Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

PROCES-VERBAL DE LA REUNION
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 « Vilogia Premium Grand Est », dont le siège social est situé 2-4 Rue du Cardinal Tisserant, 54000 NANCY et immatriculée au RCS de Nancy sous le numéro 758 801 948 se sont réunis en Assemblée Générale audit siège sur convocation écrite faite par le Président.

Chaque associé a été convoqué par lettre en date du 5 mai 2025.

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.

Monsieur Pierre-André PEYVEL préside la séance en sa qualité de Président de séance.

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

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

Madame Amandine CHMIELINA est désignée comme secrétaire de séance.

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

- Un exemplaire de la lettre de convocation,
- La copie de la lettre de convocation adressée aux Commissaires aux comptes avec l'avis de réception,
- La feuille de présence de l'assemblée,
- Le rapport financier reprenant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024,
- Le rapport sur le gouvernement d'entreprise,
- Les rapports du Commissaire aux comptes,
- Les statuts,
- Le texte des résolutions présentées à l'Assemblée.

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

L'assemblée lui donne acte de ces déclarations.

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable par les membres du bureau, permet de constater que les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent au total 280 089 parts sociales (deux cent quatre-vingt mille quatre-vingt-neuf parts sociales) sur 280 686 parts sociales (deux cent quatre-vingt mille six cent quatre-vingt-six parts sociales), soit plus du 1/5ème des parts sociales ayant droit de vote en assemblée générale ordinaire.

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

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

- Rapport de gestion du Conseil d'administration et Rapport sur le Gouvernement d'Entreprise ;
- Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
- Examen et approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et quitus aux administrateurs ;
- Affectation du résultat ;
- Variation du capital social ;
- Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de Commerce ; approbation de ces conventions ;
- Nomination et Renouvellement de mandats d'administrateurs ;
- Nomination ou renouvellement du mandat du Commissaire aux Comptes ;
- Pouvoirs.

Lecture est ensuite donnée du rapport de gestion du Conseil d'administration, du rapport sur le Gouvernement d'Entreprise et des rapports du Commissaire aux comptes, à savoir le rapport général et le rapport spécial sur les conventions réglementées.

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

Première résolution

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Conseil d'administration, du rapport sur le Gouvernement d'Entreprise ainsi que du rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 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.

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

Deuxième résolution

L'assemblée générale ordinaire décide d'affecter le bénéfice de l'exercice après impôts de 84 988,04 euros, dont 5 375,69 euros au titre de l'activité hors SIEG, au compte report à nouveau.

À la suite de cette affectation, le compte report à nouveau présentera un solde négatif de 1 887 741.38 euros, dont un solde positif de 1 341 237,16 euros au titre du report à nouveau SIEG depuis le 31 décembre 2021.

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

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

Troisième résolution

L'assemblée générale ordinaire prend acte qu'après les différentes attributions et remboursements intervenus au cours de l'exercice 2024, le capital social de la Société au 31 décembre 2024 s'élève à 4 490 976,00 euros.

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

Quatrième résolution

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

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

Cinquième résolution

L'assemblée générale ordinaire, constatant que le mandat d'administrateur de Monsieur Eric LOBRY est arrivé à son terme, décide de le renouveler pour une nouvelle 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.

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

Sixième résolution

L'assemblée générale ordinaire, constatant que le mandat d'administrateur de Vilogia SA est arrivé à son terme, décide de le renouveler pour une nouvelle 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.

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

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

Septième résolution

L'assemblée générale ordinaire, constatant que le mandat d'administrateur de Madame Virginie WILLAIME est arrivé à son terme, décide de le renouveler pour une nouvelle 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.

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

Huitième résolution

L'assemblée générale ordinaire, constatant que le mandat d'administrateur de Monsieur Yves POIREL est arrivé à son terme, décide de le renouveler pour une nouvelle 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.

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

Neuvième résolution

L'assemblée générale ordinaire, constatant que le mandat du Commissaire Aux Comptes arrive à échéance, décide de nommer le Commissaire aux Comptes ayant fait l'offre jugée la plus intéressante par suite d'une procédure d''appels d'offres, à savoir la Société ERNST & YOUNG Audit dont le siège social est à 1-2 place des Saisons 92400 COURBEVOIE, pour une période de six années, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2031 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2030.

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

Dixième résolution

L'assemblée générale ordinaire, décide de nommer Monsieur Jean-Pierre TEYSSIER, demeurant 1 Chemin de Gondreville, Velaine en Haye à BOIS-DE-HAYE (54840) 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.

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

Onzième résolution

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

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

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

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.

Certifié Conforme
Le Président
Eric LOBRY

DocuSigned by:
Eric LOBRY
8F8CE3CEF4AD4F9...

COPIE CERTIFIEE CONFORME
Le Président,
Eric LOBRY

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

Rapport financier 2024

vilogia
PREMIUM
GRAND EST

VILOGIA PREMIUM GRAND EST

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

Sommaire

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

4

Règles et méthodes comptables 5

Faits marquants et Activité de la Société 5

Perspectives de la Société 6

Evenement post-clôture 6

Déclaration de Performance Extra Financière (DPEF) 7

Filiales et participations 7

Constitution de SCCV 7

Evolution de la situation financière 8

Informations relatives au capital social 8

Résultat de l'exercice 8

Rappel des dividendes distribués 8

Proposition de nomination au sein du Conseil 9

Tableau des résultats des cinq derniers exercices 10

Certifié Conforme
Le Président

DocuSigned by:
Eric LOBRY
8F8CE3CEF4AD4F9...

DS
El

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

Bilan et compte de résultat 11

Annexes aux comptes annuels 16

Note 1

Méthodes générales de présentation et d'évaluation 17

Note 2

Principales méthodes d'évaluation des postes de l'actif 18

Note 3

Principales méthodes d'évaluation des postes du passif 24

Note 4

Autres informations sur les comptes annuels 28

DS
El

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

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 Ordinaire 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.

Le Conseil d'Administration

DS
El

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

Règles et méthodes comptables

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

Faits marquants et Activité de la Société

Coopérative du Groupe Vilogia, implantée sur le Grand Est, Vilogia Premium Grand Est développe principalement des produits en accession sociale contribuant ainsi au parcours résidentiel de primo-accédants et à la mixité sociale.

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.

Contexte 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.

DS
El

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

Activité accession

Au cours de l'année 2024, 17 levées d'option ont été réalisées pour un chiffre d'affaires de 2 797 K€, soit 1 levée d'option sur l'opération « Montigny-Lès-Metz » à Metz, 1 levée d'option sur l'opération « Les Jardin de Moselle » à Yutz, 3 levées d'option sur l'opération « Metz – Le Vingt » à Metz , 1 levée d'option sur l'opération « Impasse de la Source » à Clouange, 8 levées d'option sur l'opération « L'Aquarelle » à Hayange, 1 levée d'option sur l'opération « Le Clos Malraux » à Metz et 2 levées d'option sur l'opération « Villa Allure » à Strasbourg.

Activité de gestion locative

Au 31 décembre 2024, Vilogia Premium Grand Est gère 310 équivalents logements se décomposant comme suit :
- 2 EHPAD : 56 équivalents-logements
- 1 résidence étudiante : 207 équivalents-logements
- 2 foyers pour jeunes actifs : 47 équivalents-logements

Soit un sous-total de 310 équivalents-logements hors LOA.

Promotion – Production locative

Au cours de l'exercice 2024, il n'y a pas eu de réceptions techniques locatives.

Promotion – Accession sociale

Au cours de l'exercice 2024, la Société a lancé l'ordre de service (OS) de 38 logements en accession

Perspectives de la Société

La Société se focalisera principalement sur l'activité accession et poursuivra ses prospections foncières ciblées sur le sillon Lorrain notamment sur les territoires du bassin de Nancy, de Metz et des territoires frontaliers au Luxembourg ainsi que Strasbourg, pour assurer le développement de sa production accession sociale.
Il est prévu courant 2025, vente en état futur d'achèvement de 23 logements.
Le chiffre d'affaires des ventes accession devrait s'élever à + 4 205 K€

Evénements post-clôture

Néant.

DS
El

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

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 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)											
- Participations (8)											
SCCV 2019 THIONVILLE MOLIERE V.ASCQ (880042429)		5 000,00	(48 332,15)	30,00%	1 500,00	1 500,00			0,00	0,00	
Autres filiales ou participations (9)											
- Filiales non reprises ci-dessus											
- Participations non reprises ci-dessus					25 170,50	25 170,50					
Total (10)					**26 670,50**	**26 670,50**	**0,00**	**0,00**		**0,00**	

Constitution de SCCV

Depuis 2019, Vilogia S.A. d'HLM a décidé de s'associer à Vilogia Premium Grand Est SCP 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 Vilogia Premium Grand Est et 70 % par Vilogia S.A. d'HLM.

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 S.A. d'HLM situé au 271 boulevard de Tournai à Villeneuve d'Ascq.

Par ailleurs, une de ces SCCV a été dissoute en date du 30 juin 2024 puis liquidée au 30 septembre 2024, à savoir, la SCCV 2029 St Julien les Hêtres

Ces SCCV ont réalisé le résultat suivant :

- SCCV 2019 St Julien les Hêtres a réalisé un résultat déficitaire de 800,75 euros, au titre de l'exercice 2024,
- SCCV 2019 Thionville Molière a réalisé un résultat bénéficiaire de 20 195,31 euros, au titre de l'exercice 2024.

DS
El

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

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

Conformément aux dispositions de l'article L. 233-13 du Code de commerce, nous vous indiquons l'identité des associés possédant une part significative du capital social :
Vilogia S.A. d'HLM …….....…… 99,68 %.

Variation du capital social

Au cours de l'exercice 2024, la Société a procédé aux remboursements de certains associés et en a agréé de nouveaux.
Tenant compte de ces mouvements au cours de l'exercice, au 31 décembre 2024, le capital social de la Société s'élève à 4 490 976,00 €.

Participation des salariés au capital social

(Article L. 225-102 du Code de commerce)
Sans objet.

Résultat de l'exercice

Les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2024 se traduisent par un bénéfice de 84 988,04 euros.

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.

DS
El

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

Proposition de nomination renouvellement de mandats d'administrateurs au sein du Conseil

Constatant que certains mandats d'administrateurs arrivent à échéance, il est proposé à l'Assemblée Générale de renouveler le mandat de :

- M. Eric LOBRY, administrateur et Président,
- Vilogia S.A. d'HLM,
- Virginie WILLAIME,
- Yves POIREL,

pour une nouvelle 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.

Par conséquent, un conseil se tiendra également à l'issue de l'Assemblée Générale pour procéder à la :

- Nomination / Renouvellement du Président du Conseil d'administration ;
- Dissociation des fonctions de Président et Directeur Général ;
- Nomination / Renouvellement du Directeur Général.
- De plus, constatant que le mandat de censeur de la Métropole du Grand Nancy arrive à échéance, et conformément à l'article 10-1-5 des statuts, il sera également proposé au Conseil d'administration de renouveler leur mandat pour une durée de trois ans.

Pour rappel, ces censeurs, personnes (physiques ou morales) qualifiées nommées par le Conseil en raison de leur expérience ou de leur compétence ou de leur représentativité, sont invités à participer avec une voix consultative et non délibérative aux séances du Conseil d'administration et aux commissions dans lesquelles ils seraient désignés.

Depuis le 2 octobre, le représentant permanent de la Métropole est M. MATHERON.

Constatant également que le mandat du Commissaire Aux Comptes arrive à échéance, il est proposé également à l'Assemblée Générale de nommer le Commissaire aux Comptes ayant fait l'offre jugée la plus intéressante suite à l'appels d'offres, pour une période de six années, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2031 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2030.

Enfin, il sera également proposé à l'Assemblée Générale de nommer Monsieur Jean Marie TEYSSIER 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.

