

Rapport financier 2024



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

| | |
|--|-----------|
| Faits marquants et Activité de la Société | 5 |
| Environnement économique et financier | 6 |
| Perspectives de la Société | 7 |
| Evénements post clôture | 7 |
| Déclaration de Performance Extra-Financière (DPEF) | 7 |
| Filiales et participations | 8 |
| Résultat de l'exercice | 10 |
| Rappel des dividendes distribués | 10 |
| Informations relatives au capital social | 10 |
| Proposition de renouvellement Conseil de surveillance | 10 |
| Participation des salariés au capital social | 10 |
| Proposition de ratification de la cooptation | 10 |
| Tableau des résultats des cinq derniers exercices | 10 |

| | |
|------------------------------------|-----------|
| Bilan et compte de résultat | 11 |
|------------------------------------|-----------|

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

Note 1

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

Note 2

| | |
|--|-----------|
| Principales méthodes d'évaluation des postes de l'actif | 20 |
|--|-----------|

Note 3

| | |
|---|-----------|
| Principales méthodes d'évaluation des postes du passif | 31 |
|---|-----------|

Note 4

| | |
|--|-----------|
| Autres informations sur les comptes annuels | 38 |
|--|-----------|

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

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale, en application des statuts et des dispositions du Code de commerce, pour vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, des résultats de cette activité, et des perspectives, puis soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice. Ces comptes sont joints au présent rapport.

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

Le Directoire

Faits marquants et Activité de la Société

Transfert du siège social au Hope

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

Intégration réussie du patrimoine et des équipes de la SEMPA

L'intégration du patrimoine et des collaborateurs suite à la fusion avec la SEMPA au 31 décembre 2023 s'est déroulée dans de bonnes conditions. Les équipes ont été rapidement opérationnelles, assurant ainsi la continuité des activités sans perturbation majeure. De même, l'intégration des actifs s'est effectuée conformément aux prévisions, renforçant la solidité et la cohérence de notre patrimoine.

Transmission universelle du patrimoine des SCI Insertion Park et SCI du Dragon

Dans le cadre du partenariat avec la coopérative SOLIHABLI, Vilogia S.A. avait acquis la SCI Insertion Park et la SCI du Dragon, comptant ensemble, 221 logements, en juin 2023. Au cours de l'exercice écoulé, il a été décidé de dissoudre par voie de transmission universelle du patrimoine (TUP), la SCI Insertion Park au profit de notre Société. La TUP de la SCI Insertion Park s'est réalisée le 31 mars 2024. Quant à la SCI du Dragon, la TUP au profit de notre société a été réalisée le 31 mai 2024.

Réalisation de la fusion entre Vilogia S.A. et l'OPH de Villemomble Grand Paris Grand Est

Au 31 décembre 2024, la fusion entre Vilogia S.A. et l'OPH de Villemomble a été juridiquement réalisée, avec un effet rétroactif comptable et fiscal au 1^{er} janvier 2024. Il en a résulté une augmentation de capital portant le capital de Vilogia S.A. à 182 489 760 €. Cette opération stratégique s'est déroulée dans des conditions optimales, garantissant une transition fluide et maîtrisée. L'intégration des collaborateurs de l'ex OPH au sein de Vilogia S.A. s'est faite dans un esprit de continuité et de coopération, favorisant une dynamique collective enrichissante.

Paraphe


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.

Partenariat avec le groupe New Immo Holding (NIH)

Au cours de l'exercice 2024, le Groupe Vilogia et le groupe NIH ont noué un partenariat stratégique, visant à accompagner la transformation des territoires, en développant une offre de logements accessibles et abordables au profit du plus grand nombre.

Ce partenariat s'est notamment traduit par :

- L'entrée de Ceetrus France (foncière du groupe NIH) au capital de Vilogia S.A., par acquisition de 489 918 actions de la Société auprès de Vilogia Holding ;
- L'entrée de NIH, représentée par Antoine GROLIN, au sein du Conseil de Surveillance de Vilogia S.A.

Vilogia S.A. étend son périmètre en tant qu'organisme de foncier solidaire (OFS)

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

Au cours de l'exercice 2024, 3 programmes immobiliers en BRS impliquant l'OFS Vilogia S.A. ont été commercialisés :

- à Roncq (59), rue de Lille, 12 logements individuels en accession BRS ;
- à Six-Fours-les-Plages (83), Les Terrasses du Fort, 11 logements collectifs en accession BRS avec le promoteur Les Nouveaux Constructeurs, au sein d'un programme mixte comptant également 18 logements locatifs sociaux et de l'accession libre ;
- à Lomme (59), programme La Mitterrie, 7 logements collectifs en accession BRS au sein d'un programme comptant également 8 logements intermédiaires.

Dans le contexte économique que l'on connaît, difficile pour les programmes d'accession à la propriété, l'offre en BRS a connu un succès relatif grâce aux prix proposés, significativement inférieurs aux prix du marché de l'accession libre. La plupart des logements proposés ont donné lieu à la signature de contrats de réservation.

Au 31 décembre 2024, 6 actes authentiques avaient été signés sur le programme de Six-Fours-les-Plages.

Emprunts obligataires

Vilogia S.A. a continué la diversification de ses sources de financements, engagée depuis plusieurs années. Elle a ainsi émis, au cours de l'exercice, de nouvelles émissions obligataires au format EuroPP pour un montant global de 499 millions d'€. Ces emprunts obligataires se montent à 1 230 millions d'€, à fin 2024. Ces financements désintermédiés sans garanties complètent utilement les prêts de la CDC.

Activité locative

Depuis 2018, la loi de finances nous a imposé une remise sur le loyer acquitté par le locataire, par application de la RLS, qui entraîne pour 2024, une baisse du chiffre d'affaires de 18 millions d'€. Malgré cet impact, le chiffre d'affaires locatif s'est établi à un montant de 387,1 millions d'€ en 2024 (SLS y compris), en augmentation de 7,7 % par rapport à l'exercice précédent.

Le taux de la vacance exploitable est de 1,57 %, contre 1,54 % en 2023, principalement composé de vacances inférieures à 3 mois.

Le taux de vacance stratégique s'établit à 4,05 %, comparé à 4,08 % en 2023. Cette légère diminution s'explique par une évolution moins rapide des opérations de démolition et de réhabilitation par rapport à l'évolution du chiffre d'affaires quittançable.

Concernant le taux d'impayés, il a connu une hausse significative en 2024, passant de 0,36 % en 2023 à 1,98 %. Cette augmentation est principalement due au non-règlement de la dette de Vilogia Logifim, dans le cadre de son mandat de gestion. Cependant, il est important de souligner que le montant total des impayés a connu une dégradation moins importante qu'en 2023.

Gestion patrimoniale

En 2024, Vilogia S.A. a investi 235,5 millions d'€ en réhabilitation du patrimoine, gros entretien et réparations, ainsi qu'en entretien courant, soit une baisse de 7,2 % par rapport à 2023.

Vilogia S.A. continue de mettre en application les engagements figurant dans les conventions PRU en cours, qui nous engagent encore dans des réhabilitations importantes dans les années à venir (ANRU 2). Néanmoins afin de faire face au contexte économique moins favorable, elle a dû revoir son plan stratégique de patrimoine et décaler certains projets.

Par ailleurs, au cours de cet exercice, 160 logements ont été vendus à l'unité (dont 14 en nue-propriété) pour un chiffre d'affaires de plus de 17,6 millions d'€. En 2024, la vente de fonciers, commerces, garages, et autres opérations en bloc représente un chiffre d'affaires de 13 millions d'€, et la mise en œuvre du projet ORV et de ventes de nues propriétés à Vilogia HOLDING représente quant à elle, 57,7 millions d'€.

