3525,9
Matériel de transport	0					0
Matériel de bureau et matériel informatique	91658,02			1318,02		90340
Mobilier	12679,45	1810,89				14490,34
Diverses	0					0
Total V	107863,37	1810,89	0	1318,02	0	108356,24
Immeubles en location vente, location-attribution, affectation	Total VI	0	0	0	0	0
Immobilisations corporelles en cours						
Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure						0
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration						0
- Additions et remplacements de composants (1)						0
Avances et acomptes						0
Total VII	0	0	0	0	0	0
Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)	107863,37	1810,89	0	1318,02	0	108 356,24
FINANCIERES						
Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	82 755,50	97711,5			6300	174167
Créances rattachées à des participations (2671-2674)	2 443 512,52			1239473,26		1204039,26
Titres immobilisés (droit de créance)	134 308,31					134308,31
Prêts participatifs						0
Prêts principaux pour accession						0
Prêts complémentaires pour accession						0
Prêts aux S.C.C.C.						0
Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)						0
Intérêts courus						0
Total IX	2 660 576,33	97711,5	0	1239473,26	6300	1 512 514,57
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	16695369,85	99522,39	0	1240791,28	234006,11	15 320 094,85

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

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

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

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

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

Amortissements

Les amortissements sont de type linéaire et ont été calculés prorata temporis. En 2024, la dotation aux amortissements s'élève à 897 339,96 euros.

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

ETATS DES AMORTISSEMENTS

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

Partie 4 Fiche n°4.4

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES 1	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE 2	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES (2) 5	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE 6
		Amortissement linéaire 3	Autres méthodes (1) 4		
INCORPORELLES					
Frais d'établissement					0,00
Baux long terme et droits d'usufruits	806 383,60	888 907,81		10 047,12	1 685 244,29
Autres postes d'immobilisations incorporelles					0,00
TOTAL I	806 383,60	888 907,81	0,00	10 047,12	1 685 244,29
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)					0,00
Constructions locatives sur sol d'autrui					0,00
Bâtiments et installations administratifs					0,00
TOTAL III	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Install. techniques. - Matériel - Outillage TOTAL IV			0,00	0,00	0,00
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	1 236,48	705,18			1 941,66
Matériel de transport					0,00
Matériel de bureau et matériel informatique	78 211,77	6 433,61			84 645,38
Mobilier	3 152,70	1 293,36			4 446,06
Diverses					0,00
TOTAL V	82 600,95	8 432,15	0,00	0,00	91 033,10
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (3)	888 984,55	897 339,96	0,00	10 047,12	1 776 277,39

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

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

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

2.4. Comptes de stocks

Les stocks et en-cours en valeur brute (sans dépréciation) s'élèvent à 50 139 514.57 euros.

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

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

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

Ces frais s'élèvent à 439 692.09 euros en 2024.

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

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur économique réelle des terrains et des immeubles en cours et achevés est inférieure à la valeur comptable. La société a comptabilisé en 2024 des dépréciations à hauteur de 81 922.87€.

Les intérêts activables, soit le produit du cout moyen du financement et de l'encours moyen des dépenses engagées durant la période allant du jour de la dépense jusqu'à la date de fin d'exercice ou la date de réception technique si celle-ci a eu lieu dans l'année, sont inclus dans le prix de revient des constructions dans la limite de la charge réelle d'intérêts constatée dans les comptes de l'exercice et la limite de la marge afin de ne pas constater de marge négative. Pour 2024, le montant intégré aux couts aux opérations est de 225 673.11 euros.

Partie 7 Fiche n° 7.1

7.1.1 MOUVEMENTS DES COMPTES DE STOCKS

AU COURS DE L'EXERCICE

(sauf compte 32)

COMPTES DE STOCKS (en valeur brute)	STOCKS EN DEBUT D'EXERCICE	AUGMENTATION DE L'EXERCICE				DIMINUTION DE L'EXERCICE		STOCKS EN FIN D'EXERCICE	VARIATIONS DE STOCKS (9 - 2)
		ACHATS ET COÛTS EXTERNES	FRAIS FINANCIERS	COÛTS INTERNES	VIREMENT DE POSTE A POSTE (a)	VIREMENT DE POSTE A POSTE (a)	SORTIES DE STOCKS (b)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
31 - TERRAINS A AMENAGER (net du 319)	2 960 074,29	4 524 695,15	0,00	0,00	1 547 134,10	5 871 685,79	23 989,49	3 136 228,26	176 153,97
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement	0,00							0,00	0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves	22 230 433,73	10 451 073,31	327 649,65	440 891,56	32 798 636,39	43 228 193,41	1 427,52	23 019 063,71	788 629,98
333 - Opération d'acquisition-réhabilitation-revente	0,00							0,00	0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (CCMI)	0,00							0,00	0,00
337 - Divers	0,00							0,00	0,00
33 - IMMEUBLES EN COURS (net du 339)	22 230 433,73	10 451 073,31	327 649,65	440 891,56	32 798 636,39	43 228 193,41	1 427,52	23 019 063,71	788 629,98
351 - Lotissements et terrains aménagés	0,00							0,00	0,00
352 - Opérations groupées, constructions neuves	844 155,81	146,60	(101 976,55)		91 707 047,41	76 332 774,44	15 716 781,10	399 817,73	(444 338,08)
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	24 204 569,13				45 083 518,87	45 703 683,13		23 584 404,87	(620 164,26)
3582 - 3587 - Autres logements	0,00							0,00	0,00
35 - IMMEUBLES ACHEVES (net du 359)	25 048 724,94	146,60	(101 976,55)	0,00	136 790 566,28	122 036 457,57	15 716 781,10	23 984 222,60	(1 064 502,34)
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)	50 239 232,96	14 975 915,06	225 673,10	440 891,56	171 136 336,77	171 136 336,77	15 742 198,11	50 139 514,57	(99 718,39)

(a) Y compris les virements de classe 2.