DS
El

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	2020	2021	2022	2023	2024
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	4 073 179,09	3 160 410,00	5 926 816,23	3 992 556,85	4 424 963,91
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	956 129,41	1 087 512,57	1 045 238,68	712 398,24	650 212,94
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	359 193,92	658 034,48	367 200,32	287 993,12	84 988,04
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice					
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	12 466,90	0,00	0,00	0,00	0,00
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.) (comptes 645, 647 et 648)	2 602,94	0,00	0,00	0,00	0,00

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

DS

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

Rapport financier 2024

Bilan et compte de résultat

DS

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

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				**0,00**	**0,00**
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00		0,00
Autres (1)	0,00	0,00	0,00		0,00
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				**19 468 692,09**	**19 844 602,79**
Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00
Terrains aménagés, loués, bâtis	3 472 750,66	0,00	3 472 750,66		3 472 750,66
Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
Constructions locatives (sur sol propre)	24 327 811,18	8 639 805,04	15 688 006,14		16 047 919,14
Constructions locatives sur sol d'autrui	424 369,95	116 434,66	307 935,29		323 932,99
Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00	0,00		0,00
Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	79 282,42	79 282,42	0,00		0,00
Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		**0,00**
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				**78 129,04**	**170 776,91**
Terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	78 129,04	0,00	78 129,04		170 776,91
Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				**26 670,50**	**225 011,98**
Participations - Apports, avances	26 670,50	0,00	26 670,50		28 140,00
Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		196 871,98
Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
ACTIF IMMOBILISE (I)	**28 409 013,75**	**8 835 522,12**	**19 573 491,63**	**19 573 491,63**	**20 240 391,68**
STOCKS ET EN-COURS				**15 930 686,10**	**9 749 061,96**
Terrains à aménager	2 026,22	0,00	2 026,22		2 376,22
Immeubles en cours	12 056 501,16	0,00	12 056 501,16		7 085 430,26
Immeubles achevés :			0,00		
Disponible à la vente	2 243 083,52	0,00	2 243 083,52		646 279,06
Temporairement loués	1 629 075,20	0,00	1 629 075,20		2 014 976,42
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	243 567,60	0,00	243 567,60	**243 567,60**	**246 342,21**
CREANCES D'EXPLOITATION				**1 397 803,93**	**734 123,60**
Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			0,00		
Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	303 132,40	84 380,01	218 752,39		204 035,01
Créances sur acquéreurs	925 408,00	0,00	925 408,00		228 792,50
Clients - autres activités	0,00	0,00	0,00		0,00
Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
Clients douteux ou litigieux	0,00	0,00	0,00		0,00
Produits non encore facturés	0,00	0,00	0,00		0,00
Autres	253 643,54	0,00	253 643,54		301 296,09
Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	0,00	0,00	0,00		0,00
CREANCES DIVERSES (3)				**241 960,74**	**155 779,81**
Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00		0,00
Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	80 093,55	0,00	80 093,55		71 422,35
Débiteurs divers	161 867,19	0,00	161 867,19		
Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
Autres	0,00	0,00	0,00		84 357,46
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				**451 281,15**	**641 778,52**
Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
Comptes au trésor	0,00		0,00		0,00
Comptes de placement court terme	7 870,09		7 870,09		
Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
Banques, établissements financiers et assimilés	443 411,06		443 411,06		641 778,52
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)	**18 349 679,53**	**84 380,01**	**18 265 299,52**	**18 265 299,52**	**11 527 086,10**
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)	**46 758 693,28**	**8 919 902,13**	**37 838 791,15**	**37 838 791,15**	**31 767 477,78**

(1) Dont droit au bail
(2) Dont à moins d'un an
(3) Dont à plus d'un an

DS
El

Certifié conforme
Le Président

DocuSigned by:
Eric LOBRY

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

PASSIF			Exercice 2024 DETAIL	Exercice 2024 TOTAUX PARTIELS	Exercice 2023
2			3	4	5
CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES				**4 807 470,69**	**4 807 470,69**
Capital :				**4 490 976,00**	**4 490 976,00**
Capital souscrit – non appelé			0,00		0,00
Capital (actions simples)			4 490 976,00		4 490 976,00
Capital : actions d'attribution			0,00		0,00
Primes d'émissions, de fusion et d'apport			0,00		0,00
Ecarts de réévaluation			0,00		0,00
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			46 412,33		46 412,33
Réserves statutaires ou contractuelles			265 591,17		265 591,17
Excédents d'exploitation affectés à l'investissement			0,00		0,00
dont relevant du SIEG (depuis 2021)			0,00		0,00
Réserves - Activité agréée			0,00		0,00
Réserves sur cessions immobilières			0,00		0,00
dont relevant du SIEG (depuis 2021)			0,00		0,00
Réserves diverses			4 491,19		4 491,19
dont relevant du SIEG (depuis 2021)			0,00		0,00
Report à nouveau (a)			(1 972 729,42)	**(1 972 729,42)**	**(2 260 722,54)**
dont relevant de l'activité agréée depuis 2016					
dont relevant du SIEG (depuis 2021)			1 261 624,84		996 176,12
Résultat de l'exercice (a)			84 988,04	**84 988,04**	**287 993,12**
dont relevant de l'activité agréée			0,00		
dont relevant du SIEG (depuis 2021)			79 612,35		265 448,69
	Montant brut	**Insc.au résultat**			
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	2 830 592,77	1 192 189,35	1 638 403,42	**1 638 403,42**	**1 677 818,65**
PROVISIONS REGLEMENTEES				**0,00**	**0,00**
Amortissements dérogatoires			0,00		0,00
Provision spéciale de réévaluation			0,00		0,00
CAPITAUX PROPRES		**(I)**	**4 558 132,73**	**4 558 132,73**	**4 512 559,92**
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)**	**4 558 132,73**	**4 558 132,73**	**4 512 559,92**
PROVISIONS				**0,00**	**0,00**
Provisions pour risques			0,00		0,00
Provisions pour gros entretien			0,00		0,00
Autres provisions pour charges			0,00		0,00
TOTAL PROVISIONS		**(II)**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
DETTES FINANCIERES (1)				**30 004 729,46**	**26 351 274,88**
Participation des employeurs à l'effort de construction			251 297,80		275 074,63
Emprunts obligataires			0,00		0,00
Emprunts auprès des Etablissements de Crédit				**23 617 295,35**	
Caisse des Dépots et Consignations			9 512 774,50		9 739 597,07
C.G.L.L.S			0,00		0,00
Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM			0,00		0,00
Autres établissements de crédit			14 104 520,85		14 338 181,45
Dépôts et cautionnements reçus :				**349 438,98**	
Dépôts de garantie des locataires			0,00		0,00
Redevances (location-accession)			24 354,98		23 671,11
Autres dépots			325 084,00		325 084,00
Emprunts et dettes financières diverses :				**5 786 697,33**	
Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières			21 182,50		57 057,20
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			5 425 000,00		1 240 000,00
Concours bancaires courants			0,00		0,00
Intérêts courus			340 514,83		352 609,42
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				**9 062,32**	**0,00**
Locataires - Excédents d'acomptes			2 327,16		0,00
Autres			6 735,16		0,00
DETTES D'EXPLOITATION				**3 094 053,10**	**711 379,38**
Fournisseurs			374 572,35		445 587,06
Fournisseurs de stocks immobiliers			2 670 815,90		253 712,08
Dettes fiscales, sociales et autres			48 664,85		12 080,24
DETTES DIVERSES				**171 455,04**	**192 263,60**
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :					
Fournisseurs d'immobilisations			80 924,14		173 267,71
versements restant à effectuer sur titres non libérés			0,00		0,00
Autres dettes :					
Associés - Versements reçus sur augmentation de capital			0,00		0,00
Sociétés Civiles Immobilières			0,00		0,00
Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E			88 962,90		333,25
Opérations pour le compte de tiers			0,00		0,00
Opérations d'aménagements			0,00		0,00
Autres			1 568,00		18 662,64
Produits constatés d'avance				**1 358,50**	**0,00**
Au titre de l'exploitation et autres			0,00		0,00
Produits des ventes sur lots en cours			1 358,50		0,00
TOTAL DETTES		**(III)**	**33 280 658,42**	**33 280 658,42**	**27 254 917,86**
DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF		**(IV)**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
		TOTAL GENERAL (I+Ibis+II+III+IV)	**37 838 791,15**	**37 838 791,15**	**31 767 477,78**
(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.					
(1) Dont à plus d'un an.			22 596 390,53		25 112 602,03
(1) Dont à moins d'un an.			7 408 338,93		537 308,30

DS

Certifié conforme
Le Président

DocuSigned by:
Eric LOBRY

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

CHARGES	Exercice 2024				Exercice 2023	
	CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE
2	3	4	5	(SEM)	6	(SEM)
CHARGES D'EXPLOITATION (1)			**9 581 135,19**	**0,00**	**6 444 933,44**	**0,00**
CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			**8 945 524,93**	**0,00**	**5 821 040,78**	**0,00**
Achats stockés :						
Terrains		**2 047 369,51**	2 047 369,51		1 531 991,24	
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		350,00	350,00		1 325,00	
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	6 381 611,27	6 381 611,27		3 679 593,20	
Achats non stockés de matières et fournitures	0,00	0,00	0,00		0,00	
Services extérieurs :						
Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	0,00	0,00	0,00		0,00	
Locations		0,00	0,00		0,00	
Charges locatives et de copropriétés		0,00	0,00		0,00	
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	0,00	(1 580,27)	(1 580,27)		0,00	
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	0,00	7 261,77	7 261,77		14 615,74	
Maintenance		0,00	0,00		0,00	
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		27 296,49	27 296,49		17 918,57	
Personnel extérieur à la société	0,00	0,00	0,00		0,00	
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	130 032,27	130 032,27		143 325,00	
Publicité, publications, relations publiques		67 393,49	67 393,49		106 464,59	
Déplacements, missions et réceptions		741,80	741,80		1 580,90	
Cotisations et prélèvements CGLLS		32 821,00	32 821,00		39 184,00	
Redevances		233 205,61	233 205,61		261 954,10	
Autres	0,00	19 021,99	19 021,99		23 088,44	
Impôts, taxes et versements assimilés			**68 070,00**	**0,00**	**69 736,00**	**0,00**
Sur rémunérations	0,00	0,00	0,00		0,00	
Taxes foncières	38 623,00	3 649,00	42 272,00		55 639,00	
Autres	24 083,00	1 715,00	25 798,00		14 097,00	
Charges de personnel			**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Salaires et traitements	0,00	0,00	0,00		0,00	
Charges sociales	0,00	0,00	0,00		0,00	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			**567 540,26**	**0,00**	**554 156,66**	**0,00**
Dotations aux amortissements et dépréciations :						
Immobilisations locatives		543 051,79	543 051,79		548 510,15	
Autres immobilisations		0,00	0,00		0,00	
Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00		0,00	
Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		0,00	0,00		0,00	
Dépréciation des stocks et en-cours		0,00	0,00		0,00	
Dépréciation des créances		24 488,47	24 488,47		5 646,51	
Dotations aux provisions :						
Provisions pour gros entretien		0,00	0,00		0,00	
Autres provisions		0,00	0,00		0,00	
Autres charges			**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Pertes sur créances irrécouvrables		0,00	0,00		0,00	
Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	0,00	0,00		0,00	
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	**0,00**		**0,00**	
CHARGES FINANCIERES			**1 030 445,07**	**0,00**	**906 508,87**	**0,00**
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		0,00	0,00		0,00	
Charges d'intérêts (2) :						
Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		113 697,16	113 697,16		98 672,98	
Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		621 778,74	621 778,74		550 352,59	
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		294 457,00	294 457,00		257 482,58	
Gestion de prêts Accession		0,00	0,00		0,00	
Intérêts sur autres opérations		0,00	0,00		0,72	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00		0,00	
Autres charges financières		512,17	512,17		0,00	
CHARGES EXCEPTIONNELLES			**34 092,23**	**0,00**	**30 712,08**	**0,00**
Sur opérations de gestion		0,00	0,00		1 936,23	
Sur opérations en capital :			**34 092,23**	**0,00**	**28 775,85**	**0,00**
Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		29 171,89	29 171,89		28 099,16	
Autres		4 920,34	4 920,34		676,69	
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		**0,00**	**0,00**		**0,00**	
TOTAL DES CHARGES	**62 706,00**	**10 582 966,49**	**10 645 672,49**	**0,00**	**7 382 154,39**	**0,00**
	SOLDE CREDITEUR = BENEFICE		**84 988,04**	**0,00**	**287 993,12**	**0,00**
		dont relevant du SIEG	**79 612,35**		265 448,69	
		dont ne relevant pas du SIEG	**5 375,69**		22 544,43	
		TOTAL GENERAL	**10 730 660,53**	**0,00**	**7 670 147,51**	**0,00**
		(1) Dont charges sur exercices antérieurs			1 936,23	
		(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées	114 209,33		98 672,98	