Les ventes de patrimoine s'inscrivent dans la volonté de la Société d'accompagner le locataire dans son parcours résidentiel en lui permettant de passer du statut de locataire à celui de propriétaire, tout en favorisant la mixité sociale. De plus, ces ventes ont pour objectif de désendetter l'entreprise afin de garantir une stabilité financière.

Promotion – production locale

Au cours de l'année 2024, Vilogia S.A. a livré 2 460 logements et commerces, dont 1 024 en production interne, et 1 436 en VEFA. Elle a par ailleurs procédé à l'acquisition de 56 logements sur les Hauts-de-France.

Le montant de ces investissements représente 434 millions d'€ pour l'exercice 2024, soit une diminution de 6,4 % par rapport à 2023.

Activité accession neuve

L'activité enregistrée en 2024 a produit un chiffre d'affaires de 34,8 millions d'€, soit une hausse de 64 % par rapport à 2023, pour un prix de revient de 30,9 millions d'€. Les ventes correspondent à 157 logements, ainsi que des ventes de lots, parkings et commerces. La production stockée de l'année se monte à 5 millions d'€, en forte diminution par rapport à 2023.

Environnement économique et financier

Sur le plan macro-économique, l'année 2024 a été marquée par un bilan contrasté. L'économie américaine a de nouveau prouvé sa résilience, avec une croissance de 2,7 % plus dynamique que celle de l'Europe. L'Allemagne qui est la principale économie de la zone euro a subi une récession (PIB 2024 estimé : -0,1 %).

La France a bénéficié d'une croissance modeste du PIB de 1,1 %, portée par les jeux olympiques, la consommation et un léger rebond des exportations. La décélération de l'inflation (taux moyen de 2 % en 2024 vs 4,9 % en 2023 et 5,2 % en 2022) a été très nette mais, le déficit public a atteint 6,1 % du PIB contre 5,5 % en 2023. Cette dégradation préoccupante des finances publiques, à contre-courant des autres pays de la zone euro, s'explique à la fois par une hausse des dépenses des collectivités locales et une baisse non prévue des recettes fiscales. Cela conduit l'endettement public à un niveau record dépassant 3 300 milliards d'€, soit 113,7 % du PIB.

Sur le plan monétaire, le reflux de l'inflation a permis à la BCE d'enclencher 4 baisses de taux ce qui a eu un impact immédiat sur les taux courts interbancaires. Néanmoins, ces baisses conjuguées de l'inflation et des taux monétaires n'auront un impact sur le livret A qu'en 2025, avec une baisse progressive des charges financières des bailleurs sociaux en 2025 qui n'aura un plein effet qu'en 2026. Mais cette perspective sur la baisse des coûts de la dette et des financements nouveaux des bailleurs sociaux est positive.

Au niveau politique, l'année 2024 a été celle d'échéances politiques majeures. L'élection aux Etats-Unis de Donald Trump ouvre de nombreuses interrogations et inquiétudes tant sur le plan géopolitique qu'économique (arrêt du soutien à l'Ukraine, guerre commerciale annoncée).

Par contraste, la situation politique en France depuis la dissolution est préoccupante du fait de l'absence de majorité au parlement. L'instabilité politique rend quasi impossible les réformes structurelles et la réduction des déficits publics. Cela a eu pour effet de tendre le spread entre les obligations publiques françaises et allemandes qui a atteint des niveaux proches de

ceux observés lors de la crise de l'euro en 2012 (+88 points de base entre l'OAT et le Bund à fin 2024). On assiste ainsi depuis l'automne 2024 à une repentification de la courbe des taux.

Le secteur du logement social est resté négativement impacté car il subit un effet de ciseau marqué entre la forte hausse des charges financières de la dette indexée sur le livret A (impact global de 3,7 milliards d'€ sur les charges financières) et la réduction des loyers de solidarité (baisse des revenus locatifs de 1,3 milliards d'€).

Vilogia S.A. a su diversifier ses financements et son risque de taux mais reste exposé au livret A à hauteur de 62 % de la dette locative vs une moyenne de 75 % pour l'ensemble des bailleurs sociaux. L'impact des hausses cumulées du livret A jusqu'à 3 % en 2023 a eu un plein effet sur l'exercice 2024. La hausse des charges financières depuis 2021 est supérieure à 100 millions d'€ (45,6 millions d'€ en 2021, 64,6 millions d'€ en 2022 et 121,4 millions d'€ en 2023 et 149,5 millions d'€ en 2024). Le mécanisme de « double révisabilité » des prêts indexés sur le livret A permet de reporter une partie des amortissements financiers mais ne suffit plus pour préserver la capacité d'autofinancement en raison de la RLS (18 millions d'€ de RLS pour Vilogia S.A. en 2024 vs 17 millions d'€ en 2023).

C'est donc la gestion active de la dette avec les dérivés (swaps et options) qui a permis de limiter l'impact négatif de la hausse des taux.

En effet les swaps émis et les réaménagements réguliers ont générés un gain financier de 14,4 millions d'€.

D'autre part, pour compléter le faible niveau des ventes HLM à l'unité, Vilogia S.A. a de nouveau cédé l'usufruit temporaire sur 16 ans de 1 967 logements sociaux sur la MEL destinés initialement à la vente en bloc. Cette cession temporaire à Vilogia Holding pour un montant de 57,7 millions d'€ a permis à Vilogia S.A. de dégager une plus-value de 44,7 millions d'€. Ces logements seront revendus en bloc en pleine propriété à partir de 2025.

Perspectives de la Société

En 2025, l'entreprise poursuivra son adaptation aux évolutions du secteur, en maintenant une gestion rigoureuse de ses ressources et en recherchant de nouveaux leviers de financement. Dans cette optique, le Directoire a notamment engagé une démarche d'ouverture du capital à des sociétés privées afin de diversifier les sources de financement et de renforcer la solidité financière de l'entreprise. Ces initiatives s'inscrivent dans une stratégie plus large visant à concilier prudence budgétaire et développement durable du patrimoine.

Vilogia S.A. va continuer son développement national notamment dans les régions Île-de-France, Nouvelle Aquitaine, Grand Est. Sur l'ensemble du territoire, plus de 2 250 logements sont prévus à la livraison.

La Société continuera également à investir dans le cadre du renouvellement urbain soit une prévision 2025 d'investissement de plus de 358 millions d'€ sur le locatif (MOD et VEFA) et de plus de 219 millions d'€ sur les réhabilitations et travaux sur acquisition.

En 2025, le chiffre d'affaires locatif devrait atteindre 399 millions d'€ soit une croissance de 3 %.

L'activité accession devrait générer un chiffre d'affaires de 29 millions d'€ avec 108 livraisons de logements et de lots libres et 71 levées d'options, dont la majorité dans les régions Grand Ouest, Nouvelle-Aquitaine et Auvergne-Rhône-Alpes.

Evénements post clôture

Au titre du contrôle fiscal en cours, il nous a été notifié le 2 avril 2025 pour la période 2022 une proposition de rectification comptable au titre de l'impôt société et de la CVAE. Tenant compte de la provision déjà existante dans les comptes 2024 (704 051 €), une provision complémentaire aurait dû être constatée pour un montant de 1 517 625 €.

Une action de contestation de cette notification sera initiée prochainement auprès de notre conseiller fiscaliste sous la houlette du pôle interne dédié.

Sur le volet des engagements à construire et à revendre, en lien toujours avec le contrôle fiscal en cours, l'administration fiscale nous a signifié par un second courrier daté également du 2 avril 2025 une proposition de rectification d'un complément des droits pour un montant net de 1 111 290 € déduction faite de la provision déjà existante dans les comptes 2024 (2 397 776 €)

Une action est en cours pour s'assurer du bien-fondé du complément de provision et que des échanges auront lieu avec l'administration fiscale pour statuer sur le redressement signifié.