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

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

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

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

2.5 Créances d'exploitation et autres créances diverses

Les créances s'élèvent en valeur brute à 29 111 122,72 euros. Elles comprennent notamment des subventions à recevoir pour 1 778 916,60 euros, des créances locataires accession pour 221 860,07 euros, des créances acquéreurs pour 2 471 576,74 euros, des refacturations à ses filiales ainsi qu'à Vilogia SA pour 2 650 983,01 euros, ainsi que des créances auprès du Trésor Public pour 467 327,78 euros et des produits à recevoir pour 45 000,00 euros.

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

Une provision a été constatée au 31/12/2024 pour couvrir les créances des locataires PSLA sortis à hauteur de 173 777,71 euros.

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

Les fonds mandants des copropriétés représentent en valeur brute un total de 20 466 482,79 euros et divers pour 175 547,48 euros (données arrêtées au 20/01/2025). Ces fonds correspondent principalement aux comptes bancaires des copropriétés (17 985K€) et aux comptes clients des copropriétaires (2298K€).

ETAT DES CREANCES

LIBELLE	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
1	2	3	4 (2-3)
EN ACTIF IMMOBILISE			
Créances rattachées à des participations	1 204 039,26	10 650,00	1 193 389,26
Prêts principaux accession	0,00		0,00
Prêts complémentaires accession	0,00		0,00
Prêts aux S.C.C.C.	0,00		0,00
Autres prêts	0,00		0,00
Autres immobilisations financières	0,00		0,00
TOTAL I	1 204 039,26	10 650,00	1 193 389,26
EN ACTIF CIRCULANT			
Fournisseurs débiteurs	915 505,06	915 505,06	0,00
Locataires et organismes payeurs d'APL	221 860,07	221 860,07	0,00
Clients douteux ou litigieux	0,00		0,00
Créances sur acquéreurs	2 471 576,74	539 877,54	1 931 699,20
Autres créances clients	1 756 295,03	1 756 295,03	0,00
Personnel et comptes rattachés	4 762,43	4 762,43	0,00
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	18 708,42	18 708,42	0,00
Etat et collectivités publiques :	2 246 244,38	2 246 244,38	0,00
Opérations particulières	0,00		0,00
Autres (1)	2 246 244,38	2 246 244,38	0,00
Groupe et associés et opération de coopération	1 768 076,24	1 762 890,31	5 185,93
Groupe	0,00		0,00
Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	75 576,60	75 576,60	0,00
Associés - comptes courants	0,00		0,00
Capital souscrit et appelé, non versé	0,00		0,00
Membres- Opérations faites en commun et en G.I.E.	1 692 499,64	1 687 313,71	5 185,93
Débiteurs divers :	20 797 377,12	20 797 377,12	0,00
Opérations pour le compte de tiers	29 543,74	29 543,74	0,00
Autres créances (1)	20 767 833,38	20 767 833,38	0,00
TOTAL II	30 200 405,49	28 263 520,36	1 936 885,13
Charges constatées d'avances	0,00		0,00
Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
TOTAL III	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I + II + III)	31 404 444,75	28 274 170,36	3 130 274,39

Dont	
subventions d'investissement à recevoir	
subventions d'exploitation à recevoir	1 778 916,60
TVA	462 824,78

Note 3

Principales Méthodes d'évaluation des postes du passif

La société a procédé à la ventilation de son résultat 2024 entre les activités qui relèvent du service d'intérêt économique général et les activités qui ne relèvent du service d'intérêt économique général en s'appuyant sur l'édition 2018 du Guide pratique de répartition des charges et des produits : activités SIEG et activités hors SIEG » rédigé conjointement par la Fédération des ESH, la Fédération des coopératives HLM, la Fédération des OPH et l'USH.

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

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

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

La société a retenu l'approche suivante :

Répartition des produits entre activités SIEG et hors SIEG : les produits affectables directement aux activités SIEG et hors SIEG conformément au Guide l'ont été. Pour les autres le ratio d'affectation aux activités SIEG a été utilisé.

Affectation des charges directes aux opérations : lorsque les charges étaient directement imputables aux activités SIEG / Hors SIEG cette répartition a été appliquée.

Affectation des charges communes en utilisant la clé suivante : le ratio d'affectation aux activités SIEG soit 86.15 % a été utilisé.

3.1. Capitaux propres

TABLEAUX DE VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

	Solde au 01/01/2024	Résultat de l'exercice	Autres mouvements	Solde au 31/12/2024
Capital social	69 249		-16	69 233
Primes d'émission, de fusion	2 608 317			2 608 317
Ecart de réévaluation	3 494			3 494
Réserve légale	7 775			7 775
Réserves statutaires et contractuelles	0			0
Réserves réglementées	0			0
Autres réserves	0			0
Report à nouveau SIEG	-579 466		43 918	-535 547
Report à nouveau hors SIEG	1 032 646		-557 111	475 535
Report à nouveau Act<2021	0		618 554	618 554
Résultat exercice précédent	105 361		-105 361	0
Résultat exercice SIEG		499 236		499 236
Résultat exercice hors SIEG		66 893		66 893
Subventions d'investissement	0			0
Provisions réglementées	0			0
Total	3 247 375	566 130	-16	3 813 489

3.2. Provisions

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

Celle-ci se monte ainsi à 5 200 euros à la fin de l'exercice après une reprise de 62 609 euros.

Une provision couvrant trois litiges existe à hauteur de 22 500 euros.

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

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

Au cours de l'exercice, une provision a été constituée pour couvrir le risque de ne pas réussir à encaisser les régularisations de charges débitrices auprès des accédants LOA en phase locative. Elle s'élève à 1 390 euros après une reprise de 98 169 euros.

Un provision a été constituée pour dépenses de faisabilité non passées en comité d'engagement pour 81 923 euros.

Une dépréciation a été constituée pour couvrir la marge négative attendue de 5 logements restants à céder sur Wattrelos St Lievin à hauteur de 79 896 euros.