DS

Certifié conforme
Le Président

DocuSigned by:
Eric LOBRY
8F8CF3CFF4AD4F9

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

PRODUITS	Exercice 2024			Exercice 2023	
	DETAIL	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE
2	3	4	(SEM)	5	(SEM)
PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		**10 687 585,40**	**0,00**	**7 464 189,57**	**0,00**
Produits des activités		**4 503 295,91**	**0,00**	**4 036 864,85**	**0,00**
Ventes de terrains lotis	0,00			0,00	
Ventes d'immeubles bâtis	2 796 886,90			2 362 045,44	
Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00			0,00	
Ventes d'autres immeubles	0,00			0,00	
Récupération des charges locatives	78 332,00			44 308,00	
Loyers :					
Loyers des logements non conventionnés	0,00			0,00	
Loyers des logements conventionnés	0,00			0,00	
Suppléments de loyers	0,00			0,00	
Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	1 518 558,00			1 518 558,00	
Logements en location - accession et accession invendus	102 852,35			86 586,75	
Autres	0,00			0,00	
Prestations de services :					
Produits de concession d'aménagement	0,00			0,00	
Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	0,00			0,00	
Sociétés sous égide	0,00			0,00	
Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00			0,00	
Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	0,00			0,00	
Syndic de copropriété	6 666,66			25 366,66	
Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	0,00			0,00	
Gestion des S.C.C.C	0,00			0,00	
Gestion des prêts	0,00			0,00	
Autres prestations de services	0,00			0,00	
Produits des activités annexes :					
Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	0,00			0,00	
Autres	0,00			0,00	
Production stockée (ou déstockage)		**6 181 974,13**	**0,00**	**3 297 573,18**	**0,00**
Immeubles en cours	4 971 070,90			3 891 847,57	
Immeubles achevés	1 210 903,23			(594 274,39)	
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		**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Primes à la construction	0,00			0,00	
Subventions d'exploitation diverses	0,00			0,00	
Subventions pour travaux d'entretien	0,00			0,00	
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		**2 315,36**	**0,00**	**129 751,54**	**0,00**
Provisions pour gros entretien	0,00			0,00	
Dépréciations de créances	2 315,36			129 751,54	
Autres reprises	0,00			0,00	
Transferts de charges d'exploitation	0,00	**0,00**		**0,00**	
Produit du dispositif de lissage de la CGLLS	0,00	**0,00**		0,00	
Autres produits	0,00	**0,00**		**0,00**	
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	**0,00**		**0,00**	
PRODUITS FINANCIERS		**3 659,33**	**0,00**	**164 711,45**	**0,00**
De participations (2)		**0,45**	**0,00**	**45 000,30**	**0,00**
Revenus des actions	0,45			45 000,30	
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	2 938,94	**2 938,94**		**119 711,15**	
Autres (2)	719,94	**719,94**		**0,00**	
Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	**0,00**		**0,00**	
Transfert de charges financières	0,00	**0,00**		**0,00**	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	**0,00**		**0,00**	
PRODUITS EXCEPTIONNELS		**39 415,80**	**0,00**	**41 246,49**	**0,00**
Sur opérations de gestion	0,00	**0,00**		**1 829,83**	
Sur opérations en capital		**39 415,80**	**0,00**	**39 416,66**	**0,00**
Produits des cessions d'éléments d'actif	0,00			0,00	
Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	39 415,23			39 415,23	
Autres	0,57			1,43	
Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	**0,00**		**0,00**	
Transferts de charges exceptionnelles	0,00	**0,00**		**0,00**	
TOTAL DES PRODUITS	**10 730 660,53**	**10 730 660,53**	**0,00**	**7 670 147,51**	**0,00**
		0,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	dont relevant du SIEG	**0,00**			
	dont ne relevant pas du SIEG	**0,00**			
	TOTAL GENERAL	**10 730 660,53**	**0,00**	**7 670 147,51**	**0,00**
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs			275,83	
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées				

Certifié conforme
Le Président

DS

DocuSigned by:
Eric LOBRY
8F8CE3CEF4AD4F9...

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

Annexes aux comptes annuels

Avant répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le total de l'actif est de 37 838 791,15 € et le compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de tableau dégage un résultat bénéficiaire de 84 988,04 €.

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.

Certifié conforme
Le Président

DocuSigned by:
Eric LOBRY
8F8CE3CEF4AD4F9...

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

NOTE 1 MÉTHODES GÉNÉRALES DE PRÉSENTATION ET D'ÉVALUATION

1.1 Conventions générales

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

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

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 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

Comparabilité des exercices

Les modifications induites par l'arrêté du 8 décembre 2023 concernant l'actualisation des documents annuels et états financiers applicables aux organismes HLM pour les exercices ouverts depuis le 1er janvier 2023 sont désormais appliquées dans les états financiers présentés. Les impacts relatifs à l'exercice 2023 sont ceux-ci-dessous :

Extrait de l'actif du bilan Ancienne présentation		2023	Extrait de l'actif du bilan Nouvelle présentation		2023
21	**IMMOBILISATIONS CORPORELLES**	**19 844 602,79**	**21**	**IMMOBILISATIONS CORPORELLES**	**19 844 602,79**
2111	Terrains nus	0,00	2111	Terrains nus	0,00
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	3 472 750,66	2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	3 472 750,66
212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	212	Agencements et aménagements de terrains	0,00
213 sauf 21315-2135-21318	Constructions locatives (sur sol propre)	746 010,18	213 (sauf 21315 et 2135)	Constructions locatives (sur sol propre)	16 047 919,14
214 sauf 21415-2145-21418	Constructions locatives sur sol d'autrui	323 932,99	214 (sauf 21415 et 2145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	323 932,99
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	0,00	21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	0,00
21418-21318	Autres ensembles immobiliers	15 301 908,96			
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.		215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	0,00
221-222-223	Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation	0,00	221-222-223	Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation	0,00

Ces modifications n'avaient pas pu être prises en compte dans les états financiers de l'exercice clos au 31/12/2023 car les états modifiés étaient toujours en cours de validation auprès de la DHUP. Les éditeurs de logiciels nous permettant de produire ces documents n'avaient pas la capacité de nous les mettre à disposition avant juin 2024. Toutefois, ces modifications n'avaient pas d'impact de présentation significatif sur les comptes pris dans leur ensemble.

DS
El

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

1.2 Changement de méthodes

Néant.

1.3 Faits significatifs

Coopérative du Groupe Vilogia, implantée sur le Grand Est, Vilogia Premium Grand Est développe principalement des produits en accession sociale contribuant ainsi au parcours résidentiel de primo-accédants et à la mixité sociale.

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.

1.4 Evénements post clôture

Néant.

NOTE 2 : PRINCIPALES MÉTHODES D'ÉVALUATION DES POSTES DE L'ACTIF

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

Les immobilisations sont évaluées à leur cout d'acquisition.

2.1 Immobilisations corporelles

Terrains

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

Autres ensembles immobiliers

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

Travaux d'amélioration

Néant.

DS
El

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

Autres immobilisations corporelles

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

Immobilisations corporelles grevées de droits

Néant.

Immobilisations en cours

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

2.2 Immobilisations financières

Participations

Vilogia Premium Grand Est s'est associé à Vilogia S.A. d'HLM pour développer des programmes en accession à la propriété via des Sociétés Civiles de Construction Vente (SCCV). En 2019, deux SCCV ont été créées, détenues à 30 % par Vilogia Premium Grand Est et à 70 % par Vilogia S.A d'HLM :

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

L'une d'entre elles, la SCCV 2019 Saint Julien Les Hêtres, a été dissoute le 30 juin 2024 et liquidée le 30 septembre 2024.

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)											
- Participations (8)											
SCCV 2019 THIONVILLE MOLIERE V.ASCQ (880042429)		5 000,00	(48 332,15)	30,00%	1 500,00	1 500,00			0,00	0,00	
Autres filiales ou participations (9)											
- Filiales non reprises ci-dessus											
- Participations non reprises ci-dessus					25 170,50	25 170,50					
Total (10)					**26 670,50**	**26 670,50**	**0,00**	**0,00**		**0,00**	

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

ETATS DES IMMOBILISATIONS

Partie 4 Fiche 4.3

4.3.1 - TABLEAU MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE
		Acquisitions, Créations, Apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements de poste à poste abandons de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet), et remboursement courant des prêts (5)	
1	2	3	4	5	6	7 (2 + 3 + 4 - 5 - 6)
INCORPORELLES						
Frais d'établissement						0
Baux long terme et droits d'usufruit						-
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)						-
Autres immobilisations incorporelles						-
Total I	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
CORPORELLES						
Terrains						
Terrains nus						0
Terrains aménagés, loués, bâtis	3 472 750,66					3472750,66
Agencements - Aménagements de terrains						0
Total II	**3472750,66**	**0**	**0**	**0**	**0**	**3472750,66**
Constructions						
Constructions locatives sur sol propre hors aditions et remplacements de composants	23 423 557,93					23 423 557,93
Additions et remplacements de composants (1)	*794 892,61*		*190 418,62*		*81 057,98*	904 253,25
Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A	24 218 450,54				*81 057,98*	24 327 811,18
Constructions locatives sur sol d'autrui hors aditions et remplacements de composants						-
Additions et remplacements de composants (1)						-
Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B	418 475,59		5 894,36			424 369,95
Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C						-
Total III [A+B+C]	**24 636 926,13**	**-**	**196 312,98**	**-**	**81 057,98**	**24 752 181,13**
Install. techniques - Matériel - Outillage Total IV			**-**	**-**	**-**	**-**
Divers						
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	63 017,24					63 017,24
Matériel de transport						-
Matériel de bureau et matériel informatique	2 737,32					2 737,32
Mobilier	12 335,54					12 335,54
Diverses	1 192,32					1 192,32
Total V	**79 282,42**	**-**	**-**	**-**	**-**	**79 282,42**
Immeubles en location vente, location-attribution, affectation Total VI	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Immobilisations corporelles en cours						
Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure						-
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration						-
- Additions et remplacements de composants (1)	170 776,91	103 665,11		196 312,98		78 129,04
Avances et acomptes						-
						-
Total VII	**170 776,91**	**103 665,11**	**-**	**196 312,98**	**-**	**78 129,04**
Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)	**28 359 736,12**	**103 665,11**	**196 312,98**	**196 312,98**	**81 057,98**	**28 382 343,25**
FINANCIERES						
Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	28 140,00	30,50			1 500,00	26 670,50
Créances rattachées à des participations (2671-2674)	196 871,98				196 871,98	-
Titres immobilisés (droit de créance)						-
Prêts participatifs						-
Prêts principaux pour accession						-
Prêts complémentaires pour accession						-
Prêts aux S.C.C.C.						-
Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)						-
Intérêts courus						-
Total IX	**225 011,98**	**30,50**	**-**	**-**	**198 371,98**	**26 670,50**
TOTAL GENERAL (I +VIII + IX) (2)	**28 584 748,10**	**103 695,61**	**196 312,98**	**196 312,98**	**279 429,96**	**28 409 013,75**

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

DS
El

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

2.3 Amortissement des immobilisations

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

METHODES ET DUREES D'AMORTISSEMENTS DES IMMOBILISATIONS

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

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

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

DS
El

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

ETATS DES AMORTISSEMENTS

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

Partie 4 Fiche n°4.4

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES (2)	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE
		Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
1	2	3	4	5	6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement					0,00
Baux long terme et droits d'usufruits					0,00
Autres postes d'immobilisations incorporelles					0,00
TOTAL I	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)	8 170 531,40	521 159,73		51 886,09	8 639 805,04
Constructions locatives sur sol d'autrui	94 542,60	21 892,06			116 434,66
Bâtiments et installations administratifs					0,00
TOTAL III	**8 265 074,00**	**543 051,79**	**0,00**	**51 886,09**	**8 756 239,70**
Install. techniques. - Matériel - Outillage TOTAL IV			**0,00**	**0,00**	**0,00**
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	63 017,24				63 017,24
Matériel de transport					0,00
Matériel de bureau et matériel informatique	2 737,32				2 737,32
Mobilier	12 335,54				12 335,54
Diverses	1 192,32				1 192,32
TOTAL V	**79 282,42**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**79 282,42**
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
TOTAL GENERAL (3)	**8 344 356,42**	**543 051,79**	**0,00**	**51 886,09**	**8 835 522,12**

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

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

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

2.4 Comptes de stock

Les opérations accession sont valorisées selon la méthode de l'achèvement. Le coût des lots achevés et vendus est sorti du stock (il s'agit des lots livrés aux clients pour lesquels le contrat a été signé devant notaire). Les frais d'assistance à maîtrise d'ouvrage incorporés se montent au titre de l'exercice 2024 à 148 472.56 euros sur la base du taux de 0.66% du prix de revient des opérations en maitrise d'ouvrage directe et 2% sur les opérations en VEFA.

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 113 697 euros.