Déclaration de Performance Extra Financière (DPEF)

La DPEF est annexée au présent rapport de gestion. Le Cabinet Baker Tilly a été désigné en tant qu'organisme tiers indépendant (OTI) afin d'effectuer les travaux de vérification de la présence et de la sincérité des informations extra-financières publiées. L'audit interviendra au 1^{er} trimestre 2025. La DPEF et le rapport d'audit de l'OTI seront communiqués pour l'assemblée générale prévue avant le 30 juin 2025.



Filiales et participations

Informations relatives aux filiales et participations détenues

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

| | |
|---------------------------|----------|
| Vilogia Premium Grand Est | 99,68 % |
| Vilogia Logifim | 98,01 % |
| Vilogia Privilège | 100,00 % |

Poursuite de l'activité au travers de SCCV

Avec Vilogia Premium

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

La répartition du capital est inchangée : portée à hauteur de 30 % par Vilogia Premium et 70 % par Vilogia S.A..

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. et de Vilogia Premium situé au 271 boulevard de Tournai à Villeneuve d'Ascq.

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

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

Ces SCCV, portant des programmes d'accession, réalisent le résultat suivant :

| SCCV | Résultat (en €) |
|--------------------------------|--------------------|
| SCCV 2016 Fâches Cattolica | -269,29 |
| SCCV 2016 Villeneuve Bouderiez | 187 754,75 |
| SCCV 2017 Pont à Marcq Brel | -269,60 |
| SCCV 2018 Baisieux Malterie | -8 514,32 |
| SCCV 2018 Comines Howyn | -277,54 |
| SCCV 2018 Ronchin Braille | -269,11 |
| SCCV 2019 Hellemmes Salengro | 605 019,65 |
| SCCV 2019 Lomme Mitterie | -269,53 |
| SCCV 2019 Thionville Molière | 20 195,31 |

Ces sociétés ne détiennent aucune participation dans la Société.



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

Les écritures comptables et les mouvements de titres relatifs à cette prise de participation ont été enregistrés au cours de l'exercice 2024. Par ailleurs, il est précisé qu'en début d'année 2025, Vilogia S.A. et Vilogia Premium ont décidé de ne pas poursuivre l'opération et ont cédé conjointement la totalité des parts sociales qu'elles détenaient dans la SCCV Lambersart Sainte-Cécile.

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

| FILIALES ET PARTICIPATIONS (1) (2) (6) | INFORMATIONS FINANCIERES | | | | | | | | | | |
|---|--------------------------|---------------|--|--------------------------------------|---|-----------------------|---|--|--|---|-----------|
| | SIREN | CAPITAL | RESERVES ET REPORT A NOUVEAU AVANT AFFECTATION DES RESULTATS (5) | QUOTE-PART DU CAPITAL DETENUE (en %) | VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS (3) | | PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR L'ORGANISME ET NON ENCORE REMBOURSES (4) | MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES PAR L'ORGANISME | CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE CLOS (5) | DIVIDENDES ENCAISSES PAR L'ORGANISME AU COURS DE L'EXERCICE | ACTIVITES |
| | | | | | BRUTE | NETTE | | | | | |
| 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | |
| Filiales (7) | | | | | | | | | | | |
| VILOGIA PREMIUM GRAND EST | 758801948 | 4 490 976,00 | (1 656 234,73) | 99,68 % | 3 772 175,00 | 3 772 175,00 | 5 425 000,00 | | 4 424 963,91 | | |
| VILOGIA PRIVILEGE | 832696959 | 25 724 410,00 | 1 293 248,21 | 100,00 % | 25 724 410,00 | 25 724 410,00 | 49 064 989,21 | | 9 803 555,06 | 360 141,74 | |
| TERRITOIRE 2 PERFORMANCE | 913577169 | 37 000,00 | (15 198,23) | 50,00 % | 18 500,00 | 18 500,00 | | | 417 000,00 | | |
| VILOGIA LOGIFIM | 890924251 | 83 705 580,00 | 7 960 436,09 | 98,01 % | 93 328 247,84 | 93 328 247,84 | | | 27 523 767,12 | | |
| SCCV BAISIEUX MALTERIE | 839843281 | 5 000,00 | 23 186,56 | 70,00 % | 3 500,00 | 3 500,00 | | | | | |
| SCCV BOUDERIEZ | 822760419 | 1 000,00 | 1 768,08 | 70,00 % | 700,00 | 700,00 | | | 821 706,16 | 84 000,00 | |
| SCCV COMINES | 841344849 | 5 000,00 | (2 080,03) | 70,00 % | 3 500,00 | 3 500,00 | 175 000,00 | | | | |
| SCCV FACHES CATTOLICA | 825266364 | 1 000,00 | (36 031,72) | 70,00 % | 700,00 | 700,00 | 24 850,00 | | | | |
| SCCV PONT A MARCO BREL | 831986211 | 5 000,00 | 75 213,60 | 70,00 % | 3 500,00 | 3 500,00 | | | | | |
| SCCV RONCHIN BRAILLE | | 5 000,00 | (1 849,76) | 70,00 % | 3 500,00 | 3 500,00 | 865 200,00 | | | | |
| SCCV HELLEMES SALENGRO | 833696909 | 5 000,00 | (4 167,76) | 70,00 % | 3 500,00 | 3 500,00 | | | | 420 000,00 | |
| SCCV LOMME MITTERIE | | 5 000,00 | 30 515,76 | 70,00 % | 3 500,00 | 3 500,00 | | | | | |
| SCCV THIONVILLE MOLIERE | | 5 000,00 | 48 332,15 | 70,00 % | 3 500,00 | 3 500,00 | | | | | |
| Participations (8) | | | | | | | | | | | |
| SCI LILLE MARINE | 501160634 | 1 500,00 | | 50,00 % | 556 565,00 | 556 565,00 | | | | | |
| SCIC VILOGIA PREMIUM AUVERGNE RHONE ALPES | 879423010 | 68 500,00 | (9 245,14) | 34,99 % | 23 970,00 | 23 970,00 | 3 000,00 | | | | |
| SCIC VILOGIA PREMIUM NOUVELLE AQUITAINE | 880510839 | 68 500,00 | (9 140,21) | 34,99 % | 23 970,00 | 23 970,00 | 5 000,00 | | | | |
| SCIC VILOGA PREMIUM PAYS DE LOIRE | 879504868 | 68 500,00 | (8 662,85) | 34,99 % | 23 970,00 | 23 970,00 | 5 000,00 | | | | |
| GIP DE LAMBERSART | | 20 000,00 | | 50,00 % | 9 999,00 | 9 999,00 | | | | | |
| VILOGIA PREMIUM | 885480988 | 69 248,98 | 569 809,41 | 41,17 % | 31 371,39 | 31 371,39 | 12 766 831,00 | | 26 623 023,44 | | |
| SOCOVAR | 333514628 | | | 10,00 % | 146 740,00 | 146 740,00 | | | | | |
| NEOPOLIS | | 46 000,00 | | 25,00 % | 10 000,00 | 10 000,00 | 15 000,00 | | 140 829,41 | | |
| SOLIHA BLI | | 3 730 752,00 | (5 034 870,35) | 21,15 % | 999 744,00 | 999 744,00 | | | 6 161 032,24 | | |
| Autres filiales ou participations (9) | | | | | | | | | | | |
| Filiales non reprises ci-dessus | | | | | 1 796 005,10 | 1 796 005,10 | | | | | |
| Participations non reprises ci-dessus | | | | | 3 345 486,00 | 3 345 486,00 | | | | | |
| TOTAL (10) | | | | | 129 837 053,33 | 129 837 053,33 | 68 349 870,21 | | | 864 141,74 | |

(1) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer à chaque fois le numéro d'identification national (n° SIREN).