TABLEAUX DE VARIATIONS DES PROVISIONS

NATURE 1	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE 2	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE 3	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE 4	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE 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	74 309,00	18 000,00	64 609,00	27 700,00
Pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pensions et obligations similaires	0,00	0,00	0,00	(3) 0,00
Pour gros entretien	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	174 627,47	79 895,64	98 168,71	(3) 156 354,40
TOTAL II	248 936,47	97 895,64	(2) 162 777,71	184 054,40
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Financières	36 000,00	0,00	36 000,00	0,00
TOTAL III	36 000,00	0,00	36 000,00	0,00
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	0,00	16 640,83	0,00	16 640,83
Immeubles en cours	0,00	65 282,04	0,00	65 282,04
Immeubles achevés	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV	0,00	81 922,87	0,00	81 922,87
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	32 428,71	141 349,00	0,00	173 777,71
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	0,00	0,00	0,00	0,00
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	32 428,71	141 349,00	0,00	173 777,71
TOTAL VI (III + IV + V)	68 428,71	223 271,87	36 000,00	255 700,58
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	317 365,18	(1) 321 167,51	(1) 198 777,71	439 754,98

RENOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	321 167,51	162 777,71
	Financières	0,00	36 000,00
	Exceptionnelles	0,00	0,00
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		136 168,71
	de provisions non utilisées (*)		62 609,00
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			0,00

3.3. Dettes d'exploitation et diverses

Le montant des factures reçues à régler s'élève à 1 934 072,85 euros.

Le montant des retenues de garanties sur chantier s'élève à 323 008,34 euros.

Le montant des factures non parvenues au 31/12/24 s'élève à 4 086 515,28 euros.

Les dettes fiscales et sociales s'élèvent à 1 977 270,17 euros.

Les fonds mandants des copropriétés repris en autres dettes représentent en valeur brute un total de 20 467 846,30 euros.

ETAT DES DETTES

DETTES 2	MONTANT NET AU BILAN 3	A UN AN AU PLUS 4	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS 5	A PLUS DE CINQ ANS 6 (3-4-5)	DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES 7
Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	0,00			0,00	
Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	70 410 449,61	2 449 374,00	66 007 620,60	1 953 455,01	
Dépôts et cautionnement reçus	0,00	Non ventilable (3)		0,00	
Redevances location - accession	186 850,16		186 850,16	0,00	
Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	
Emprunts participatifs (1)	0,00			0,00	
Autres emprunts et dettes (1)	0,00			0,00	
Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	12 766 831,00	851 122,07	3 404 488,28	8 511 220,65	
Concours bancaires courants (5)	0,00			0,00	
Intérêts courus non échus	175 549,88	175 549,88		0,00	
Intérêts compensateurs	0,00			0,00	
TOTAL I dettes financières	83 539 680,65	3 476 045,95	69 598 959,04	10 464 675,66	0,00
dont emprunts remboursables in fine	69 250 449,60	2 449 374,00	65 079 620,60	1 721 455,00	
Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants	0,00			0,00	
Versements restant à effectuer sur titres non libérés	925,00	925,00		0,00	
Fournisseurs et comptes rattachés	6 343 596,47	6 020 588,13	323 008,34	0,00	
Clients créditeurs	76 291,16	76 291,16		0,00	
Personnel et comptes rattachés	790 193,40	790 193,40		0,00	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	566 390,54	566 390,54		0,00	
Etats et autres collectivités publiques :	620 686,23	620 686,23	0,00	0,00	0,00
Opérations particulières	0,00			0,00	
Autres	620 686,23	620 686,23		0,00	
Groupe, associés et opérations de coopération	32 088,94	31 372,95	715,99	0,00	0,00
Groupe	0,00			0,00	
Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C	0,00			0,00	
Associés	18 834,46	18 834,46		0,00	
Membres - Opérations faites en commun et en GIE	13 254,48	12 538,49	715,99	0,00	
Créditeurs divers :	21 046 965,73	21 046 965,73	0,00	0,00	0,00
Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00		0,00	
Autres dettes	21 046 965,73	21 046 965,73		0,00	
Comptes transitoires ou d'attente (6)	1 615,51	1 615,51		0,00	
TOTAL II	29 478 752,98	29 155 028,65	323 724,33	0,00	0,00
Produits constatés d'avance :	6 482 752,35	6 482 752,35	0,00	0,00	0,00
Sur exploitation	2 331 344,02	2 331 344,02		0,00	
Sur vente de lots en cours	4 151 408,33	4 151 408,33		0,00	
Autres produits constatés d'avance	0,00			0,00	
TOTAL III	6 482 752,35	6 482 752,35	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)	119 501 185,98	39 113 826,95	69 922 683,37	10 464 675,66	0,00

RENOIS	
(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	16 224 711,70
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	5 047 761,00
(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine	

ETAT DES CREANCES ET DETTES LIEES

Entités	Créances	Dettes
S.C.C.C	75 577	
SCCV COMINES HOWYN	75 000	
SCCV FACHES CATTOLICA	10 650	
SCCV PONT A MARCQ BREL		12 538
SCCV RONCHIN BRAILLE	370 800	
SCIC PREMIUM AUVERGNE RHONE ALPES	5 186	
VPGE	9 384	
VILOGIA	2 781 715	15 643 030
VPR	45 662	
UCH		9 235
Total	3 373 974	15 664 803

Une dette de 12,7 M€ vis-à-vis de Vilogia SA correspond à l'avance de trésorerie faite à Vilogia Premium pour financer l'usufruit des 498 logements achetés fin 2023.

Compte tenu du contexte financier, l'avance accordée à Vilogia Premium par Vilogia SA en 2023, et remboursée intégralement à la suite d'un remboursement anticipé, a été renégociée par décision du Conseil de Surveillance du 27 Mars 2025. Une avance de 9.3 M € a été consentie au taux Euribor 3 mois + 0.60pb sans pouvoir excéder de 1.5 point le taux du Livret A.