DS
El

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

ETATS DES STOCKS

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 COUTS EXTERNES	FRAIS FINANCIERS	COUTS INTERNES	VIREMENT DE POSTE A POSTE (a)	VIREMENT DE POSTE A POSTE (a)	SORTIES DE STOCKS (b)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
31 - TERRAINS A AMENAGER (net du 319)	**2 376,22**	**2 049 294,51**	**0,00**	**0,00**	**81,02**	**2 047 800,53**	**1 925,00**	**2 026,22**	**(350,00)**
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement	0,00							0,00	0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves	7 085 430,26	6 384 595,55	113 696,99		2 093 514,62	3 617 751,98	2 984,28	12 056 501,16	4 971 070,90
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)	**7 085 430,26**	**6 384 595,55**	**113 696,99**	**0,00**	**2 093 514,62**	**3 617 751,98**	**2 984,28**	**12 056 501,16**	**4 971 070,90**
351 - Lotissements et terrains aménagés	0,00							0,00	0,00
352 - Opérations groupées, constructions neuves	646 279,06				9 299 391,75	5 341 533,65	2 361 053,64	2 243 083,52	1 596 804,46
353 - Opération d'acquisition-réhabilitation-revente	0,00							0,00	0,00
354 - Constructions de maisons individuelles (CCMI)	0,00							0,00	0,00
357 - Autres travaux achevés	0,00							0,00	0,00
358 - Immeubles temporairement loués									
3581 - Location accession	2 014 976,42				1 935 973,88	2 321 875,10		1 629 075,20	(385 901,22)
3582 - 3587 - Autres logements	0,00							0,00	0,00
35 - IMMEUBLES ACHEVES (net du 359)	**2 661 255,48**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**11 235 365,63**	**7 663 408,75**	**2 361 053,64**	**3 872 158,72**	**1 210 903,24**
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)	**9 749 061,96**	**8 433 890,06**	**113 696,99**	**0,00**	**13 328 961,27**	**13 328 961,26**	**2 365 962,92**	**15 930 686,10**	**6 181 624,14**

(a) Y compris les virements de classe 2.
(b) Sorties de stocks lors de livraison à l'acquéreur (et sorties selon la méthode à l'avancement)
(c) Total des colonnes 3 "Achats et coûts externes" et 4 "Frais financiers" = somme des comptes 601 - 604 - 605 - 607 - 608
Total colonne 4 "Frais financiers" = total des colonnes 2 et 3 du tableau 4.12.1 de la fiche 04-"Annexe"
Total colonne 5 "Coûts internes" = total des colonnes 4 et 5 du tableau 4.12.1 de la fiche 04-"Annexe"

2.5 Comptes locataires et provisions sur locataires

Les créances sont évaluées à leur coût historique.
La valeur brute des clients douteux comprend les créances des clients sortis ainsi que les créances des clients représentant plus de 12 mois de loyers normatifs.
Les provisions sur locataires sont constituées selon les résultats de l'étude statistique réalisée par l'Union Sociale pour l'Habitat auprès de ses adhérents (étude PRIMEXIS).

Vilogia Premium Grand Est se situe en zone 4, les tranches retenues pour les provisions créances douteuses sont les suivantes :

Locataires partis		100%
Locataires en place	Créances de plus de 12 mois d'un quittancement normatif	100%
	Créances de plus de 9 à 12 mois d'un quittancement normatif	100%
	Créances de 6 à - de 9 mois d'un quittancement normatif	60%
	Créances de 3 à - de 6 mois d'un quittancement normatif	35%
	Créances de - 3 mois d'un quittancement normatif	7%

La provision pour créances douteuses s'élève à 84 380 euros.

DS
El

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

2.6 Autres créances

Elles s'élèvent à fin 2024 à 415 510 € et comprennent les postes de TVA déductibles à hauteur de 198 718 €, les produits à recevoir pour 131 534 € liés aux taxes foncières et TEOM, le mandat de gestion Vilogia Premium pour le PSLA pour 54 925 € ainsi que diverses créances pour 30 333 €.

2.7 Valeurs mobilières de placement

Néant.

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 99.85% a été utilisé.

3.1 Capital

Le capital de la Société se compose au 31 décembre 2024 de 280 686 actions de 16 euros.

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

TABLEAUX DE VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

Postes	Solde au 01/01/2024	Résultat de l'exercice	Autres mouvements	Solde au 31/12/2024
Capital social	4 490 976			4 490 976
Réserve légale	46 412			46 412
Réserve de prévoyance	265 591			265 591
Fonds de solidarité	4 491			4 491
Report à nouveau SIEG	996 176		265 449	1 261 625
Report à nouveau hors SIEG	-3 256 899		3 308 502	51 603
Report à nouveau Act<2021	0		-3 285 957	-3 285 957
Résultat exercice précédent	287 993		-287 993	0
Résultat de l'exercice SIEG	0	79 612		79 612
Résultat exercice hors SIEG	0	5 376		5 376
Subventions d'investissement	1 677 819		-39 415	1 638 403
Provisions réglementées	0			0
Total	**4 512 560**	**84 988**	**-39 415**	**4 558 133**

3.2 Subventions

Elles sont affectées :

- ✓ Soit au financement d'immobilisations amortissables et font l'objet d'une reprise au compte de résultat calculée sur la durée résiduelle de vie des immobilisations auxquelles elles sont affectées ;
- ✓ Soit au financement d'immobilisations non amortissables et font l'objet d'une reprise au compte de résultat par dixième.

3.3 Provisions pour risques et charges

Néant.

3.4 Clients créditeurs

Ils comprennent les excédents d'acomptes pour 2 327,16 euros et les clients créditeurs pour 6 735,16 euros

3.5 Dettes d'exploitation

Elles comprennent les factures, mémoires d'architectes ou d'entrepreneurs se rapportant aux prestations ou travaux effectués jusqu'à la clôture de l'exercice d'une part, et l'évaluation des montants à payer compte-tenu de l'avancement de ces mêmes travaux ou prestations d'autre part.
Ces dernières valorisations ont été effectuées conformément aux principes de séparation des exercices.

Les factures non parvenues s'élèvent à 1 629 499,48 euros au 31 décembre 2024.

CHARGES A PAYER

Postes	Montant	Nature
Fournisseurs d'exploitation & Investissement	1 629 499	Charges à payer divers & Vilogia

DS
El

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

PRODUITS A RECEVOIR

Postes	Montant	Nature
Locataires	131 534	TF & TEOM sur Foyers

- **Créances et dettes classées selon la durée restant à courir**

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	0,00		0,00
Prêts principaux accession	0,00		0,00
Prêts complémentaires accession	0,00		0,00
Prêts aux S.C.C.C.	0,00		0,00
Autres prêts	0,00		0,00
Autres immobilisations financières	0,00		0,00
TOTAL I	**0,00**	**0,00**	**0,00**
EN ACTIF CIRCULANT			
Fournisseurs débiteurs	243 567,60	243 567,60	0,00
Locataires et organismes payeurs d'APL	303 132,40	303 132,40	0,00
Clients douteux ou litigieux	0,00		0,00
Créances sur acquéreurs	925 408,00	925 408,00	0,00
Autres créances clients	0,00		0,00
Personnel et comptes rattachés	0,00		0,00
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0,00		0,00
Etat et collectivités publiques :	198 717,65	198 717,65	0,00
Opérations particulières	0,00		0,00
Autres (1)	198 717,65	198 717,65	0,00
Groupe et associés et opération de coopération	80 093,55	80 093,55	0,00
Groupe	0,00		0,00
Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	0,00		0,00
Associés - comptes courants	0,00		0,00
Capital souscrit et appelé, non versé	0,00		0,00
Membres- Opérations faites en commun et en G.I.E.	80 093,55	80 093,55	0,00
Débiteurs divers :	216 793,08	216 793,08	0,00
Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00
Autres créances (1)	216 793,08	216 793,08	0,00
TOTAL II	**1 967 712,28**	**1 967 712,28**	**0,00**
Charges constatées d'avances	0,00		0,00
Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
TOTAL III	**0,00**	**0,00**	**0,00**
TOTAL GENERAL (I + II + III)	**1 967 712,28**	**1 967 712,28**	**0,00**

Dont	
subventions d'investissement à recevoir	
subventions d'exploitation à recevoir	
TVA	198 717,65

DS
El

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

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)	251 297,80	24 015,50	98 496,87	128 785,43	
Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	23 617 295,35	1 573 271,12	8 974 042,74	13 069 981,49	5 303 921,92
Dépôts et cautionnement reçus	325 084,00	**Non ventilable (3)**		325 084,00	
Redevances location - accession	24 354,98	24 354,98		0,00	
Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	
Emprunts participatifs (1)	0,00			0,00	
Autres emprunts et dettes (1)	21 182,50	21 182,50		0,00	
Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	5 425 000,00	5 425 000,00		0,00	
Concours bancaires courants (5)	0,00			0,00	
Intérêts courus non échus	340 514,83	340 514,83		0,00	
Intérêts compensateurs	0,00			0,00	
TOTAL I dettes financières	**30 004 729,46**	**7 408 338,93**	**9 072 539,61**	**13 523 850,92**	**5 303 921,92**
dont emprunts remboursables in fine	12 920 274,59	6 464 646,00	6 455 628,59	0,00	
Droits des locataires acquéreurs, attribbutaires, affectants	0,00			0,00	
Versements restant à effectuer sur titres non liberés	0,00			0,00	
Fournisseurs et comptes rattachés	3 126 312,39	3 126 312,39		0,00	
Clients créditeurs	9 062,32	9 062,32		0,00	
Personnel et comptes rattachés	0,00			0,00	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0,00			0,00	
Etats et autres collectivités publiques :	48 664,85	48 664,85	0,00	0,00	0,00
Opérations particulières	0,00			0,00	
Autres	48 664,85	48 664,85		0,00	
Groupe, associés et opérations de coopération	88 962,90	88 962,90	0,00	0,00	0,00
Groupe	0,00			0,00	
Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C	0,00			0,00	
Associés	0,00			0,00	
Membres - Opérations faites en commun et en GIE	88 962,90	88 962,90		0,00	
Créditeurs divers :	1 568,00	1 568,00	0,00	0,00	0,00
Opérations pour le compte de tiers	0,00			0,00	
Autres dettes	1 568,00	1 568,00		0,00	
Comptes transitoires ou d'attente (6)	0,00			0,00	
TOTAL II	**3 274 570,46**	**3 274 570,46**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Produits constatés d'avance :	1 358,50	1 358,50	0,00	0,00	0,00
Sur exploitation	0,00			0,00	
Sur vente de lots en cours	1 358,50	1 358,50		0,00	
Autres produits constatés d'avance	0,00			0,00	
TOTAL III	**1 358,50**	**1 358,50**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)	**33 280 658,42**	**10 684 267,89**	**9 072 539,61**	**13 523 850,92**	**5 303 921,92**

RENVOIS	
(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	4 185 000,00
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	520 134,70
(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine	

3.6 Créances et dettes avec entreprises liées

Entités	Créances	Dettes
VILOGIA S.A. (Avance en c/ct)		5 425 000
VILOGIA PREMIUM		9 384
VILOGIA S.A.	88 963	496 859

DS

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

NOTE 4 : AUTRES INFORMATIONS SUR LES COMPTES ANNUELS

4.1 Dettes assorties de garanties hypothécaires

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

N° FICHE	LIBELLÉ	CAPITAL	ENCOURS AU 31/12/2024	INTÉRÊT	AMORT	ANNUITÉ
	TOTAL1 : Compte capital = 1648107, CREDIT AGRICOLE	8 611 000,00	5 303 921,92	233 970,87	218 087,92	452 058,79
TOTAL GENERAL		8 611 000,00	5 303 921,92	233 970,87	218 087,92	452 058,79

DETTES GARANTIES PAR LES COLLECTIVITES LOCALES

N° FICHE	LIBELLÉ	CAPITAL	ENCOURS AU 31/12/2024	INTÉRÊT	AMORT	ANNUITÉ
	TOTAL1 : Garant = 000170, METZ METROPOLE	4 214 069,00	4 214 069,00	194 887,22	0,00	194 887,22
	TOTAL1 : Garant = 000171, COMMUNAUTE URBAINE GRAND NANCY	2 040 660,87	1 505 824,98	45 763,27	18 235,79	63 999,06
	TOTAL1 : Garant = 000178, DEPARTEMENT DE LA MOSELLE	1 420 403,50	1 420 403,50	9 391,56	0,00	9 391,56
	TOTAL1 : Garant = 000179, HS CA PORTES DE FRANCE THI	710 201,75	710 201,75	4 695,78	0,00	4 695,78
	TOTAL1 : Garant = 000928, VILLE DE YUTZ	710 201,75	710 201,75	4 695,78	0,00	4 695,78
	TOTAL1 : Garant = CIE EURO G, Compagnie euro garantie cautio	150 500,00	76 075,07	3 723,45	7 786,34	11 509,79
	TOTAL1 : Garant = Dept 54, Département Meurthe et Moselle	6 214 534,63	3 966 724,75	169 588,01	104 293,40	273 881,41
	TOTAL1 : Garant = PULNOY, Ville de Pulnoy	2 182 774,60	1 241 349,60	53 823,47	40 161,52	93 984,99
	TOTAL1 : Garant = VANDOEUVRE, Commune Vandoeuvre les Nancy	4 031 760,03	2 725 375,15	115 764,54	64 131,88	179 896,42
TOTAL GENERAL		21 675 106,13	16 570 225,55	602 333,08	234 608,93	836 942,01

4.2 Engagements financiers donnés

Néant.

4.3 Montant des avances et crédits alloués aux dirigeants sociaux

Néant.