(2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer sa raison sociale.

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

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

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

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

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

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

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

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

Résultat de l'exercice

Ainsi que vous pouvez le constater, déduction faite de toutes charges et de tous amortissements, les comptes qui vous sont présentés font ressortir un déficit de 10 273 344,52 €, contre un bénéfice de 1 608 406,96 € l'année dernière.

Rappel des dividendes antérieurement distribués

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

| Revenus éligibles à l'abattement | | | |
|----------------------------------|--|---------------------------|--------------------------------------|
| Exercice clos le | Dividendes | Autres revenus distribués | Revenus non éligibles à l'abattement |
| 31.12.2023 | 0 | 0 | 0 |
| 31.12.2022 | 5 431 746,56 € soit 0,64 € par action | 0 | 0 |
| 31.12.2021 | 0 | 0 | 0 |

Informations relatives au capital social

Le capital social de Vilogia S.A. est composé de 9 124 488 actions pour un montant total de **182 489 760 €**.

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

- **Vilogia Holding** plus de 84 %
- **Action Logement Immobilier** plus de 7 %
- **CEETRUS FRANCE** plus de 5 %

Proposition de renouvellement de membres au sein du Conseil de surveillance

Constatant que le mandat de membre du Conseil de surveillance de Carole BLANQUART est arrivé à son terme, il est proposé à l'Assemblée Générale de le renouveler pour une nouvelle période de quatre années, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2029 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2028.

Proposition de ratification d'une cooptation au sein du Conseil de Surveillance

Il est proposé à l'Assemblée Générale de ratifier la cooptation de NIH, représenté par M. Antoine GROLIN, en qualité de membre du Conseil de Surveillance, décidée par le Conseil d'Administration en date du 10 octobre 2024.

Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026, soit la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Participation des salariés au capital social

Conformément aux dispositions de l'article L.225-102 du Code de commerce, nous vous rendons compte de l'état de la participation des salariés (depuis le 1^{er} janvier 2014, date de 1^{ère} embauche par la Société) au capital, au dernier jour de l'exercice, soit le 31 décembre 2024 : aucune participation des salariés au capital social.

Conclusion

Nous espérons que les résolutions qui vous sont proposées recevront votre agrément et que vous voudrez bien donner au Directoire quitus de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Tableau des résultats des cinq derniers exercices

| | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| OPÉRATIONS & RÉSULTATS DE L'EXERCICE | | | | | |
| Chiffre d'affaires | 331 594 551,57 | 352 922 361,19 | 394 882 202,89 | 397 498 594,80 | 435 193 619,19 |
| Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions) | 154 534 993,32 | 144 629 076,32 | 161 083 304,52 | 157 151 911,26 | 182 147 823,73 |
| Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions) | 20 053 775,73 | 13 365 240,97 | 24 525 910,24 | 1 608 406,96 | (10 273 344,52) |
| PERSONNEL | | | | | |
| Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice | 913,35 | 943,91 | 1 050,47 | 1 076,50 | 1 128,25 |
| Montant de la masse salariale de l'exercice | 40 519 501,08 | 43 501 296,09 | 46 007 094,98 | 50 952 985,31 | 46 951 558,63 |
| Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.) | 16 630 536,30 | 17 585 117,85 | 17 774 016,96 | 19 934 648,32 | 21 937 391,35 |

Rapport financier 2024

Bilan et compte de résultat

Signé par :

48FBE32576A24AE...

BILAN - ACTIF

| ACTIF | Exercice 2024 | | | | Exercice 2023 |
|---|--------------------------|------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | BRUT | Amortissements et dépréciations | NET | TOTAUX PARTIELS | NET |
| 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| IMMOBILISATIONS INCORPORELLES | | | | 71 778 980,20 | 62 551 839,72 |
| Frais d'établissement | 56 288,70 | | 56 288,70 | | |
| Baux long terme et droits d'usufruit | 81 763 094,19 | 26 904 081,11 | 54 859 013,08 | | 49 713 441,93 |
| Autres (1) | 33 820 476,68 | 16 956 798,26 | 16 863 678,42 | | 12 838 397,79 |
| IMMOBILISATIONS CORPORELLES | | | | 5 587 382 711,72 | 5 000 889 932,35 |
| Terrains nus | 62 830 987,13 | 3 577 310,04 | 59 253 677,09 | | 69 408 179,27 |
| Terrains aménagés, loués, bâtis | 1 311 077 286,00 | | 1 311 077 286,00 | | 1 164 409 189,92 |
| Agencements et aménagements de terrains | | | | | |
| Constructions locatives (sur sol propre) | 6 029 062 052,98 | 2 036 567 988,21 | 3 992 494 064,77 | | 3 603 557 246,53 |
| Constructions locatives sur sol d'autrui | 214 405 864,34 | 83 372 742,85 | 131 033 121,49 | | 129 144 676,83 |
| Bâtiments et installations administratifs | 84 618 050,07 | 20 639 746,30 | 63 978 303,77 | | 21 436 968,75 |
| Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp. | 47 214 610,11 | 17 668 351,51 | 29 546 258,60 | | 12 933 671,05 |
| Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation | | | | | |
| IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS | | | | 826 363 935,32 | 925 350 627,12 |
| Terrains | 170 243 855,89 | | 170 243 855,89 | | 184 609 212,82 |
| Constructions et autres immobilisations corporelles en cours | 640 509 250,10 | 1 564 692,14 | 638 944 557,96 | | 715 782 990,35 |
| Avances et acomptes | 17 175 521,47 | | 17 175 521,47 | | 24 958 423,95 |
| IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2) | | | | 272 468 090,58 | 210 369 151,03 |
| Participations - Apports, avances | 131 810 448,46 | 2 592,88 | 131 807 855,58 | | 145 574 385,78 |
| Créances rattachées à des participations | 68 349 870,21 | | 68 349 870,21 | | 59 414 052,01 |
| Titres immobilisés (droits de créances) | | | | | |
| Prêts participatifs | | | | | |
| Prêts pour accession et aux SCCC | | | | | |
| Autres | 75 007 613,50 | 2 697 248,71 | 72 310 364,79 | | 5 380 713,24 |
| Intérêts courus | | | | | |
| ACTIF IMMOBILISE | 8 967 945 269,83 | 2 209 951 552,01 | 6 757 993 717,82 | 6 757 993 717,82 | 6 199 161 550,22 |
| STOCKS ET EN-COURS | | | | 190 042 204,44 | 218 924 082,68 |
| Terrains à aménager | 92 172 440,04 | 7 073 154,37 | 85 099 285,67 | | 85 198 017,01 |
| Immeubles en cours | 41 917 788,42 | 725 205,78 | 41 192 582,64 | | 88 815 395,43 |
| Immeubles achevés : | | | | | |
| Disponible à la vente | 46 201 655,04 | 35 507,08 | 46 166 147,96 | | 27 014 594,71 |
| Temporairement loués | 17 269 670,44 | | 17 269 670,44 | | 17 597 147,68 |
| Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat | | | | | |
| Approvisionnements | 314 517,73 | | 314 517,73 | | 298 927,85 |
| Fournisseurs débiteurs | 9 734 191,12 | | 9 734 191,12 | 9 734 191,12 | 12 995 852,10 |
| CREANCES D'EXPLOITATION | | | | 294 794 347,70 | 289 495 539,52 |
| Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) : | | | | | |
| Locataires et organismes payeurs d'A.P.L | 49 487 782,68 | 13 865 386,37 | 35 622 396,31 | | 34 349 007,22 |
| Créances sur acquéreurs | 8 193 037,76 | | 8 193 037,76 | | 26 374 018,32 |
| Clients - autres activités | 8 943 608,17 | | 8 943 608,17 | | 9 131 273,58 |
| Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributionnaires | | | | | |
| Clients douteux ou litigieux | 37 905 878,80 | 30 701 471,40 | 7 204 407,40 | | 6 385 042,18 |
| Produits non encore facturés | 23 533 370,54 | | 23 533 370,54 | | 8 814 876,45 |
| Autres | 66 402 812,93 | | 66 402 812,93 | | 66 576 444,65 |
| Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir | 144 894 714,59 | | 144 894 714,59 | | 137 864 877,12 |
| CREANCES DIVERSES (3) | | | | 61 475 116,16 | 50 923 042,57 |
| Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C | | | | | |
| Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E | 5 429 014,25 | | 5 429 014,25 | | 14 074 570,69 |
| Opérations pour le compte de tiers | 625 677,94 | | 625 677,94 | | 289 001,38 |
| Opérations d'aménagement | | | | | |
| Autres | 56 677 104,81 | 1 256 680,84 | 55 420 423,97 | | 36 559 470,50 |
| Valeurs Mobilières de placement | 173 140 777,71 | 616 458,56 | 172 524 319,15 | 172 524 319,15 | 213 965 951,66 |
| DISPONIBILITES | | | | 254 577 276,31 | 231 689 193,25 |
| Valeur à l'encaissement | 19 538,72 | | 19 538,72 | | 75 360,54 |
| Comptes de placement court terme | 166 279 569,93 | | 166 279 569,93 | | |
| Banques, établissements financiers et assimilés | 88 278 167,34 | | 88 278 167,34 | | 231 613 832,71 |
| Caisse et régies d'avance | 0,32 | | 0,32 | | |
| Charges constatées d'avance | 8 499 056,27 | | 8 499 056,27 | 8 499 056,27 | 7 698 547,78 |
| ACTIF CIRCULANT (II) | 1 045 920 375,55 | 54 273 864,40 | 991 646 511,15 | 991 646 511,15 | 1 025 692 209,56 |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices (III) | 4 762 088,30 | | 4 762 088,30 | 4 762 088,30 | 4 724 238,17 |
| Primes de remboursement des obligations (IV) | 5 957 533,01 | | 5 957 533,01 | 5 957 533,01 | 9 132 584,89 |
| Différences de conversion Actif (V) | 2 144 000,00 | | 2 144 000,00 | 2 144 000,00 | |
| TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V) | 10 026 729 266,69 | 2 264 225 416,41 | 7 762 503 850,28 | 7 762 503 850,28 | 7 238 710 582,84 |
| (1) Dont droit au bail | | | | | |
| (2) Dont à moins d'un an | | | 52 324,51 | | 5 459 168,94 |
| (3) Dont à plus d'un an | | | 29 748 239,29 | | 3 849 982,62 |