Note 4

Autres informations sur les comptes annuels

4.1 Ventilation du chiffre d'affaires

L'activité 2024 a permis de réaliser un chiffre d'affaires de 26 623 023,44 € se répartissant de la manière suivante :

Par secteurs d'activités (en euros)

Ventes d'immeubles et terrains	Syndic de Copropriété	Loyers	Charges locatives facturées aux clients	Prestations de services et activités annexes	Total
Exercice 2024					
17 517 810	2 646 949	3 783 848	271 789	2 402 628	26 623 023
66%	10%	14%	1%	9%	100%
Exercice 2023					
18 533 460	2 434 829	1 202 316	23 605	2 209 859	24 404 071
76%	10%	5%	0%	9%	100%

4.2 Equilibre d'exploitation et financier

Promotion

Le prix de revient des lots vendus s'élève quant à lui à 15 716 781 ,10 Euros.

Résultat financier

L'exercice se traduit par un résultat global de – 1 372 799,74 Euros, qui se présente ainsi :

- Les produits financiers : 715 707,97 €
- Les charges financières : - 2 088 507,71 €

Résultat

Le résultat de l'exercice 2024 fait apparaître un bénéfice de 566 129,63 Euros. Il se décompose comme suit :

- Résultat d'exploitation : 1 716 488,07 €
- Résultat financier : – 1 372 799,74 €
- Résultat exceptionnel : 222 441,30 €

4.3 Charges et produits exceptionnels

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

Charges :		Produits :	
Nature	Montant	Nature	Montant
Régularisations de comptes Fournisseurs	6 096	Régularisations de comptes Fournisseurs	0
Régularisations paie	34 417	Régularisations paie	44 127
Régularisations sur opérations	35 964	Régularisation opérations	754
Clients PSLA	98 576	Clients PSLA	162 308
Résultat de cessions incorporelles (usufruit)	217 659	Résultat de cessions incorporelles (usufruit)	412929
Autres (Pénalités, litiges..)	8 905	Autres	3 940
TOTAL CHARGES	401 617	TOTAL PRODUITS	624 058

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

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

Statut	Hommes	Femmes	Total
Cadres	9	23	32
Maitrises	6	24	30
Employés	3	12	15
Total	18	59	77

4.5 Autres informations

Montant des avances et crédits alloués aux dirigeants sociaux

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

Néant.

Montant des rémunérations alloués aux organes

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

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

Engagements hors bilan

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

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

- 1,5/12^{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. »

L'engagement pour indemnités de départ en retraite est basé sur un départ à 64 ans à l'initiative du salarié. Elle est calculée, selon la méthode prospective, en fonction de l'âge du salarié, de son ancienneté, des modalités de calcul prévues dans l'Accord d'adaptation Vilogia du 29 juillet 2015. Elle tient compte également des charges sociales à verser sur cette indemnité, d'un taux d'actualisation de 3.40%, d'un taux annuel de progression des salaires de 3.00% et un turn-over, limité aux seules démissions sur 3 ans, de 3.80%.

Elle s'élève à 425 milliers d'euros au 31 décembre 2024.

L'engagement lié aux médailles du travail s'élève à 27 milliers d'euros au 31 décembre 2024.

Cet engagement est calculé en fonction de l'ancienneté de chaque salarié et d'un âge de départ à la retraite fixé à 64 ans. Il est actualisé au taux de 3.40% et le montant de la prime progresse de 3.00% l'an.

Engagements par signature

ARKEA BANQUE :

Néant

GARANTIES RECUES : concernant les 83 177 281 d'emprunts auprès des établissements de crédit, Vilogia Premium a reçu des cautionnements à hauteur de 100 % de ces montants.



Garantie de rachat PSLA

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

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

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

Impôt sur les bénéfices

Aucun impôt à payer sur les sociétés a été enregistré dans les comptes au 31/12/2024.

Identité de la société-mère consolidante

Vilogia Premium est consolidée, au 31 décembre 2024, par mise en équivalence, par Vilogia Holding SA d'HLM.



Vilogia Premium
271 Boulevard de Tournai
59650 Villeneuve d'Ascq

www.vilogia-premium.fr





Vilogia Premium

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos
le 31 décembre 2024

Rapport spécial du commissaire aux comptes
sur les conventions réglementées

ERNST & YOUNG Audit

Vilogia Premium

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

A l'Assemblée Générale de la société Vilogia Premium,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

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

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

1) Convention de prestations de services fonctions supports (2024/04)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 25 mars 2024, à conclure une convention par laquelle la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré assurerait une prestation dite de services « fonctions supports » au profit de votre société. La société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré réalisera une prestation de fonctions supports comprenant les ressources humaines, la stratégie financière, le PEPS, la comptabilité, le juridique (droit immobilier et droit des sociétés) et le recouvrement.

Cette convention de prestation de services a été conclue pour une durée de un an, avec prise d'effet à partir du 1^{er} janvier 2024, et prendra fin au 31 décembre 2024 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 2024 de votre société, à € 500 184. Ce montant sera révisé lors de la clôture de l'exercice, en fonction du coût réel et du chiffre d'affaires réel de votre société. Dans le cas où les parties ne parviendraient pas à un accord, la rémunération appliquée sera celle convenue ci-dessus.

Modalités

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 382 537,72 hors taxes pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

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

2) Convention de prestations de services informatiques et numériques (2024/05)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre conseil d'administration, du 25 mars 2024, a autorisé votre société à résilier la convention de prestations de DSIN en cours avec la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré et de conclure une nouvelle convention par laquelle votre société bénéficiera de prestations informatiques liées à ses besoins de fonctionnement et des projets. La liste de ces services sera intégrée à la convention. La convention de prestation de services informatiques prendra effet au 1^{er} janvier 2024 pour se terminer au 31 décembre 2024, sans reconduction tacite possible.