4.4 Montant des rémunérations allouées aux organes dirigeants

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

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

4.5 Ventilation du chiffre d'affaires

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

Ventes d'immeubles et terrains	Loyers	Charges locatives facturées aux clients	Trésorerie prestations de services et activités annexes	Total
Exercice 2024				
2 797	1 621	78	7	4 503
62%	36%	2%	0%	100%
Exercice 2023				
2 362	1 605	44	25	4 037
59%	40%	1%	1%	100%

4.6 Charges et produits exceptionnels

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

CHARGES	
Nature	**Montant**
Sur opérations de gestion	
Régularisations de comptes Fournisseurs	0
Régularisation sur opérations	4 917
Régularisations de taxes foncières et TEOM	0
Sur opérations en capital	
VNC des immobilisations remplacées	29 172
Autres	
Divers	3
TOTAL	**34 092**

PRODUITS	
Nature	**Montant**
Sur opérations de gestion	
Régularisations de comptes Fournisseurs	0
Dégrèvements d'impôts	0
Régularisation sur opérations	0
Subventions d'investissement	39 415
Sur opérations en capital	
Autres	
Divers	1
TOTAL	**39 416**

DS
El

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

4.7 Engagements hors bilan

Garantie de rachat PSLA

Afin de sécuriser les opérations d'accession à la propriété, la société s'engage à garantir le rachat de bien pendant les 15 années suivant l'acquisition du bien.
Sous réserve du respect de conditions de forme par l'accédant, Vilogia Premium Grand Est s'oblige à racheter le bien vendu dans les conditions suivantes :

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

4.8 Identité de la société mère consolidante

Vilogia Premium Grand Est est consolidée, au 31 décembre 2024, par intégration globale, par Vilogia Holding S.A. d'HLM.

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

Vilogia Premium Grand Est
2-4 rue du Cardinal Tisserant
BP 80816 - 54011 Nancy

www.vilogia.fr

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

Vilogia Premium Grand-Est

Exercice clos le 31 décembre 2024

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Certifié Conforme

ERNST & YOUNG Audit

DocuSigned by:
Eric LOBRY
8F8CE3CEF4AD4F9...

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

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

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

Vilogia Premium Grand-Est

Exercice clos le 31 décembre 2024

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Vilogia Premium Grand-Est relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 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 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

DS

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le paragraphe « Comparabilité des exercices » de la note 1.1 « Conventions générales » de l'annexe aux comptes annuels qui décrit les conséquences de l'application de l'arrêté du 8 décembre 2023 sur la présentation des comptes 2023.

Justification des appréciations

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

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

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, tels que décrits dans la note 1.1 « Conventions générales » de l'annexe aux comptes annuels, nous avons examiné 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 actionnaires

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

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

- Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

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 ;

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

- 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

Emilie Poissonnié

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

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				**0,00**	**0,00**
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00		0,00
Autres (1)	0,00	0,00	0,00		0,00
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				**19 468 692,09**	**19 844 602,79**
Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00
Terrains aménagés, loués, bâtis	3 472 750,66	0,00	3 472 750,66		3 472 750,66
Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
Constructions locatives (sur sol propre)	24 327 811,18	8 639 805,04	15 688 006,14		16 047 919,14
Constructions locatives sur sol d'autrui	424 369,95	116 434,66	307 935,29		323 932,99
Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00	0,00		0,00
Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	79 282,42	79 282,42	0,00		0,00
Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		**0,00**
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				**78 129,04**	**170 776,91**
Terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	78 129,04	0,00	78 129,04		170 776,91
Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				**26 670,50**	**225 011,98**
Participations - Apports, avances	26 670,50	0,00	26 670,50		28 140,00
Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		196 871,98
Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
ACTIF IMMOBILISE (I)	**28 409 013,75**	**8 835 522,12**	**19 573 491,63**	**19 573 491,63**	**20 240 391,68**
STOCKS ET EN-COURS				**15 930 686,10**	**9 749 061,96**
Terrains à aménager	2 026,22	0,00	2 026,22		2 376,22
Immeubles en cours	12 056 501,16	0,00	12 056 501,16		7 085 430,26
Immeubles achevés :			0,00		
Disponible à la vente	2 243 083,52	0,00	2 243 083,52		646 279,06
Temporairement loués	1 629 075,20	0,00	1 629 075,20		2 014 976,42
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	243 567,60	0,00	243 567,60	**243 567,60**	**246 342,21**
CREANCES D'EXPLOITATION				**1 397 803,93**	**734 123,60**
Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			0,00		
Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	303 132,40	84 380,01	218 752,39		204 035,01
Créances sur acquéreurs	925 408,00	0,00	925 408,00		228 792,50
Clients - autres activités	0,00	0,00	0,00		0,00
Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
Clients douteux ou litigieux	0,00	0,00	0,00		0,00
Produits non encore facturés	0,00	0,00	0,00		0,00
Autres	253 643,54	0,00	253 643,54		301 296,09
Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	0,00	0,00	0,00		0,00
CREANCES DIVERSES (3)				**241 960,74**	**155 779,81**
Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00		0,00
Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	80 093,55	0,00	80 093,55		71 422,35
Débiteurs divers	161 867,19	0,00	161 867,19		
Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
Autres	0,00	0,00	0,00		84 357,46
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				**451 281,15**	**641 778,52**
Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
Comptes au trésor	0,00		0,00		0,00
Comptes de placement court terme	7 870,09		7 870,09		
Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
Banques, établissements financiers et assimilés	443 411,06		443 411,06		641 778,52
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)	**18 349 679,53**	**84 380,01**	**18 265 299,52**	**18 265 299,52**	**11 527 086,10**
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)	**46 758 693,28**	**8 919 902,13**	**37 838 791,15**	**37 838 791,15**	**31 767 477,78**

(1) Dont droit au bail
(2) Dont à moins d'un an
(3) Dont à plus d'un an

Copie Certifié conforme

DocuSigned by:
Eric LOBRY
8F8CE3CEF4AD4F9...

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

PASSIF			Exercice 2024 DETAIL	Exercice 2024 TOTAUX PARTIELS	Exercice 2023
2			3	4	5
CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES				**4 807 470,69**	**4 807 470,69**
Capital :				**4 490 976,00**	**4 490 976,00**
Capital souscrit – non appelé			0,00		0,00
Capital (actions simples)			4 490 976,00		4 490 976,00
Capital : actions d'attribution			0,00		0,00
Primes d'émissions, de fusion et d'apport			0,00		0,00
Ecarts de réévaluation			0,00		0,00
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			46 412,33		46 412,33
Réserves statutaires ou contractuelles			265 591,17		265 591,17
Excédents d'exploitation affectés à l'investissement			0,00		0,00
dont relevant du SIEG (depuis 2021)			0,00		0,00
Réserves - Activité agréée			0,00		0,00
Réserves sur cessions immobilières			0,00		0,00
dont relevant du SIEG (depuis 2021)			0,00		0,00
Réserves diverses			4 491,19		4 491,19
dont relevant du SIEG (depuis 2021)			0,00		0,00
Report à nouveau (a)			(1 972 729,42)	**(1 972 729,42)**	**(2 260 722,54)**
dont relevant de l'activité agréée depuis 2016					
dont relevant du SIEG (depuis 2021)			1 261 624,84		996 176,12
Résultat de l'exercice (a)			84 988,04	**84 988,04**	**287 993,12**
dont relevant de l'activité agréée			0,00		
dont relevant du SIEG (depuis 2021)			79 612,35		265 448,69
	Montant brut	**Insc.au résultat**			
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	2 830 592,77	1 192 189,35	1 638 403,42	**1 638 403,42**	**1 677 818,65**
PROVISIONS REGLEMENTEES				**0,00**	**0,00**
Amortissements dérogatoires			0,00		0,00
Provision spéciale de réévaluation			0,00		0,00
CAPITAUX PROPRES		**(I)**	**4 558 132,73**	**4 558 132,73**	**4 512 559,92**
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)**	**4 558 132,73**	**4 558 132,73**	**4 512 559,92**
PROVISIONS				**0,00**	**0,00**
Provisions pour risques			0,00		0,00
Provisions pour gros entretien			0,00		0,00
Autres provisions pour charges			0,00		0,00
TOTAL PROVISIONS		**(II)**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
DETTES FINANCIERES (1)				**30 004 729,46**	**26 351 274,88**
Participation des employeurs à l'effort de construction			251 297,80		275 074,63
Emprunts obligataires			0,00		0,00
Emprunts auprès des Etablissements de Crédit				**23 617 295,35**	
Caisse des Dépots et Consignations			9 512 774,50		9 739 597,07
C.G.L.L.S			0,00		0,00
Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM			0,00		0,00
Autres établissements de crédit			14 104 520,85		14 338 181,45
Dépôts et cautionnements reçus :				**349 438,98**	
Dépôts de garantie des locataires			0,00		0,00
Redevances (location-accession)			24 354,98		23 671,11
Autres dépots			325 084,00		325 084,00
Emprunts et dettes financières diverses :				**5 786 697,33**	
Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières			21 182,50		57 057,20
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			5 425 000,00		1 240 000,00
Concours bancaires courants			0,00		0,00
Intérêts courus			340 514,83		352 609,42
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				**9 062,32**	**0,00**
Locataires - Excédents d'acomptes			2 327,16		0,00
Autres			6 735,16		0,00
DETTES D'EXPLOITATION				**3 094 053,10**	**711 379,38**
Fournisseurs			374 572,35		445 587,06
Fournisseurs de stocks immobiliers			2 670 815,90		253 712,08
Dettes fiscales, sociales et autres			48 664,85		12 080,24
DETTES DIVERSES				**171 455,04**	**192 263,60**
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :					
Fournisseurs d'immobilisations			80 924,14		173 267,71
versements restant à effectuer sur titres non libérés			0,00		0,00
Autres dettes :					
Associés - Versements reçus sur augmentation de capital			0,00		0,00
Sociétés Civiles Immobilières			0,00		0,00
Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E			88 962,90		333,25
Opérations pour le compte de tiers			0,00		0,00
Opérations d'aménagements			0,00		0,00
Autres			1 568,00		18 662,64
Produits constatés d'avance				**1 358,50**	**0,00**
Au titre de l'exploitation et autres			0,00		0,00
Produits des ventes sur lots en cours			1 358,50		0,00
TOTAL DETTES		**(III)**	**33 280 658,42**	**33 280 658,42**	**27 254 917,86**
DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF		**(IV)**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
		TOTAL GENERAL (I+Ibis+II+III+IV)	**37 838 791,15**	**37 838 791,15**	**31 767 477,78**
(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.					
(1) Dont à plus d'un an.			22 596 390,53		25 112 602,03
(1) Dont à moins d'un an.			7 408 338,93		537 308,30

Copie Certifié conforme

DocuSigned by:
Eric LOBRY
8F8CF3CFF4AD4F9

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

CHARGES	Exercice 2024				Exercice 2023	
	CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE
2	3	4	5	(SEM)	6	(SEM)
CHARGES D'EXPLOITATION (1)			**9 581 135,19**	**0,00**	**6 444 933,44**	**0,00**
CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			**8 945 524,93**	**0,00**	**5 821 040,78**	**0,00**
Achats stockés :						
Terrains		**2 047 369,51**	2 047 369,51		1 531 991,24	
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		350,00	350,00		1 325,00	
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	6 381 611,27	6 381 611,27		3 679 593,20	
Achats non stockés de matières et fournitures	0,00	0,00	0,00		0,00	
Services extérieurs :						
Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	0,00	0,00	0,00		0,00	
Locations		0,00	0,00		0,00	
Charges locatives et de copropriétés		0,00	0,00		0,00	
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	0,00	(1 580,27)	(1 580,27)		0,00	
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	0,00	7 261,77	7 261,77		14 615,74	
Maintenance		0,00	0,00		0,00	
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		27 296,49	27 296,49		17 918,57	
Personnel extérieur à la société	0,00	0,00	0,00		0,00	
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	130 032,27	130 032,27		143 325,00	
Publicité, publications, relations publiques		67 393,49	67 393,49		106 464,59	
Déplacements, missions et réceptions		741,80	741,80		1 580,90	
Cotisations et prélèvements CGLLS		32 821,00	32 821,00		39 184,00	
Redevances		233 205,61	233 205,61		261 954,10	
Autres	0,00	19 021,99	19 021,99		23 088,44	
Impôts, taxes et versements assimilés			**68 070,00**	**0,00**	**69 736,00**	**0,00**
Sur rémunérations	0,00	0,00	0,00		0,00	
Taxes foncières	38 623,00	3 649,00	42 272,00		55 639,00	
Autres	24 083,00	1 715,00	25 798,00		14 097,00	
Charges de personnel			**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Salaires et traitements	0,00	0,00	0,00		0,00	
Charges sociales	0,00	0,00	0,00		0,00	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			**567 540,26**	**0,00**	**554 156,66**	**0,00**
Dotations aux amortissements et dépréciations :						
Immobilisations locatives		543 051,79	543 051,79		548 510,15	
Autres immobilisations		0,00	0,00		0,00	
Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00		0,00	
Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		0,00	0,00		0,00	
Dépréciation des stocks et en-cours		0,00	0,00		0,00	
Dépréciation des créances		24 488,47	24 488,47		5 646,51	
Dotations aux provisions :						
Provisions pour gros entretien		0,00	0,00		0,00	
Autres provisions		0,00	0,00		0,00	
Autres charges			**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Pertes sur créances irrécouvrables		0,00	0,00		0,00	
Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	0,00	0,00		0,00	
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	**0,00**		**0,00**	
CHARGES FINANCIERES			**1 030 445,07**	**0,00**	**906 508,87**	**0,00**
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		0,00	0,00		0,00	
Charges d'intérêts (2) :						
Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		113 697,16	113 697,16		98 672,98	
Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		621 778,74	621 778,74		550 352,59	
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		294 457,00	294 457,00		257 482,58	
Gestion de prêts Accession		0,00	0,00		0,00	
Intérêts sur autres opérations		0,00	0,00		0,72	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00		0,00	
Autres charges financières		512,17	512,17		0,00	
CHARGES EXCEPTIONNELLES			**34 092,23**	**0,00**	**30 712,08**	**0,00**
Sur opérations de gestion		0,00	0,00		1 936,23	
Sur opérations en capital :			**34 092,23**	**0,00**	**28 775,85**	**0,00**
Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		29 171,89	29 171,89		28 099,16	
Autres		4 920,34	4 920,34		676,69	
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		**0,00**	**0,00**		**0,00**	
TOTAL DES CHARGES	**62 706,00**	**10 582 966,49**	**10 645 672,49**	**0,00**	**7 382 154,39**	**0,00**
	SOLDE CREDITEUR = BENEFICE		**84 988,04**	**0,00**	**287 993,12**	**0,00**
	dont relevant du SIEG		**79 612,35**		265 448,69	
	dont ne relevant pas du SIEG		**5 375,69**		22 544,43	
		TOTAL GENERAL	**10 730 660,53**	**0,00**	**7 670 147,51**	**0,00**
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs				1 936,23	
	(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées		114 209,33		98 672,98	

Copie Certifié conforme

DocuSigned by:
Eric LOBRY
8F8CE3CEF4AD4F9...