Signé par :

48FBE32576A24AE...

| CHARGES 2 | Exercice 2024 | | | | Exercice 2023 | |
|--|-------------------------|-----------------------------|-----------------------|--------------------------------|-----------------------|--------------------------------|
| | CHARGES RECUPERABLES | CHARGES NON RECUPERABLES | TOTAUX PARTIELS | DONT SECTEUR AGREE (SEM) | TOTAUX PARTIELS | DONT SECTEUR AGREE (SEM) |
| | 3 | 4 | 5 | | 6 | |
| CHARGES D'EXPLOITATION (1) | | | 498 088 228,37 | | 517 813 730,15 | |
| CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS | | | 172 012 662,15 | | 218 896 102,59 | |
| Achats stockés : | | | | | | |
| Terrains | | 1 732 862,03 | 1 732 862,03 | | 21 429 818,66 | |
| Approvisionnement | 2 500 231,16 | 1 292 928,61 | 3 793 159,77 | | 8 730 719,00 | |
| Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat | | | | | | |
| Variation des stocks : | | | | | | |
| Terrains | | (1 810 923,69) | (1 810 923,69) | | (6 845 940,73) | |
| Approvisionnement | | (15 589,88) | (15 589,88) | | (10 185,78) | |
| Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat | | | | | | |
| Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires | | | | | | |
| Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière) | | | | | | |
| Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement) | | | | | | |
| Frais liés à la production de stocks immobiliers | | 4 546 861,29 | 4 546 861,29 | | 32 011 281,51 | |
| Achats non stockés de matières et fournitures | 34 661 994,86 | 2 989 847,55 | 37 651 842,41 | | 34 121 648,08 | |
| Services extérieurs : | | | | | | |
| Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation) | 26 598 764,98 | 5 398 248,65 | 31 997 013,63 | | 36 218 353,00 | |
| Locations | | 6 201 227,51 | 6 201 227,51 | | 6 773 163,78 | |
| Charges locatives et de copropriétés | 1 247 524,24 | 7 583 084,56 | 8 830 608,80 | | 4 198 352,28 | |
| Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs | 6 659 268,99 | 25 366 470,05 | 32 025 739,04 | | 32 470 470,64 | |
| Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs | | 4 871 921,05 | 4 871 921,05 | | 10 869 335,12 | |
| Maintenance | | 2 179 470,96 | 2 179 470,96 | | 1 737 136,16 | |
| Autres travaux d'entretien | | 1 385 320,38 | 1 385 320,38 | | 1 107 006,89 | |
| Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme | | 420 696,01 | 420 696,01 | | 215 771,54 | |
| Primes d'assurances | 597,84 | 6 450 748,93 | 6 451 346,77 | | 5 525 591,57 | |
| Personnel extérieur à la société | 412 113,24 | 601 648,78 | 1 013 762,02 | | 1 094 400,54 | |
| Rémunérations d'intermédiaires et honoraires | 1 727 093,57 | 13 444 253,35 | 15 171 346,92 | | 13 994 982,51 | |
| Publicité, publications, relations publiques | | 1 135 194,88 | 1 135 194,88 | | 1 786 177,13 | |
| Déplacements, missions et réceptions | | 1 184 512,56 | 1 184 512,56 | | 1 131 008,53 | |
| Cotisations et prélèvements CGLLS | | 4 570 351,00 | 4 570 351,00 | | 3 778 968,00 | |
| Redevances | | 4 292 727,88 | 4 292 727,88 | | 4 689 032,95 | |
| Autres | | 4 383 210,81 | 4 383 210,81 | | 3 869 011,21 | |
| Impôts, taxes et versements assimilés | | | 52 142 042,12 | | 51 402 608,50 | |
| Sur rémunérations | | 5 830 133,09 | 5 830 133,09 | | 6 296 271,31 | |
| Taxes foncières | 1 542 578,43 | 30 811 808,43 | 32 354 386,86 | | 29 853 463,20 | |
| Autres | 12 326 155,08 | 1 631 367,09 | 13 957 522,17 | | 15 252 873,99 | |
| Charges de personnel | | | 70 497 991,31 | | 72 749 984,38 | |
| Salaires et traitements | 2 292 088,57 | 45 134 738,39 | 47 426 826,96 | | 52 815 336,06 | |
| Charges sociales | 1 133 773,00 | 21 937 391,35 | 23 071 164,35 | | 19 934 648,32 | |
| Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions | | | 200 178 404,47 | | 170 481 434,36 | |
| Dotations aux amortissements et dépréciations : | | | | | | |
| Immobilisations locatives | | 158 033 571,43 | 158 033 571,43 | | 140 084 797,74 | |
| Autres immobilisations | | 12 378 621,25 | 12 378 621,25 | | 9 884 644,52 | |
| Charges d'exploitation à répartir | | 1 049 298,96 | 1 049 298,96 | | 777 259,36 | |
| Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles | | 3 109 428,21 | 3 109 428,21 | | 243 192,82 | |
| Dépréciation des stocks et en-cours | | | | | 569 394,65 | |
| Dépréciation des créances | | 13 176 177,30 | 13 176 177,30 | | 12 647 913,46 | |
| Dotations aux provisions : | | | | | | |
| Provisions pour gros entretien | | 1 818 938,12 | 1 818 938,12 | | 1 480 977,53 | |
| Autres provisions | | 10 612 369,20 | 10 612 369,20 | | 4 793 254,28 | |
| Autres charges | | | 3 257 128,32 | | 3 013 309,23 | |
| Pertes sur créances irrécouvrables | | 3 253 960,62 | 3 253 960,62 | | 3 013 308,57 | |
| Redevances et charges diverses de gestion courante | | 3 167,70 | 3 167,70 | | 0,66 | |
| Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun | | | | | 1 270 291,09 | |
| CHARGES FINANCIERES | | | 181 280 544,50 | | 147 156 630,58 | |
| Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières | | 7 309 815,15 | 7 309 815,15 | | 546 478,06 | |
| Charges d'intérêts (2) : | | | | | | |
| Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances | | | | | | |
| Intérêts sur opérations locatives - financements définitif | | 109 898 753,84 | 109 898 753,84 | | 92 655 898,64 | |
| Intérêts compensateurs | | (20 746,53) | (20 746,53) | | 2 195,03 | |
| Intérêts de préfinancements consolidables | | 6 170 547,87 | 6 170 547,87 | | 2 417 778,18 | |
| Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers | | 2 409 428,29 | 2 409 428,29 | | 2 677 112,98 | |
| Gestion de prêts Accession | | 479 614,78 | 479 614,78 | | 422 873,78 | |
| Intérêts sur autres opérations | | 50 196 699,11 | 50 196 699,11 | | 40 359 764,79 | |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement | | | | | | |
| Autres charges financières | | 4 836 431,99 | 4 836 431,99 | | 8 074 529,12 | |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES | | | 58 397 510,44 | | 57 594 697,40 | |
| Sur opérations de gestion | | 4 219 148,79 | 4 219 148,79 | | 11 473 813,99 | |
| Sur opérations en capital : | | | 42 379 024,71 | | 40 458 933,13 | |
| Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut | | 30 534 223,82 | 30 534 223,82 | | 31 657 605,80 | |
| Autres | | 11 844 800,89 | 11 844 800,89 | | 8 801 327,33 | |
| Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions : | | | 11 799 336,94 | | 5 661 950,28 | |
| Dotations aux amortissements et dépréciations | | 493 451,42 | 493 451,42 | | 3 974 024,03 | |
| Dotations aux provisions réglementées | | | | | | |
| Dotations aux provisions | | 11 305 885,52 | 11 305 885,52 | | 1 687 926,25 | |
| PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS | | | | | | |
| IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES | | (210 224,00) | (210 224,00) | | 1 574 942,00 | |
| TOTAL DES CHARGES | 91 102 183,96 | 646 453 875,35 | 737 556 059,31 | | 724 140 000,13 | |
| SOLDE CREDITEUR = BENEFICE | | | | | 1 608 406,96 | |
| dont relevant du SIEG | | | | | 667 107,21 | |
| dont ne relevant pas du SIEG | | | | | 941 299,75 | |
| TOTAL GENERAL | | | 737 556 059,31 | | 725 748 407,09 | |
| (1) Dont charges sur exercices antérieurs | | | 117 558,15 | | | |
| (2) Dont intérêts concernant les entreprises liées | | | | | | |