Pour l'ensemble de ces missions, la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré percevra une rémunération annuelle hors taxes sur la base des clés de répartition que sont le nombre de logements, le nombre de collaborateurs et le nombre de tickets support. Cette rémunération est estimée à un montant annuel de de € 304 089 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'est élevée à € 261 552 hors taxes pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

Votre conseil d'administration a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour les sociétés Vilogia Premium 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) Avenant à la convention de commercialisation d'opérations neuves pour l'accession à la propriété (2024/08)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 7 octobre 2024, à conclure un avenant à la convention de commercialisation d'opérations neuves pour l'accession sociale. Cet avenant prendra effet rétroactivement au 1^{er} janvier 2024 pour se terminer au terme de la convention en cours, soit le 31 décembre 2025.

L'avenant aura pour objet de modifier l'article 1 de la convention initiale de la manière suivante :

- ▶ préciser que « le Bénéficiaire confie au Prestataire des missions de commercialisation d'opérations immobilières neuves en accession sociale à la propriété identifiées par lui et dans les conditions décrites ci-dessous, y compris les opérations sous dispositif Bail Réel Solidaire. [...] » ;
- ▶ ajouter les modalités spécifiques de ce dispositif concernant la régularisation des ventes :

« Les Parties ont convenues ensemble des étapes de la Prestation comme suit :
[.]

La régularisation des ventes :

S'agissant des opérations neuves sous dispositif Bail Réel Solidaire, l'accord du Comité de Décision des Preneurs en BRS est obligatoire avant la signature du compromis.

A cet effet, le Prestataire présente un dossier relatif au Preneur – Accédant potentiel au Comité de Décision des Preneurs en BRS. Le Comité valide ou non la recevabilité du dossier.

Le Comité se réunit au minimum une fois par mois.

[.] »

La convention initiale a pris effet au 1^{er} janvier 2023 et prendra fin au 31 décembre 2025. Elle prévoit que les missions confiées relèvent du lancement de la commercialisation, de la prospection, de l'administration des ventes, de la préparation des régularisations de ventes et des rapports mensuels. Pour l'ensemble des missions confiées, la rémunération de votre société est de 4 % hors taxes du prix de vente hors taxes du bien, à la signature de l'acte. Les frais de publicités sont supportés par la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré. Votre société supporte les frais de promotion et de communication de son activité.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet financier dans les comptes de votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

Votre conseil d'administration a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour les sociétés de poursuivre cette relation réside dans le fait que Vilogia S.A. d'HLM bénéficient des services et équipes de Vilogia Premium laquelle porte, au sein du Groupe Vilogia, l'expertise « commercialisation » pour l'accession ».

4) Convention de financement de la cession en usufruit temporaire de 498 logements locatifs sociaux (2024/09)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre conseil d'administration du 7 octobre 2024 a autorisé la validation d'une première tranche de cession en usufruit temporaire avec un financement de la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré sur quinze ans au taux fixe de 2,50 %.

Ce financement de € 12 952 774 de la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré à votre société est adossé à une souche obligataire de 1,50 % + 100 bps de marge avec les caractéristiques suivantes :

Montant	:	La tranche est mise en place par arbitrage automatique le 15 octobre 2024 dans la limite du montant du prêt, sauf dans le(s) cas suivant(s) :
		<ul style="list-style-type: none">▶ l'emprunteur a renoncé expressément avant le 15 octobre 2024 à la mise en place par arbitrage automatique ;▶ Ajustement du montant par le prêteur aux besoins réels de l'emprunteur à la suite d'une demande de production de justificatifs.
Durée d'amortissement	:	Quinze ans, soit quinze échéances d'amortissement.
Taux d'intérêt annuel	:	Taux fixe de 2,50 %
Base de calcul des intérêts	:	Mois forfaitaire de trente jours sur la base d'une année de 360 jours.
Périodicité des échéances d'intérêts et d'amortissement	:	Périodicité annuelle.
Jour de l'échéance	:	Quinzième du mois.
Mode d'amortissement	:	Amortissements constants.
Remboursement anticipé	:	A faire impérativement après chaque revente, proportionnellement au montant des ventes réalisées sans indemnité de remboursement anticipé, et sur présentation des justificatifs des ventes réalisées.
Préavis	:	Trente jours calendaires.

Modalités

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 24 824,39 hors taxes au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante :

- ▶ « Pour l'usufruitier, Vilogia Premium, de bénéficier d'un financement à taux fixe bonifié par rapport aux taux de marché et de clauses préférentielles de remboursement anticipé, permettant de sécuriser la marge de l'opération.

Pour le nu-propiétaire, Vilogia S.A., d'adosser à une souche obligataire émise au taux de 1,50 % un emploi permettant de mettre en œuvre la stratégie patrimoniale de la société en faveur de la vente HLM avec Vilogia Premium comme usufruitier et commercialisateur des logements constituant l'ORV ».

- 5) Convention de montage d'opérations de vente et de commercialisation d'actifs immobiliers détenus en nue-propiété par la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré (2023/11)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 4 décembre 2023, à conclure une convention permettant à la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré de confier à votre société le montage d'opérations de vente ainsi que la commercialisation des actifs immobiliers détenus en nue-propiété par la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré et affecté par le droit temporaire d'usufruit. La convention est conclue pour une durée de un an, prenant effet à compter du 1^{er} janvier 2024. Elle pourra être reconductible tacitement.

Cette convention prévoit une rémunération pour votre société :

- ▶ calculée sur la base des frais directs de fonctionnement et de masse salariale refacturés à l'euro s'agissant de la prestation montage d'opérations de vente ;
- ▶ de 5,90 % du montant déterminé par le prix de vente hors taxes de l'actif immobilier hors taxes et diminué du paiement de l'indemnité de résiliation versée à l'usufruitier, en ce qui concerne la prestation de commercialisation des logements ;
- ▶ au-delà des obligations réglementaires au titre de la publicité gérée par la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré, les opérations afférentes à la publicité et aux besoins de commercialisation sont réalisées par votre société en lien avec le service communication de la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré. Les frais de publicité et de promotion des opérations confiées seront supportés par la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré. Les autres frais de promotion et de communication sur l'activité de commercialisateur, seront à la charge de votre société.