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

PRODUITS	Exercice 2024			Exercice 2023	
	DETAIL	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE
2	3	4	(SEM)	5	(SEM)
PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		**10 687 585,40**	**0,00**	**7 464 189,57**	**0,00**
Produits des activités		**4 503 295,91**	**0,00**	**4 036 864,85**	**0,00**
Ventes de terrains lotis	0,00			0,00	
Ventes d'immeubles bâtis	2 796 886,90			2 362 045,44	
Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00			0,00	
Ventes d'autres immeubles	0,00			0,00	
Récupération des charges locatives	78 332,00			44 308,00	
Loyers :					
Loyers des logements non conventionnés	0,00			0,00	
Loyers des logements conventionnés	0,00			0,00	
Suppléments de loyers	0,00			0,00	
Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	1 518 558,00			1 518 558,00	
Logements en location - accession et accession invendus	102 852,35			86 586,75	
Autres	0,00			0,00	
Prestations de services :					
Produits de concession d'aménagement	0,00			0,00	
Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	0,00			0,00	
Sociétés sous égide	0,00			0,00	
Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00			0,00	
Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	0,00			0,00	
Syndic de copropriété	6 666,66			25 366,66	
Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	0,00			0,00	
Gestion des S.C.C.C	0,00			0,00	
Gestion des prêts	0,00			0,00	
Autres prestations de services	0,00			0,00	
Produits des activités annexes :					
Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	0,00			0,00	
Autres	0,00			0,00	
Production stockée (ou déstockage)		**6 181 974,13**	**0,00**	**3 297 573,18**	**0,00**
Immeubles en cours	4 971 070,90			3 891 847,57	
Immeubles achevés	1 210 903,23			(594 274,39)	
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		**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Primes à la construction	0,00			0,00	
Subventions d'exploitation diverses	0,00			0,00	
Subventions pour travaux d'entretien	0,00			0,00	
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		**2 315,36**	**0,00**	**129 751,54**	**0,00**
Provisions pour gros entretien	0,00			0,00	
Dépréciations de créances	2 315,36			129 751,54	
Autres reprises	0,00			0,00	
Transferts de charges d'exploitation	0,00	**0,00**		**0,00**	
Produit du dispositif de lissage de la CGLLS	0,00	**0,00**		0,00	
Autres produits	0,00	**0,00**		**0,00**	
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	**0,00**		**0,00**	
PRODUITS FINANCIERS		**3 659,33**	**0,00**	**164 711,45**	**0,00**
De participations (2)		**0,45**	**0,00**	**45 000,30**	**0,00**
Revenus des actions	0,45			45 000,30	
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	2 938,94	**2 938,94**		**119 711,15**	
Autres (2)	719,94	**719,94**		**0,00**	
Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	**0,00**		**0,00**	
Transfert de charges financières	0,00	**0,00**		**0,00**	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	**0,00**		**0,00**	
PRODUITS EXCEPTIONNELS		**39 415,80**	**0,00**	**41 246,49**	**0,00**
Sur opérations de gestion	0,00	**0,00**		**1 829,83**	
Sur opérations en capital		**39 415,80**	**0,00**	**39 416,66**	**0,00**
Produits des cessions d'éléments d'actif	0,00			0,00	
Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	39 415,23			39 415,23	
Autres	0,57			1,43	
Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	**0,00**		**0,00**	
Transferts de charges exceptionnelles	0,00	**0,00**		**0,00**	
TOTAL DES PRODUITS	**10 730 660,53**	**10 730 660,53**	**0,00**	**7 670 147,51**	**0,00**
		0,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	dont relevant du SIEG	**0,00**			
	dont ne relevant pas du SIEG	**0,00**			
	TOTAL GENERAL	**10 730 660,53**	**0,00**	**7 670 147,51**	**0,00**
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs			275,83	
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées				

Copie Certifié conforme

DocuSigned by:
Eric LOBRY
8F8CE3CEF4AD4F9...

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

Avant répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le total de l'actif est de 37 838 791,15 euros et le compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de tableau dégage un résultat bénéficiaire de 84 988,04 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.

DS
El

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

NOTE 1 MÉTHODES GÉNÉRALES DE PRÉSENTATION ET D'ÉVALUATION

1.1 Conventions générales

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

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

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 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 :
  - o 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) ;
  - o 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
  - o 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

Comparabilité des exercices

Les modifications induites par l'arrêté du 8 décembre 2023 concernant l'actualisation des documents annuels et états financiers applicables aux organismes HLM pour les exercices ouverts depuis le 1er janvier 2023 sont désormais appliquées dans les états financiers présentés. Les impacts relatifs à l'exercice 2023 sont ceux-ci-dessous :

Extrait de l'actif du bilan Ancienne présentation		2023	Extrait de l'actif du bilan Nouvelle présentation		2023
21	**IMMOBILISATIONS CORPORELLES**	**19 844 602,79**	**21**	**IMMOBILISATIONS CORPORELLES**	**19 844 602,79**
2111	Terrains nus	0,00	2111	Terrains nus	0,00
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	3 472 750,66	2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	3 472 750,66
212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	212	Agencements et aménagements de terrains	0,00
213 sauf 21315-2135-21318	Constructions locatives (sur sol propre)	746 010,18	213 (sauf 21315 et 2135)	Constructions locatives (sur sol propre)	16 047 919,14
214 sauf 21415-2145-21418	Constructions locatives sur sol d'autrui	323 932,99	214 (sauf 21415 et 2145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	323 932,99
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	0,00	21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	0,00
21418-21318	Autres ensembles immobiliers	15 301 908,96			
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.		215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	0,00
221-222-223	Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation	0,00	221-222-223	Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation	0,00

Ces modifications n'avaient pas pu être prises en compte dans les états financiers de l'exercice clos au 31/12/2023 car les états modifiés étaient toujours en cours de validation auprès de la DHUP. Les éditeurs de logiciels nous permettant de produire ces documents n'avaient pas la capacité de nous les mettre à disposition avant juin 2024. Toutefois, ces modifications n'avaient pas d'impact de présentation significatif sur les comptes pris dans leur ensemble.

DS
El

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

1.2 Changement de méthodes

Néant.

1.3 Faits significatifs

Coopérative du Groupe Vilogia, implantée sur le Grand Est, Vilogia Premium Grand Est développe principalement des produits en accession sociale contribuant ainsi au parcours résidentiel de primo-accédants et à la mixité sociale.

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.

1.4 Evénements post clôture

Néant.

NOTE 2 : PRINCIPALES MÉTHODES D'ÉVALUATION DES POSTES DE L'ACTIF

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

Les immobilisations sont évaluées à leur cout d'acquisition.

2.1 Immobilisations corporelles

Terrains

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

Autres ensembles immobiliers

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

Travaux d'amélioration

Néant.

DS
El

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

Autres immobilisations corporelles

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

Immobilisations corporelles grevées de droits

Néant.

Immobilisations en cours

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

2.2 Immobilisations financières

Participations

Vilogia Premium Grand Est s'est associé à Vilogia SA d'HLM pour développer des programmes en accession à la propriété via des Sociétés Civiles de Construction Vente (SCCV). En 2019, deux SCCV ont été créées, détenues à 30 % par Vilogia Premium Grand Est et à 70 % par Vilogia SA d'HLM :

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

L'une d'entre elles, la SCCV 2019 Saint Julien Les Hêtres, a été dissoute le 30 juin 2024 et liquidée le 30 septembre 2024.

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)											
- Participations (8)											
SCCV 2019 THIONVILLE MOLIERE V.ASCQ (880042429)		5 000,00	(48 332,15)	30,00%	1 500,00	1 500,00			0,00	0,00	
Autres filiales ou participations (9)											
- Filiales non reprises ci-dessus											
- Participations non reprises ci-dessus					25 170,50	25 170,50					
Total (10)					26 670,50	26 670,50	0,00	0,00		0,00	

ETATS DES IMMOBILISATIONS

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

4.3.1 - TABLEAU MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE
		Acquisitions, Créations, Apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements de poste à poste abandons de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet), et remboursement courant des prêts (5)	
1	2	3	4	5	6	7 (2 + 3 + 4 - 5 - 6)
INCORPORELLES						
Frais d'établissement						0
Baux long terme et droits d'usufruit						-
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)						-
Autres immobilisations incorporelles						-
Total I	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
CORPORELLES						
Terrains						
Terrains nus						0
Terrains aménagés, loués, bâtis	3 472 750,66					3472750,66
Agencements - Aménagements de terrains						0
Total II	**3472750,66**	**0**	**0**	**0**	**0**	**3472750,66**
Constructions						
Constructions locatives sur sol propre hors aditions et remplacements de composants	23 423 557,93					23 423 557,93
Additions et remplacements de composants (1)	*794 892,61*		*190 418,62*		*81 057,98*	904 253,25
Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A	24 218 450,54				*81 057,98*	24 327 811,18
Constructions locatives sur sol d'autrui hors aditions et remplacements de composants						-
Additions et remplacements de composants (1)						-
Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B	418 475,59		5 894,36			424 369,95
Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C						-
Total III [A+B+C]	**24 636 926,13**	**-**	**196 312,98**	**-**	**81 057,98**	**24 752 181,13**
Install. techniques - Matériel - Outillage **Total IV**			**-**	**-**	**-**	**-**
Divers						
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	63 017,24					63 017,24
Matériel de transport						-
Matériel de bureau et matériel informatique	2 737,32					2 737,32
Mobilier	12 335,54					12 335,54
Diverses	1 192,32					1 192,32
Total V	**79 282,42**	**-**	**-**	**-**	**-**	**79 282,42**
Immeubles en location vente, location-attribution, affectation **Total VI**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Immobilisations corporelles en cours						
Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure						-
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration						-
- Additions et remplacements de composants (1)	170 776,91	103 665,11		196 312,98		78 129,04
Avances et acomptes						-
						-
Total VII	**170 776,91**	**103 665,11**	**-**	**196 312,98**	**-**	**78 129,04**
Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)	**28 359 736,12**	**103 665,11**	**196 312,98**	**196 312,98**	**81 057,98**	**28 382 343,25**
FINANCIERES						
Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	28 140,00	30,50			1 500,00	26 670,50
Créances rattachées à des participations (2671-2674)	196 871,98				196 871,98	-
Titres immobilisés (droit de créance)						-
Prêts participatifs						-
Prêts principaux pour accession						-
Prêts complémentaires pour accession						-
Prêts aux S.C.C.C.						-
Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)						-
Intérêts courus						-
Total IX	**225 011,98**	**30,50**	**-**	**-**	**198 371,98**	**26 670,50**
TOTAL GENERAL (I +VIII + IX) (2)	**28 584 748,10**	**103 695,61**	**196 312,98**	**196 312,98**	**279 429,96**	**28 409 013,75**

(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 viremments de stocks en immobilisations.