| PRODUITS 2 | Exercice 2024 | | | Exercice 2023 | |
|---|-----------------------|------------------------|--------------------------------|-----------------------|--------------------------------|
| | DETAIL | TOTAUX PARTIELS | DONT SECTEUR AGREE (SEM) | TOTAUX PARTIELS | DONT SECTEUR AGREE (SEM) |
| | 3 | 4 | | 5 | |
| PRODUITS D'EXPLOITATION (1) | | 560 464 250,26 | | 600 409 691,28 | |
| Produits des activités | | 519 115 484,85 | | 492 100 505,35 | |
| Ventes de terrains lotis | 249 002,00 | | | 281 100,00 | |
| Ventes d'immeubles bâtis | 34 073 877,75 | | | 20 996 217,54 | |
| Ventes de maisons individuelles (CCMI) | | | | | |
| Ventes d'autres immeubles | 945 307,61 | | | 40 320,00 | |
| Récupération des charges locatives | 83 921 865,66 | | | 94 601 910,55 | |
| Loyers : | | | | | |
| Loyers des logements non conventionnés | 21 195 337,25 | | | 18 232 846,86 | |
| Loyers des logements conventionnés | 317 594 507,85 | | | 300 822 103,90 | |
| Suppléments de loyers | 1 506 732,19 | | | 1 531 778,40 | |
| Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales | 21 887 212,36 | | | 17 598 364,96 | |
| Logements en location - accession et accession invendus | 1 202 771,51 | | | 1 366 991,46 | |
| Autres | 22 996 723,14 | | | 19 102 099,36 | |
| Prestations de services : | | | | | |
| Produits de concession d'aménagement | | | | | |
| Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts) | 8 345 284,25 | | | 12 112 803,29 | |
| Sociétés sous égide | | | | | |
| Prestations de services à personnes physiques et autres produits | | | | | |
| Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation | 260 348,01 | | | 279 196,95 | |
| Syndic de copropriété | | | | | |
| Gestion d'immeubles appartenant à des tiers | 411 250,78 | | | 17 294,58 | |
| Gestion des S.C.C.C | | | | | |
| Gestion des prêts | | | | | |
| Autres prestations de services | 1 876 793,92 | | | 1 797 153,37 | |
| Produits des activités annexes : | | | | | |
| Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM | | | | | |
| Autres | 2 648 470,57 | | | 3 320 324,13 | |
| Production stockée (ou déstockage) | | (30 239 815,12) | | 29 301 081,84 | |
| Immeubles en cours | (46 889 474,10) | | | 28 382 597,87 | |
| Immeubles achevés | 16 649 658,98 | | | 918 483,97 | |
| Production immobilisée | | 39 966 054,51 | | 36 050 708,31 | |
| Immeubles de rapport (frais financiers externes) | 23 906 804,91 | | | 24 260 700,42 | |
| Autres productions immobilisées | 16 059 249,60 | | | 11 790 007,89 | |
| Subventions d'exploitation | | 1 240 481,32 | | 620 216,46 | |
| Primes à la construction | | | | | |
| Subventions d'exploitation diverses | | | | | |
| Subventions pour travaux d'entretien | 1 240 481,32 | | | 620 216,46 | |
| Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions | | 17 211 411,38 | | 18 756 793,81 | |
| Provisions pour gros entretien | 1 966 421,21 | | | 3 043 481,34 | |
| Dépréciations de créances | 10 249 197,87 | | | 9 444 617,65 | |
| Autres reprises | 4 995 792,30 | | | 6 268 694,82 | |
| Transferts de charges d'exploitation | 10 211 686,87 | | 10 211 686,87 | 12 720 569,98 | |
| Produits du dispositif de lissage de la CGLLS | | | | | |
| Autres produits | 2 592 331,77 | | 2 592 331,77 | 10 859 815,53 | |
| Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun | 366 614,68 | | 366 614,68 | | |
| PRODUITS FINANCIERS | | 31 637 030,72 | | 40 462 914,32 | |
| De participations (2) | | 3 040 522,98 | | 5 497 481,53 | |
| Revenus des actions | 864 141,74 | | | 836 661,43 | |
| Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes | | | | | |
| Revenus des avances , prêts participatifs et autres | 2 176 381,24 | | | 4 660 820,10 | |
| D'autres immobilisations financières (2) | | | | | |
| Prêts accession | | | | | |
| Autres | | | | | |
| D'autres créances et valeurs mobilières de placement | 10 323 399,21 | | 10 323 399,21 | 14 171 086,14 | |
| Autres (2) | 18 152 931,44 | | 18 152 931,44 | 19 553 063,01 | |
| Reprises sur dépréciations et provisions | 120 177,09 | | 120 177,09 | 1 241 283,64 | |
| Transfert de charges financières | | | | | |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement | | | | | |
| PRODUITS EXCEPTIONNELS | | 135 181 433,81 | | 84 875 801,49 | |
| Sur opérations de gestion | 13 978 545,73 | | 13 978 545,73 | 15 607 016,15 | |
| Sur opérations en capital | | | 111 878 312,24 | 66 545 562,39 | |
| Produits des cessions d'éléments d'actif | 88 213 700,97 | | | 45 287 123,69 | |
| Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice | 13 588 418,04 | | | 9 376 287,50 | |
| Autres | 10 076 193,23 | | | 11 882 151,20 | |
| Reprises sur dépréciations et provisions | 9 324 575,84 | | 9 324 575,84 | 2 723 222,95 | |
| Transferts de charges exceptionnelles | | | | | |
| TOTAL DES PRODUITS | 727 282 714,79 | | 727 282 714,79 | 725 748 407,09 | |
| SOLDE DEBITEUR = PERTE | | | 10 273 344,52 | | |
| dont relevant du SIEG | | | 9 654 717,07 | | |
| dont ne relevant pas du SIEG | | | 618 627,45 | | |
| TOTAL GENERAL | | | 737 556 059,31 | 725 748 407,09 | |
| (1) Dont produits sur exercices antérieurs | | | 222 753,92 | | |
| (2) Dont produits concernant les entreprises liées | | | 2 176 381,24 | 5 497 483,53 | |