Modalités

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 75 316,23 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

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

- ▶ Avec les SCCV, dont la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré et votre société sont associées

Convention d'AMO, communication et commercialisation (2024/06)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre conseil d'administration du 25 mars 2024 a autorisé votre société à modifier la convention portant sur les missions effectuées par votre société au profit des SCCV constituées entre votre société et la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré.

Votre société assure l'Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage, la commercialisation des Biens immobiliers et la communication sur les ventes.

La modification de la rémunération des prestations portera principalement sur l'assistance à maîtrise d'ouvrage. Ainsi, votre société facturera aux SCCV 5 % du prix de revient global hors taxes de l'opération. La prestation d'AMO reprend également le suivi administratif et la comptabilité spécifique.

Ces modifications s'appliqueraient à compter du 1^{er} janvier 2024 et porteraient sur toute la durée des SCCV à venir mais également en cours d'activité. Pour ces dernières, il sera procédé par voie d'avenants.

Les autres aspects de la rémunération issus de la convention initiale restent sans changement et inclus :

- ▶ pour la commercialisation des logements : votre société facturera aux SCCV un montant égal à 4 % du prix de vente Hors Taxe des logements vendus.
- ▶ pour la communication relative à l'opération : votre société facturera aux SCCV un montant égal à 0,05 % du prix de revient global hors taxes de l'opération.

Modalités

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 52 055,30 hors taxes pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

Votre conseil d'administration a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour les associées des sociétés civiles de construction vente de conclure des conventions réside dans l'octroi de prestations à leur profit, tout en permettant la mutualisation des moyens et des ressources du Groupe ».

- Conventions des exercices antérieurs non soumises à l'approbation d'une précédente assemblée générale

Nous avons été avisés des conventions suivantes, autorisées et conclues au cours des exercices 2022 et 2023 et qui n'ont pas été soumises à l'approbation de l'assemblée générale statuant sur les comptes des exercices 2022 et 2023.

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

Acquisition d'une parcelle de terrain située à Armentières, rue Marc Sangnier (2022/01)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 13 juin 2022, à procéder à l'acquisition d'une parcelle de terrain sur laquelle est édifié un immeuble à usage de commerce (ex gamm vert) auprès de la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré. Cette acquisition se fera avec faculté de substitution au profit d'une SCCV, dont votre société et la société Kaufman & Broad seront associées. Cette parcelle située à Armentières, Rue Marc Sangnier est reprise au cadastre Section AX n° 348 et a une contenance de 7 442 m².

Cette acquisition s'est faite moyennant le prix principal de € 850 000 net vendeur et permettra, sur une emprise foncière plus importante, la réalisation d'une opération d'environ vingt-trois logements individuels en accession maîtrisée, seize logements collectifs en LLS, quatre-vingt-un logements collectifs en accession libre, deux cellules commerciales, cent-deux places de stationnement en sous-sol et seize places LLS.

Modalités

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 850 000 hors taxes pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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 en accession libre et maîtrisée ».

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

1) Convention de délégation de mise en œuvre des garanties de relogement et de rachat (2023/19)

Personnes concernées

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



Nature et objet

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 4 décembre 2023, à conclure avec la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré une convention relative à la mise en œuvre de la garantie de relogement, à compter du 1^{er} janvier 2024 et d'une durée de trois ans, par laquelle cette dernière sera délégataire de la sécurisation HLM des accédants de votre société sur le territoire de la MEL, tant dans l'accession sociale que dans le cadre d'opérations financées par un prêt social pour la location accession (PSLA).

Cette garantie consiste à assurer des garanties aux accédants en cas de survenance d'accidents de la vie au cours des quinze années suivant l'acquisition de leur logement pour lesquels la signature du contrat préliminaire serait intervenue entre le 1^{er} janvier 2024 et 31 décembre 2026 inclus.

Cette convention étant strictement liée à l'objet social des organismes HLM au titre du service économique d'intérêt général (SIEG) dont elles sont investies, elle est consentie à titre gratuit.

Modalités

Cette convention n'a eu aucun effet financier sur les comptes de votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour les sociétés de conclure cette convention réside dans l'application de la sécurisation HLM aux accédants de Vilogia Premium ».

2) Reconduction de la Convention de gestion et de commercialisation des opérations en PSLA (2023/17)

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 d'administration du 4 décembre 2023, à reconduire la convention de prestations avec la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré 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 de un an, par délibération des parties à compter du 1^{er} janvier 2024.

Votre société perçoit :

- ▶ 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'est élevée à € 147 342,12 hors taxes pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

Votre conseil d'administration a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour la Société Vilogia S.A. d'HLM de reconduire cette convention réside dans le bénéfice des équipes de Vilogia Premium, entité qui, au sein du Groupe Vilogia, est spécialisées dans l'accession sociale y compris dans le dispositif de location-accession. Cette convention de prestations permet également la mutualisation des moyens et ressources des entités composant le Groupe Vilogia ».

3) Convention de montage d'opérations de vente et de commercialisation d'actifs immobiliers (2023/18)

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 d'administration du 4 décembre 2023, à reconduire avec la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré 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, votre société assure, 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.

Votre société est 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 a été conclue pour l'année 2024.



Modalités

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 1 245 963,53 hors taxes pour votre société au titre de l'exercice le 31 décembre 2024.

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

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

- 4) Protocole de coopération relatif à la constitution d'un droit temporaire d'usufruit portant sur 498 logements (2023/10)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 4 décembre 2023, à conclure un protocole de coopération dans le cadre de la constitution d'un droit temporaire d'usufruit sur 498 logements pour une durée de quinze ans prenant effet à compter du 1^{er} janvier 2024, soit jusqu'au 31 décembre 2038.

Dans un souci de continuité de la conservation du patrimoine immobilier et au vue de la nature de logements conventionnés, il est proposé un protocole de coopération fixant les modalités organisationnelles du suivi de ce patrimoine entre les sociétés, tant pendant la phase locative que pendant la phase de commercialisation.