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

DS

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

2.3 Amortissement des immobilisations

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

METHODES ET DUREES D'AMORTISSEMENTS DES IMMOBILISATIONS

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

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

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

DS
El

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

ETATS DES AMORTISSEMENTS

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

Partie 4 Fiche n°4.4

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES (2)	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE
		Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
1	2	3	4	5	6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement					0,00
Baux long terme et droits d'usufruits					0,00
Autres postes d'immobilisations incorporelles					0,00
TOTAL I	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)	8 170 531,40	521 159,73		51 886,09	8 639 805,04
Constructions locatives sur sol d'autrui	94 542,60	21 892,06			116 434,66
Bâtiments et installations administratifs					0,00
TOTAL III	**8 265 074,00**	**543 051,79**	**0,00**	**51 886,09**	**8 756 239,70**
Install. techniques. - Matériel - Outillage TOTAL IV			**0,00**	**0,00**	**0,00**
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	63 017,24				63 017,24
Matériel de transport					0,00
Matériel de bureau et matériel informatique	2 737,32				2 737,32
Mobilier	12 335,54				12 335,54
Diverses	1 192,32				1 192,32
TOTAL V	**79 282,42**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**79 282,42**
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
TOTAL GENERAL (3)	**8 344 356,42**	**543 051,79**	**0,00**	**51 886,09**	**8 835 522,12**

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

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

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

2.4 Comptes de stock

Les opérations accession sont valorisées selon la méthode de l'achèvement. Le coût des lots achevés et vendus est sorti du stock (il s'agit des lots livrés aux clients pour lesquels le contrat a été signé devant notaire). Les frais d'assistance à maîtrise d'ouvrage incorporés se montent au titre de l'exercice 2024 à 148 472.56 euros sur la base du taux de 0.66% du prix de revient des opérations en maitrise d'ouvrage directe et 2% sur les opérations en VEFA.

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 113 697 euros.

DS
El

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

ETATS DES STOCKS

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 COUTS EXTERNES	FRAIS FINANCIERS	COUTS INTERNES	VIREMENT DE POSTE A POSTE (a)	VIREMENT DE POSTE A POSTE (a)	SORTIES DE STOCKS (b)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
31 - TERRAINS A AMENAGER (net du 319)	**2 376,22**	**2 049 294,51**	**0,00**	**0,00**	**81,02**	**2 047 800,53**	**1 925,00**	**2 026,22**	**(350,00)**
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement	0,00							0,00	0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves	7 085 430,26	6 384 595,55	113 696,99		2 093 514,62	3 617 751,98	2 984,28	12 056 501,16	4 971 070,90
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)	**7 085 430,26**	**6 384 595,55**	**113 696,99**	**0,00**	**2 093 514,62**	**3 617 751,98**	**2 984,28**	**12 056 501,16**	**4 971 070,90**
351 - Lotissements et terrains aménagés	0,00							0,00	0,00
352 - Opérations groupées, constructions neuves	646 279,06				9 299 391,75	5 341 533,65	2 361 053,64	2 243 083,52	1 596 804,46
353 - Opération d'acquisition-réhabilitation-revente	0,00							0,00	0,00
354 - Constructions de maisons individuelles (CCMI)	0,00							0,00	0,00
357 - Autres travaux achevés	0,00							0,00	0,00
358 - Immeubles temporairement loués									
3581 - Location accession	2 014 976,42				1 935 973,88	2 321 875,10		1 629 075,20	(385 901,22)
3582 - 3587 - Autres logements	0,00							0,00	0,00
35 - IMMEUBLES ACHEVES (net du 359)	**2 661 255,48**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**11 235 365,63**	**7 663 408,75**	**2 361 053,64**	**3 872 158,72**	**1 210 903,24**
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)	**9 749 061,96**	**8 433 890,06**	**113 696,99**	**0,00**	**13 328 961,27**	**13 328 961,26**	**2 365 962,92**	**15 930 686,10**	**6 181 624,14**

(a) Y compris les virements de classe 2.
(b) Sorties de stocks lors de livraison à l'acquéreur (et sorties selon la méthode à l'avancement)
(c) Total des colonnes 3 "Achats et coûts externes" et 4 "Frais financiers" = somme des comptes 601 - 604 - 605 - 607 - 608
Total colonne 4 "Frais financiers" = total des colonnes 2 et 3 du tableau 4.12.1 de la fiche 04-"Annexe"
Total colonne 5 "Coûts internes" = total des colonnes 4 et 5 du tableau 4.12.1 de la fiche 04-"Annexe"

2.5 Comptes locataires et provisions sur locataires

Les créances sont évaluées à leur coût historique.
La valeur brute des clients douteux comprend les créances des clients sortis ainsi que les créances des clients représentant plus de 12 mois de loyers normatifs.
Les provisions sur locataires sont constituées selon les résultats de l'étude statistique réalisée par l'Union Sociale pour l'Habitat auprès de ses adhérents (étude PRIMEXIS).

Vilogia Premium Grand Est se situe en zone 4, les tranches retenues pour les provisions créances douteuses sont les suivantes :

Locataires partis		100%
Locataires en place	Créances de plus de 12 mois d'un quittancement normatif	100%
	Créances de plus de 9 à 12 mois d'un quittancement normatif	100%
	Créances de 6 à - de 9 mois d'un quittancement normatif	60%
	Créances de 3 à - de 6 mois d'un quittancement normatif	35%
	Créances de - 3 mois d'un quittancement normatif	7%

La provision pour créances douteuses s'élève à 84 380 euros.

DS
El

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

2.6 Autres créances

Elles s'élèvent à fin 2024 à 415 510 € et comprennent les postes de TVA déductibles à hauteur de 198 718 €, les produits à recevoir pour 131 534 € liés aux taxes foncières et TEOM, le mandat de gestion Vilogia Premium pour le PSLA pour 54 925 € ainsi que diverses créances pour 30 333 €.

2.7 Valeurs mobilières de placement

Néant.

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 99.85% a été utilisé.

DS
El

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

3.1 Capital

Le capital de la Société se compose au 31 décembre 2024 de 280 686 actions de 16 euros.

TABLEAUX DE VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

Postes	Solde au 01/01/2024	Résultat de l'exercice	Autres mouvements	Solde au 31/12/2024
Capital social	4 490 976			4 490 976
Réserve légale	46 412			46 412
Réserve de prévoyance	265 591			265 591
Fonds de solidarité	4 491			4 491
Report à nouveau SIEG	996 176		265 449	1 261 625
Report à nouveau hors SIEG	-3 256 899		3 308 502	51 603
Report à nouveau Act<2021	0		-3 285 957	-3 285 957
Résultat exercice précédent	287 993		-287 993	0
Résultat de l'exercice SIEG	0	79 612		79 612
Résultat exercice hors SIEG	0	5 376		5 376
Subventions d'investissement	1 677 819		-39 415	1 638 403
Provisions réglementées	0			0
Total	**4 512 560**	**84 988**	**-39 415**	**4 558 133**

3.2 Subventions

Elles sont affectées :

- ✓ Soit au financement d'immobilisations amortissables et font l'objet d'une reprise au compte de résultat calculée sur la durée résiduelle de vie des immobilisations auxquelles elles sont affectées ;

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

3.3 Provisions pour risques et charges

Néant.

3.4 Clients créditeurs

Ils comprennent les excédents d'acomptes pour 2 327,16 euros et les clients créditeurs pour 6 735,16 euros

3.5 Dettes d'exploitation

Elles comprennent les factures, mémoires d'architectes ou d'entrepreneurs se rapportant aux prestations ou travaux effectués jusqu'à la clôture de l'exercice d'une part, et l'évaluation des montants à payer compte-tenu de l'avancement de ces mêmes travaux ou prestations d'autre part.
Ces dernières valorisations ont été effectuées conformément aux principes de séparation des exercices.

Les factures non parvenues s'élèvent à 1 629 499,48 euros au 31 décembre 2024.

DS

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

CHARGES A PAYER

Postes	Montant	Nature
Fournisseurs d'exploitation & Investissement	1 629 499	Charges à payer divers & Vilogia

PRODUITS A RECEVOIR

Postes	Montant	Nature
Locataires	131 534	TF & TEOM sur Foyers

DS

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

- **Créances et dettes classées selon la durée restant à courir**

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	0,00		0,00
Prêts principaux accession	0,00		0,00
Prêts complémentaires accession	0,00		0,00
Prêts aux S.C.C.C.	0,00		0,00
Autres prêts	0,00		0,00
Autres immobilisations financières	0,00		0,00
TOTAL I	**0,00**	**0,00**	**0,00**
EN ACTIF CIRCULANT			
Fournisseurs débiteurs	243 567,60	243 567,60	0,00
Locataires et organismes payeurs d'APL	303 132,40	303 132,40	0,00
Clients douteux ou litigieux	0,00		0,00
Créances sur acquéreurs	925 408,00	925 408,00	0,00
Autres créances clients	0,00		0,00
Personnel et comptes rattachés	0,00		0,00
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0,00		0,00
Etat et collectivités publiques :	198 717,65	198 717,65	0,00
Opérations particulières	0,00		0,00
Autres (1)	198 717,65	198 717,65	0,00
Groupe et associés et opération de coopération	80 093,55	80 093,55	0,00
Groupe	0,00		0,00
Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	0,00		0,00
Associés - comptes courants	0,00		0,00
Capital souscrit et appelé, non versé	0,00		0,00
Membres- Opérations faites en commun et en G.I.E.	80 093,55	80 093,55	0,00
Débiteurs divers :	216 793,08	216 793,08	0,00
Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00
Autres créances (1)	216 793,08	216 793,08	0,00
TOTAL II	**1 967 712,28**	**1 967 712,28**	**0,00**
Charges constatées d'avances	0,00		0,00
Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
TOTAL III	**0,00**	**0,00**	**0,00**
TOTAL GENERAL (I + II + III)	**1 967 712,28**	**1 967 712,28**	**0,00**

Dont	
subventions d'investissement à recevoir	
subventions d'exploitation à recevoir	
TVA	198 717,65

DS
El

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

ETAT DES DETTES

DETTES	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES
2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	251 297,80	24 015,50	98 496,87	128 785,43	
Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	23 617 295,35	1 573 271,12	8 974 042,74	13 069 981,49	5 303 921,92
Dépôts et cautionnement reçus	325 084,00	**Non ventilable (3)**		325 084,00	
Redevances location - accession	24 354,98	24 354,98		0,00	
Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	
Emprunts participatifs (1)	0,00			0,00	
Autres emprunts et dettes (1)	21 182,50	21 182,50		0,00	
Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	5 425 000,00	5 425 000,00		0,00	
Concours bancaires courants (5)	0,00			0,00	
Intérêts courus non échus	340 514,83	340 514,83		0,00	
Intérêts compensateurs	0,00			0,00	
TOTAL I dettes financières	**30 004 729,46**	**7 408 338,93**	**9 072 539,61**	**13 523 850,92**	**5 303 921,92**
dont emprunts remboursables in fine	12 920 274,59	6 464 646,00	6 455 628,59	0,00	
Droits des locataires acquéreurs, attribbutaires, affectants	0,00			0,00	
Versements restant à effectuer sur titres non liberés	0,00			0,00	
Fournisseurs et comptes rattachés	3 126 312,39	3 126 312,39		0,00	
Clients créditeurs	9 062,32	9 062,32		0,00	
Personnel et comptes rattachés	0,00			0,00	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0,00			0,00	
Etats et autres collectivités publiques :	48 664,85	48 664,85	0,00	0,00	0,00
Opérations particulières	0,00			0,00	
Autres	48 664,85	48 664,85		0,00	
Groupe, associés et opérations de coopération	88 962,90	88 962,90	0,00	0,00	0,00
Groupe	0,00			0,00	
Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C	0,00			0,00	
Associés	0,00			0,00	
Membres - Opérations faites en commun et en GIE	88 962,90	88 962,90		0,00	
Créditeurs divers :	1 568,00	1 568,00	0,00	0,00	0,00
Opérations pour le compte de tiers	0,00			0,00	
Autres dettes	1 568,00	1 568,00		0,00	
Comptes transitoires ou d'attente (6)	0,00			0,00	
TOTAL II	**3 274 570,46**	**3 274 570,46**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Produits constatés d'avance :	1 358,50	1 358,50	0,00	0,00	0,00
Sur exploitation	0,00			0,00	
Sur vente de lots en cours	1 358,50	1 358,50		0,00	
Autres produits constatés d'avance	0,00			0,00	
TOTAL III	**1 358,50**	**1 358,50**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)	**33 280 658,42**	**10 684 267,89**	**9 072 539,61**	**13 523 850,92**	**5 303 921,92**

RENVOIS	
(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	4 185 000,00
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	520 134,70
(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine	

3.6 Créances et dettes avec entreprises liées

Entités	Créances	Dettes
VILOGIA SA (Avance en c/ct)		5 425 000
VILOGIA PREMIUM		9 384
VILOGIA SA	88 963	496 859

DS
El

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

NOTE 4 : AUTRES INFORMATIONS SUR LES COMPTES ANNUELS

4.1 Dettes assorties de garanties hypothécaires

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

N° FICHE	LIBELLÉ	CAPITAL	ENCOURS AU 31/12/2024	INTÉRÊT	AMORT	ANNUITÉ
	TOTAL1 : Compte capital = 1648107, CREDIT AGRICOLE	8 611 000,00	5 303 921,92	233 970,87	218 087,92	452 058,79
TOTAL GENERAL		8 611 000,00	5 303 921,92	233 970,87	218 087,92	452 058,79

DETTES GARANTIES PAR LES COLLECTIVITES LOCALES

N° FICHE	LIBELLÉ	CAPITAL	ENCOURS AU 31/12/2024	INTÉRÊT	AMORT	ANNUITÉ
	TOTAL1 : Garant = 000170, METZ METROPOLE	4 214 069,00	4 214 069,00	194 887,22	0,00	194 887,22
	TOTAL1 : Garant = 000171, COMMUNAUTE URBAINE GRAND NANCY	2 040 660,87	1 505 824,98	45 763,27	18 235,79	63 999,06
	TOTAL1 : Garant = 000178, DEPARTEMENT DE LA MOSELLE	1 420 403,50	1 420 403,50	9 391,56	0,00	9 391,56
	TOTAL1 : Garant = 000179, HS CA PORTES DE FRANCE THI	710 201,75	710 201,75	4 695,78	0,00	4 695,78
	TOTAL1 : Garant = 000928, VILLE DE YUTZ	710 201,75	710 201,75	4 695,78	0,00	4 695,78
	TOTAL1 : Garant = CIE EURO G, Compagnie euro garantie cautio	150 500,00	76 075,07	3 723,45	7 786,34	11 509,79
	TOTAL1 : Garant = Dept 54, Département Meurthe et Moselle	6 214 534,63	3 966 724,75	169 588,01	104 293,40	273 881,41
	TOTAL1 : Garant = PULNOY, Ville de Pulnoy	2 182 774,60	1 241 349,60	53 823,47	40 161,52	93 984,99
	TOTAL1 : Garant = VANDOEUVRE, Commune Vandoeuvre les Nancy	4 031 760,03	2 725 375,15	115 764,54	64 131,88	179 896,42
TOTAL GENERAL		21 675 106,13	16 570 225,55	602 333,08	234 608,93	836 942,01

4.2 Engagements financiers donnés

Néant.