Signé par :

48FBE32576A24AE...

Annexes aux comptes annuels

Avant répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le total de l'actif est de 7 762 503 850,28 € et le compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de tableau dégage un résultat déficitaire de 10 273 344,52 €.

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

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

Méthodes générales de présentation 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 ;
 - 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 1^{er} 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 | 5 000 889 932,35 | | 21 | IMMOBILISATIONS CORPORELLES | 5 000 889 932,35 |
| 2111 | Terrains nus | 69 408 179,27 | | 2111 | Terrains nus | 69 408 179,27 |
| 2112-2113-2115 | Terrains aménagés, loués, bâtis | 1 164 409 189,92 | 2112-2113-2115 | Terrains aménagés, loués, bâtis | 1 164 409 189,92 | |
| 212 | Agencements et aménagements de terrains | | | 212 | Agencements et aménagements de terrains | |
| 213 sauf 21315-2135-21318 | Constructions locatives (sur sol propre) | 3 522 847 118,81 | 213 sauf 21315-2135 | Constructions locatives (sur sol propre) | 3 603 557 246,53 | |
| 214 sauf 21415-2145-21418 | Constructions locatives sur sol d'autrui | 121 321 488,97 | 214 sauf 21415-2145 | Constructions locatives sur sol d'autrui | 129 144 676,83 | |
| 21315-2135-21415-2145 | Bâtiments et installations administratifs | 21 436 968,75 | 21315-2135-21415-2145 | Bâtiments et installations administratifs | 21 436 968,75 | |
| 21418-21318 | Autres ensembles immobiliers | 88 533 315,58 | | | | |
| 215-218 | Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp. | 12 933 671,05 | 215-218 | Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp. | 12 933 671,05 | |
| 221-222-223 | Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation | | 221-222-223 | Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation | | |

1.2 Changement de méthodes

Néant.



1.3 Faits significatifs

Contexte géopolitique et inflationniste

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'€.

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.

Réalisation de la fusion entre Vilogia S.A. et l'OPH de Villemomble Grand Paris Grand Est

Au 31 décembre 2024, la fusion entre Vilogia S.A. et l'OPH de Villemomble a été juridiquement finalisée, avec un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2024. Cette opération a été rendue possible grâce à l'arrêté préfectoral de novembre 2024. L'intégration des équipes de l'ex-OPH s'est faite dans un esprit de continuité et de coopération.

Elle a entraîné une augmentation du capital de Vilogia S.A. d'un montant de 3 491 860 €, en lien avec la rémunération des apports de l'OPH, portant celui-ci à 182 489 760 €.

Cette fusion a généré également et en complément, une prime de fusion d'un montant de 24 234 591,75 €, par différence entre l'actif net apporté et le montant d'augmentation de capital évoquée ci-dessus.

Ont été prélevés sur la prime de fusion : 9 295 072,14 € pour compléter la réserve légale à hauteur de 10 %, suite à l'augmentation de capital réalisée et 2 946 101, 27 € pour la reconstitution des subventions.

Transmission universelle du patrimoine des SCI Insertion Park et SCI du Dragon

Dans le cadre du partenariat avec la coopérative SOLIHA BLI, Vilogia S.A. avait acquis en juin 2023 les SCI Insertion Park et SCI du Dragon, représentant ensemble 221 logements. Au cours de l'exercice, il a été décidé de dissoudre ces entités par transmission universelle de patrimoine (TUP) au profit de notre société. La TUP de la SCI Insertion Park a été réalisée le 31 mars 2024, celle de la SCI du Dragon le 31 mai 2024.

La confusion de patrimoine de la SCI Insertion Park a généré un mali de fusion de 12 892 147,55 € qui sera amorti sur une durée de 15 ans.

Concernant, l'opération avec la SCI du Dragon, celle-ci a généré un vrai mali comptabilisé en charges financières pour un montant de 99 188,91 €.

Partenariat avec le groupe New Immo Holding (NIH)

En 2024, le Groupe Vilogia et le groupe NIH ont établi un partenariat stratégique pour soutenir la transformation des territoires en développant une offre de logements accessibles et abordables.

Ce partenariat s'est concrétisé par :

- L'entrée de Ceetrus France (foncière du groupe NIH) au capital de Vilogia S.A., via l'acquisition de 489 918 actions auprès de Vilogia Holding ;
- La nomination d'Antoine Grolin, représentant NIH, au Conseil de Surveillance de Vilogia S.A.

Démembrement Intra groupe

Afin de compenser la baisse des ventes de logements à l'unité (160 cette année), une vente en bloc de l'usufruit de 1 967 logements à Vilogia Holding a été réalisée pour une durée de 16 ans. La répartition des valeurs de l'usufruit et de la nue-propriété a été basée sur une valeur en pleine propriété appuyée sur une expertise d'un tiers indépendant ayant utilisé les méthodes de valorisation par comparaison et capitalisation des flux.

Il en ressort une valeur en pleine propriété d'un montant de 131,9 millions d'€ dont un usufruit représentant 57,6 millions d'€. La plus-value réalisée par Vilogia S.A. dans cette opération et impactant les comptes de l'exercice se monte à 44,7 millions d'€.

Contrôle ANCOLS

La Société fait actuellement l'objet d'un contrôle diligenté par l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS), dont les opérations ont débuté au 2^{ème} semestre 2024. Ce contrôle s'inscrit dans le cadre des missions de l'Agence visant à vérifier la conformité et la qualité de gestion des organismes de logement social. La Société collabore pleinement avec les équipes de l'ANCOLS afin de faciliter le bon déroulement de cette mission.

1.4 Évènements post-clôture

Au titre du contrôle fiscal en cours, il nous a été notifié le 2 avril 2025 pour la période 2022 une proposition de rectification comptable au titre de l'impôt société et de la CVAE. Tenant compte de la provision déjà existante dans les comptes 2024 (704 051 €), une provision complémentaire aurait dû être constatée pour un montant de 1 517 625 €.