Les sociétés organisent donc une coopération concernant le suivi de la situation locative, la prise en charge des travaux, la prise en charge de toutes les charges afférentes, la représentation en copropriété, et devant les autorités administratives.

En raison du conventionnement des logements, et au regard de la constitution d'un droit temporaire d'usufruit, la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré poursuit la gestion locative des logements et procède au reversement d'un acompte mensuel à votre société, en sa qualité d'usufruitier, basé sur un budget annuel des loyers à quittance, déduction faite d'une rémunération égale à 12 %, et hors coût de la vacance stratégique supportée par votre société. Un ajustement au réel est réalisé périodiquement.

En raison du conventionnement des logements, et au regard de la constitution d'un droit temporaire d'usufruit, votre société poursuit la gestion locative des logements.

La société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré procède au reversement d'un acompte mensuel à votre société, en sa qualité d'usufruitier, basé sur un budget annuel des loyers à quittance, déduction faite d'une rémunération égale à 12 %, et hors coût de la vacance stratégique supportée par votre société. Un ajustement au réel est réalisé périodiquement.



Il est également prévu la création d'un comité de suivi, se réunissant mensuellement et dont les membres seront des référents des deux sociétés. Le comité de suivi peut rendre des avis consultatifs, notamment sur les sujets de modification du prix de vente par rapport au prix initialement fixé dans la grille de prix, l'arbitrage relatif aux travaux et la répartition du coût de ces travaux, l'arbitrage concernant la vacance des logements et actions à mener et toute décision concernant les actions à mener en cas de difficulté de vente.

Lors des comités de suivi, il s'agit également d'assurer un suivi du projet par le reporting commun au travers d'indicateurs clés tels que les taux d'impayés, les nombres de vente et tout indicateur ayant intérêt à l'activité.

Le protocole a été conclu pour une durée de quinze ans prenant effet à compter du 1^{er} janvier 2024, soit jusqu'au 31 décembre 2038.

En cas de cessation totale et définitive du droit temporaire d'usufruit pour quelque cause que ce soit, le protocole sera résilié de plein droit, n'ayant plus de cause à son existence.

Modalités

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 334 301,58 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

Votre conseil d'administration a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de conclure cette convention réside dans le fait que les sociétés assurent une coopération des immeubles détenus en nue-propriété par Vilogia S.A. d'HLM et en usufruit par Vilogia Premium et que Vilogia S.A. d'HLM, non dotée de personnel dédié à cette activité, pourra bénéficier de l'expertise des équipes commerciales de Vilogia Premium, permettant ainsi à cette dernière de poursuivre le développement de son activité de commercialisateur au sein du Groupe Vilogia ».

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

Reconduction de la convention de prestation d'assistance à la gestion des opérations en PSLA (2023/21)

Personnes concernées

MM. G. Verhague et L. Vanlaecke.

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 4 décembre 2023, à reconduire la convention de prestations de gestion de la phase locative des opérations en location-accession avec la société Vilogia Premium Grand Est. Votre société réalise des missions relatives au suivi du quittancement, à la comptabilisation de la part acquisitive et de la part locative, et au suivi de la relation avec le locataire-accédant.

La durée de la convention a été fixée rétroactivement pour une durée de un an, pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024.

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

Modalités

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 11 250 hors taxes au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour les sociétés de reconduire cette convention réside dans le fait que Vilogia Premium Grand Est pourra bénéficier d'un accompagnement en support par les équipes de Vilogia Premium spécialisées dans la gestion des opérations en Location-Accession ».

► Avec la société Astrid Promotion

Transfert de permis de construire modificatif à la société Astrid Promotion Comines – Quartier Philippe Howyn (2023/08)

Personne concernée

M. Onraet.

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 19 juin 2023, à transférer un permis de construire modificatif à la société Astrid Promotion.

Dans le cadre du projet lancé par la ville de Comines en 2011 sur le quartier Philippe Howyn, la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré a déposé et obtenu un permis d'aménager modificatif permettant la création et l'aménagement de trois macro-lots répartis en macro-lots A, B et C. Les parcelles initialement cadastrées Section AP n° 80, 81, 117, 128, 129 et 289, d'une superficie cadastrale totale d'environ 14 400 m² ont été divisées afin de réaliser chaque lot.

Initialement prévu au profit de votre société, la société Astrid Promotion a proposé l'acquisition d'une partie du programme portant sur le macro-lot C, qui prévoit la construction de quatorze logements collectifs en accession libre ainsi que quatorze stationnements.

C'est dans ce contexte que votre société a décidé de déposer et d'obtenir un permis de construire modificatif, dont l'objet porte sur modification de l'emprise constructible du macro-lot C, en vue de son transfert à la société Astrid Promotion. Ce projet est prévu sur les parcelles de terrain propriétés de Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré, actuellement cadastrées Section AP n° 446, 448, 449 et 450, pour une superficie cadastrale totale d'environ 1 581 m².

La cession du permis de construire s'est réalisé moyennant le prix principal de € 151 000 représentant les différents frais relatifs au projet, engagés par votre société.

Modalités

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 143 647,60 hors taxes au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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 des 14 logements du macro-lot C ».

- ▶ Avec les sociétés Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré , société mère de votre société, et Vilogia Privilège, société sœur de votre société

Reconduction de la convention de prestation de montage d'opérations de vente et de commercialisation des logements intermédiaires (2023/16)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre société a reconduit, selon l'autorisation du conseil d'administration du 4 décembre 2023, la convention confiant à votre société la commercialisation des logements intermédiaires de la société Vilogia Privilège. La convention a été reconduite dans les mêmes conditions pour l'année 2024.

Ainsi, votre société percevra une rémunération :

- ▶ forfaitaire, et préalablement validée par les parties lors de réunion de validation, pour la prestation de montage de l'opération de vente ;
- ▶ 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'est élevée à € 119 062,06 entre votre société et la société Vilogia Privilège au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

Votre conseil d'administration a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour la Société de reconduire cette convention réside dans le maintien du bénéfice des équipes spécialisées de Vilogia Premium, pour sa filiale dédiée au Logement Intermédiaire, le tout en cohérence avec la stratégie de spécialisation des filiales du groupe et de mutualisation des savoirs faire ».