4.3 Montant des avances et crédits alloués aux dirigeants sociaux

Néant.

4.4 Montant des rémunérations allouées aux organes dirigeants

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

4.5 Ventilation du chiffre d'affaires

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

DS
El

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

Ventes d'immeubles et terrains	Loyers	Charges locatives facturées aux clients	Trésorerie prestations de services et activités annexes	Total
Exercice 2024				
2 797	1 621	78	7	4 503
62%	36%	2%	0%	100%
Exercice 2023				
2 362	1 605	44	25	4 037
59%	40%	1%	1%	100%

4.6 Charges et produits exceptionnels

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

CHARGES	
Nature	**Montant**
Sur opérations de gestion	
Régularisations de comptes Fournisseurs	0
Régularisation sur opérations	4 917
Régularisations de taxes foncières et TEOM	0
Sur opérations en capital	
VNC des immobilisations remplacées	29 172
Autres	
Divers	3
TOTAL	**34 092**

PRODUITS	
Nature	**Montant**
Sur opérations de gestion	
Régularisations de comptes Fournisseurs	0
Dégrèvements d'impôts	0
Régularisation sur opérations	0
Subventions d'investissement	39 415
Sur opérations en capital	
Autres	
Divers	1
TOTAL	**39 416**

4.7 Engagements hors bilan

Garantie de rachat PSLA

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

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

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

DS

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

4.8 Identité de la société mère consolidante

Vilogia Premium Grand Est est consolidée, au 31 décembre 2024, par intégration globale, par Vilogia Holding SA d'HLM.

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

Vilogia Premium Grand Est
2-4 rue du Cardinal Tisserant
BP 80816 - 54011 Nancy

www.vilogia.fr

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

Vilogia Premium Grand-Est

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

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Certifié Conforme

ERNST & YOUNG Audit

DocuSigned by:
Eric LOBRY
8F8CE3CEF4AD4F9...

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

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

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

Vilogia Premium Grand-Est

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

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

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

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

- 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 S.A. d'Habitations à Loyer Modéré, société mère de votre société

Personnes concernées

MM. G. Verhague et L. Vanlaecke.

DS

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

1) Convention de prestations de services fonction support (2024/01)

Nature et objet

Votre conseil d'administration du 26 mars 2024 a autorisé votre société à conclure une convention de prestation dite de services fonction support par laquelle la société Vilogia S.A. d'Habitations à Loyer Modéré réalise une prestation comprenant les achats et achats indirects, le développement immobilier, le fonctionnement de la gestion immobilière, la communication, le contrôle de gestion, la stratégie financière, le PEPS, la comptabilité, le juridique (droit immobilier et droit des sociétés), les assurances, l'audit et risques et la relation client.

Cette convention de prestation de services a été conclue pour une durée de un an, avec prise d'effet à partir du 1er janvier 2024 et prendra fin le 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 de votre société au titre de l'année 2024, à € 200 677 hors taxes.

Ce montant sera révisé lors de la clôture de l'exercice 2024, en fonction du coût réel et du chiffre d'affaires réel du bénéficiaire.

Dans le cas où les parties ne parviendraient pas à un accord sur la révision du montant de la prestation, la rémunération appliquée sera celle convenue.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 120 292,81 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 pour les sociétés Vilogia Premium Grand-Est et Vilogia S.A. d'Habitations à Loyer Modéré de conclure cette convention réside dans la mutualisation des personnels des services fonction dites support portés par Vilogia S.A. d'HLM au profit de Vilogia Premium Grand-Est. »

2) Convention de prestations de services informatiques (2024/02)

Personnes concernées

MM. G. Verhague et L. Vanlaecke.

Nature et objet

Votre conseil d'administration, du 26 mars 2024, a autorisé votre société à résilier la convention de prestations de DSIN (Direction de Services Informatiques et Numériques) en cours et à conclure une nouvelle convention avec la société Vilogia S.A. d'Habitations à Loyer Modéré. Cette nouvelle convention concerne la mise en œuvre de prestation informatiques liées aux besoins de fonctionnement et des projets. La nouvelle convention de prestation de services informatiques prendra rétroactivement effet le 1er janvier 2024 et se terminera le 31 décembre 2024, sans possibilité de reconduction tacite.

Pour l'ensemble de ces missions, votre société percevra une rémunération annuelle hors taxes sur la base des clés de répartition que sont le nombre de logements, le nombre de collaborateurs, le nombre de tickets support. Cette rémunération est estimée à un montant annuel de € 12 335 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.

DS
El

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 13 055 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 pour les sociétés Vilogia Premium Grand-Est et Vilogia S.A. d'HLM de conclure cette convention réside dans la mutualisation des personnels des services informatiques portés par Vilogia S.A. d'HLM. »

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

Convention d'Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage (AMO), communication et commercialisation (2024/03)

Nature et objet

Votre société a été autorisée par votre conseil d'administration du 26 mars 2024 à signer une convention entre les SCCV, dont la société Vilogia S.A. d'Habitations à Loyer Modéré et votre société sont associées, au titre des missions des fonctions dites « support » et des missions opérationnelles d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage, de commercialisation et de communication pour les comptes des SCCV, conformément aux besoins nécessaires à l'activité de ces SCCV.

Des conventions distinctes sont conclues entre Vilogia S.A. d'Habitations à Loyer Modéré et chacune des SCCV constituées ou à constituer. Cette convention s'applique à compter du 1er janvier 2024 et sur toute la durée des SCCV à venir mais également en cours d'activité.

Dans le cadre des missions effectuées par votre société au profit des SCCV constituées entre la société Vilogia S.A. d'Habitations à Loyer Modéré et votre société, Vilogia S.A. d'Habitations à Loyer Modéré assure également l'Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage, la commercialisation des Biens immobiliers et la communication sur les ventes.

Pour les fonctions dites support, Vilogia S.A. d'Habitations à Loyer Modéré perçoit une rémunération :

- pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage, Vilogia S.A. d'Habitations à Loyer Modéré facturera aux SCCV 5 % du prix de revient global hors taxes de l'opération. La prestation d'AMO comprend le suivi administratif et la comptabilité spécifique ;

- pour la communication relative à l'opération : Vilogia S.A. d'Habitations à Loyer Modéré facturera aux SCCV un montant égal à 0,05 % du prix de revient global hors taxes de l'opération ;

- pour la commercialisation des logements : Vilogia S.A. d'Habitations à Loyer Modéré facturera aux SCCV un montant égal à 4 % du prix de vente hors taxe des logements vendus.

Modalités

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

DS

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

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

Nous avons été avisés des conventions suivantes, autorisées et conclues au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et qui n'ont pas été soumises à l'approbation de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

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

Convention relative à la mise en œuvre de la garantie de relogement (2023/02)

Personne concernée

M. L. Vanlaecke.

Nature et objet

Votre société a été autorisée par votre conseil d'administration du 5 décembre 2023 à conclure avec la société Vilogia S.A. d'Habitations à Loyer Modéré une convention relative à la mise en œuvre de la garantie de relogement, à compter du 1er janvier 2024 et d'une durée de trois ans, par laquelle la société Vilogia S.A. d'Habitations à Loyer Modéré propose trois offres de relogement dans son patrimoine locatif aux accédants de votre société éligibles à la mise en jeu de la garantie. 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 1er janvier 2024 et 31 décembre 2026 inclus.

Cette convention 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 Grand-Est, sur le territoire d'intervention de Vilogia S.A. »

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

Reconduction de la convention de prestation d'assistance à la gestion des opérations en PSLA (2023/03)

Personnes concernées

MM. G. Verhague et L. Vanlaecke.

Nature et objet

Votre société a été autorisée par votre conseil d'administration du 5 décembre 2023 à reconduire la convention de prestation de gestion de la phase locative des opérations en location-accession. La société Vilogia Premium réalisera des missions relatives au suivi du quittancement, à la comptabilisation de la part acquisitive et de la part locative et au suivi de la relation avec le locataire-accédant.

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

DS
El

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

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

Modalités

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 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. »

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

En application de l'article R. 225-30 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 S.A. d'Habitations à Loyer Modéré, société mère de votre société

Personne concernée

M. J.-P. Guillon.

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

Nature et objet

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

Pour l'ensemble de ces missions, la société Vilogia S.A. d'Habitations à Loyer Modéré facture des frais de gestion à hauteur de ceux compris dans la redevance perçue par votre société, ou 1 % du montant des loyers quittancés lorsque les structures spécialisées sont quittancées par loyer. La convention est reconduite tacitement chaque année.

Modalités

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 80 787,80 hors taxes pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

Personnes concernées

MM. G. Verhague et L. Vanlaecke.

DS
El

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

Nature et objet

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

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

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

Modalités

La rémunération de cette convention d'avance s'est élevée à € 113 697,16 hors taxes pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

Personne concernée

M. J.-P. Guillon.

Nature et objet

Votre conseil d'administration du 6 décembre 2022 a autorisé votre société à reconduire avec la société Vilogia S.A. d'Habitations à Loyer Modéré une convention de commercialisation d'opérations en location-accession. L'objet de la convention porte sur l'assistance à votre société dans la commercialisation de ces opérations en location-accession, notamment pour la réalisation des missions relatives à la prospection, la communication, la commercialisation, la re-commercialisation, le suivi de la relation avec le locataire-accédant et avec le notaire pour la régularisation des contrats de location-accession.

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

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

- au titre des honoraires de commercialisation, de 4 % du prix de vente hors taxes de chaque lot vendu à la date de signature du contrat de location-accession par le locataire-accédant. En cas de levée d'option en une fois votre société pourra obtenir une valorisation de 0,40 % du prix du vente hors taxes ;
- au titre des honoraires de re-commercialisation de 3,60 % du prix de vente hors taxes de chaque lot vendu à la date de signature du contrat de location-accession par le locataire-accédant ;

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

- au titre des honoraires de re-commercialisation dans l'hypothèse d'une non-levée d'option au motif d'un refus de prêt, alors que les conditions de la situation du locataire-accédant n'avaient pas changé, de 2 % du prix de vente hors taxes de chaque lot vendu à date de signature du contrat de location-accession par le locataire-accédant.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 111 875,44 hors taxes pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

Personne concernée

M. J.-P. Guillon.

Nature et objet

Votre conseil d'administration du 8 décembre 2021 a autorisé votre société à reconduire la convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de commercialisation de programmes neufs, conclue avec la société Vilogia S.A. d'Habitations à Loyer Modéré, comprenant les missions d'assistance aux études d'opportunité et de faisabilité des opérations, d'assistance à l'acquisition foncière et d'assistance à la réalisation des opérations puis la commercialisation des ouvrages pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2022 et reconductible tacitement chaque année.

La société Vilogia S.A. d'Habitations à Loyer Modéré percevra une rémunération au coût direct de son activité selon l'avancement des travaux de l'année pour les opérations en accession et égale à 2 % du prix de revient hors taxes de l'opération pour les opérations en vente en l'état futur d'achèvement pour l'ensemble des missions d'assistance à la maîtrise d'ouvrage, et une rémunération égale à 4 % du prix de vente hors taxes du bien vendu pour l'ensemble des missions de commercialisation.

Modalités

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 148 473 hors taxes pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

b) sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

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

Flux contractuels (2020/6)

Nature et objet

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

Docusign Envelope ID: 237F7EF5-FB85-412E-8852-129FC7CE9237

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

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

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

Modalités

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

Lille, le 7 mai 2025

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG Audit

Emilie Poissonnié