- ▶ Avec la SCCV Armentières 2, avenue Marc Sangnier, dont la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré et votre société sont associées

Vente par la SCCV Armentières 2, avenue Marc Sangnier à la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré (2023/07)

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 4 décembre 2023, à procéder à une vente en VEFA dans le cadre d'une opération portée par SCCV Armentières 2, avenue Marc Sangnier, à la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré. Cette vente concerne un bâtiment, comprenant vingt logements en catégorie PLUS et PLAI, et leurs stationnements, situé à Armentières, 2, avenue Marc Sangnier, cadastrés Section AX n° 448 d'une contenance cadastrale d'environ 1 310 m².

Cette cession s'est réalisée moyennant le prix principal de € 2 100 hors taxes/m² SHAB, stationnement inclus.

Modalités

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 1 399 152,46 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

Votre conseil d'administration a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de cette convention pour la société est de permettre la réalisation de la part sociale de cette opération mixte ».

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

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

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

Personnes concernées

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

Nature et objet

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

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

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'impact sur les comptes de votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

Personnes concernées

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



Nature et objet

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

- ▶ la conservation du patrimoine de la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré au sein des copropriétés ;
- ▶ le suivi financier (transmettre les appels de fonds de 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 la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré (adapter les règles d'imputation, adapter les appels de travaux) ;
- ▶ l'accompagnement avec les agences locatives de la MEL et le pôle expertise opérationnel de la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré.

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

La convention prendra effet rétroactivement au 1^{er} janvier 2022, pour une durée de trois ans ferme.

Modalités

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 174 368,70 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

Personnes concernées

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

Nature et objet

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

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

La rémunération de cette convention est prévue comme suit :

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

Modalités

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 1 650 hors taxes au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

Personnes concernées

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

Nature et objet

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

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

Modalités

Les sommes versées à votre société se sont élevées à € 46 711,09 hors taxes au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

Personnes concernées

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

Nature et objet

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

Modalités

Les loyers versés au titre de cette convention se sont élevés à € 377 965 hors taxes au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

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

Personne concernée

M. J-P. Guillon.

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 6 décembre 2021, à conclure une convention de garantie de rachat et de garantie de relogement. La convention prévoit que la société Vilogia Logifim réalisera pour le compte de votre société, les garanties de rachat et de relogement des accédants de votre société, lorsqu'ils le demandent et sont éligibles à la mise en jeu de ces garanties.

Les garanties sont tant dans l'accession sociale que dans le cadre d'opérations financées par un prêt social pour la location-accession (PSLA).

Cette convention a été conclue pour une durée de trois ans, à compter du 1^{er} janvier 2022. Elle est consentie à titre gratuit.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet financier au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

Personnes concernées

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

Nature et objet

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

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

Modalités

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 59 358,78 hors taxes au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.



- ▶ Avec les SCCV, dont la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré et votre société sont associées

Convention de flux contractuels (2020/15)

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 10 décembre 2020, à résilier les conventions de prestations de comptabilité opérationnelle réalisées par votre société 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

Cette convention n'a pas eu d'effet financier au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Lille, le 7 mai 2025

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG Audit

DocuSigned by:

12DA36E3DEE14C3...

Emilie Poissonnié



Vilogia Premium

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos
le 31 décembre 2024

**Attestation du commissaire aux comptes sur les informations communiquées dans
le cadre de l'article L. 225-115 4° du Code de commerce relatif au montant global
des rémunérations versées aux personnes les mieux rémunérées pour l'exercice
clos le 31 décembre 2024**

ERNST & YOUNG Audit



Vilogia Premium

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

Attestation du commissaire aux comptes sur les informations communiquées dans le cadre de l'article L. 225-115 4° du Code de commerce relatif au montant global des rémunérations versées aux personnes les mieux rémunérées pour l'exercice clos le 31 décembre 2024

A l'Assemblée Générale de la société Vilogia Premium,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 225-115 4° du Code de commerce, nous avons établi la présente attestation sur les informations relatives au montant global des rémunérations versées aux personnes les mieux rémunérées pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, figurant dans le document ci-joint.

Ces informations ont été établies sous la responsabilité du directeur général. Il nous appartient d'attester ces informations.

Dans le cadre de notre mission de commissariat aux comptes, nous avons effectué un audit des comptes annuels de votre société pour l'exercice clos le 31 décembre 2024. Notre audit, effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France, avait pour objectif d'exprimer une opinion sur les comptes annuels pris dans leur ensemble, et non pas sur des éléments spécifiques de ces comptes utilisés pour la détermination du montant global des rémunérations versées aux personnes les mieux rémunérées. Par conséquent, nous n'avons pas effectué nos tests d'audit et nos sondages dans cet objectif et nous n'exprimons aucune opinion sur ces éléments pris isolément.

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, qui ne constituent ni un audit ni un examen limité, ont consisté à effectuer les rapprochements nécessaires entre le montant global des rémunérations versées aux personnes les mieux rémunérées et la comptabilité dont il est issu et vérifier qu'il concorde avec les éléments ayant servi de base à l'établissement des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la concordance du montant global des rémunérations versées aux personnes les mieux rémunérées, figurant dans le document joint et s'élevant à € 606 712,31 avec la comptabilité ayant servi de base à l'établissement des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024.



La présente attestation tient lieu de certification de l'exactitude du montant global des rémunérations versées aux personnes les mieux rémunérées au sens de l'article L. 225-115 4° du Code de commerce.

Elle est établie à votre attention dans le contexte précisé au premier paragraphe et ne doit pas être utilisée, diffusée ou citée à d'autres fins.

Lille, le 7 mai 2025

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG Audit

Emilie Poissonnié

DocuSigned by:

12DA36E3DEE14C3...