Une action de contestation de cette notification sera initiée prochainement auprès de notre conseiller fiscaliste sous la houlette du pôle interne dédié.

Sur le volet des engagements à construire et à revendre, en lien toujours avec le contrôle fiscal en cours, l'administration fiscale nous a signifié par un second courrier daté également du 2 avril 2025 une proposition de rectification d'un complément des droits pour un montant net de 1 111 290 € déduction faite de la provision déjà existante dans les comptes 2024 (2 397 776 €)

Une action est en cours pour s'assurer du bien-fondé du complément de provision et que des échanges auront lieu avec l'administration fiscale pour statuer sur le redressement signifié.

Principales méthodes d'évaluation des postes de l'actif (Article 24 – paragraphe 1 du Décret du 29 novembre 1983)

2.1 Immobilisations incorporelles

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

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

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

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

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

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

Une production immobilisée a été comptabilisée au titre de ces projets à hauteur de **5 526 783,69 €** en 2024.

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

Des immobilisations incorporelles correspondent à l'usufruit de programmes immobiliers. Les droits d'usufruit de programmes immobiliers en cours représentant un droit réel sur les biens, sont enregistrés pour leur valeur d'entrée.

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

2.2 Immobilisations corporelles

Dans les immobilisations corporelles nous retrouvons des programmes correspondant aux nues-propriétés.

La nue-propriété d'un bien correspondant à la propriété de celui-ci est enregistrée pour sa valeur d'entrée.

Ces immobilisations sont amorties par composant sur des durées qui diffèrent selon le type d'opération (voir tableau p.24-25 sur la répartition des amortissements).

Terrains

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

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

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur économique réelle des terrains est inférieure à la valeur comptable. La société a estimé qu'une dépréciation de la valeur au bilan des terrains nus immobilisés, devait être comptabilisée pour un montant de **3 577 milliers d'€**.

Immeubles de rapport et bâtiments administratifs

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

Les constructions ont fait l'objet de dépréciation à hauteur de **3 885 milliers d'€**.

Ces dépréciations sont liées aux démolitions de l'ANRU 2 es définit comme suit :

Le NPNRU prévoit une subvention à hauteur de 80 % de la VNC du bien démolit arrêté au 31/12 précédent la date de dépôt du Permis d'Intention De Démolir (PDID). La VNC retenue dans ce calcul est la VNC hors terrain.

Afin de refléter au mieux la réalité économique de l'opération, on réduit la VNC résiduelle, soit 20 % de la VNC subventionnable, en fonction de la libération des logements.

Lorsque le PDID n'est pas déposé, on continue d'amortir de façon linéaire jusqu'à la date prévisionnelle de dépôt du PDID et on comptabilise une dépréciation complémentaire en fonction de la libération des logements.

Depuis 2016, Vilogia S.A. applique les dispositions de l'instruction comptable HLM de 2015, qui excluent l'intégration des primes d'assurance dommage construction dans le prix de revient. Ces charges sont désormais étalées sur la durée de la garantie décennale. Ce traitement comptable se traduit par une comptabilisation initiale en charges (compte 6162), suivie d'un étalement via le compte de charges constatées d'avance (4 862 000 €), dont le solde atteint 4 569 048,98 € au 31 décembre 2024.



Travaux d'amélioration

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

Autres immobilisations corporelles

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

Immobilisations grevées de droit

Néant.

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

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

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

Le pôle innovation a été intégré dans la COMO en 2024 en fonction du temps passé sur les projets.

Au titre de l'exercice 2024, les coûts internes de conduite d'opération et de montage d'opération représentent **10 772 033,14 €** et les intérêts de préfinancement immobilisables se sont élevés à **23 906 804,91 €** (compte 7222).

Immobilisations corporelles en cours

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

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

Les immobilisations en cours ont fait l'objet d'une provision pour dépréciation à hauteur de **1 564 milliers d'€**.

| Types d'opérations | Taux de COMO correspondant |
|---|-------------------------------|
| Opérations de constructions Neuves et de Réhabilitation | 4,26 % hors MEL et 0,76 % MEL |
| Opérations de Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) | 2 % |
| Achats en bloc à des ESH | 0,14 % |
| Innovation | Temps passé |

Mali technique

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

Au 31 décembre 2024, le montant net du mali technique constaté est de **21 915 736,07 €**, contre **9 385 310,38 €** au 31/12/2023.

La variation s'explique par la dotation aux amortissements de l'exercice, qui s'élève à **358 399,71 €** ainsi que par l'impact, évoqué ci-dessus, de la transmission universelle du patrimoine de la SCI Insertion Park pour **12 892 147,55 €**.

| COMPOSANTS | VALEUR BRUTE | DOTATIONS | VNC |
|----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| Terrain | 5 903 004,80 | | 5 903 004,80 |
| Structure | 17 498 250,17 | 2 072 914,14 | 14 777 785,24 |
| Menuiserie | 1 837 943,79 | 1 325 080,77 | 512 863,02 |
| Ravalement | 1 346 074,97 | 1 345 381,86 | 693,11 |
| Electricité | 130 831,26 | 78 305,67 | 52 525,59 |
| Plomberie-Sanitaire | 44 178,25 | 26 336,25 | 17 842,00 |
| Chauffage Individuel | 41 552,92 | 40 894,97 | 657,95 |
| Etanchéité | 13 456,91 | 13 093,87 | 363,04 |
| Ascenseur | 7 376,48 | 6 452,18 | 924,30 |
| Chauffage collectif | 2 461,33 | 935,10 | 1 526,23 |
| Aménagement | 512,94 | 512,94 | |
| Total général | 26 915 736,07 | 4 909 907,75 | 21 915 736,07 |

26 Paraphé 2


État des immobilisations

TABLEAU DES MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

| IMMOBILISATIONS 1 | VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE 2 | AUGMENTATIONS | | DIMINUTIONS | | VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE 7 (2 + 3 + 4 - 5 - 6) |
|---|--|--|-----------------------------------|---|--|--|
| | | Acquisitions, Créations, Apports (3) | Virements de poste à poste (4) | Virements de poste à poste abandons de projet, remboursements anticipés | Sorties d'actif (sauf abandon projet), et remboursement courant des prêts (5) | |
| | | 3 | 4 | 5 | 6 | |
| INCORPORELLES | | | | | | |
| Frais d'établissement | | 56 288,70 | | | | 56 288,70 |
| Baux long terme et droits d'usufruit | 71 888 585,88 | | 10 703 651,89 | 829 143,58 | | 81 763 094,19 |
| Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237) | 4 301 305,46 | 12 768 779,06 | 1 897 791,54 | 10 508 033,27 | | 8 459 842,79 |
| Autres immobilisations incorporelles | 35 295 770,66 | 115,44 | 4 474 156,86 | 25 139,20 | 14 384 269,87 | 25 360 633,89 |
| Total I | 111 485 662,00 | 12 825 183,20 | 17 075 600,29 | 11 362 316,05 | 14 384 269,87 | 115 639 859,57 |
| CORPORELLES | | | | | | |
| Terrains | | | | | | |
| Terrains nus | 51 301 957,98 | 100 566 593,15 | 12 755 879,23 | 112 914 995,29 | 890 393,67 | 50 819 041,40 |
| Terrains aménagés, loués, bâtis | 1 193 741 660,12 | 11 672 539,54 | 131 177 823,21 | 2 900 583,51 | 10 602 207,63 | 1 323 089 231,73 |
| Agencements - Aménagements de terrains | | | | | | |
| Total II | 1 245 043 618,10 | 112 239 132,69 | 143 933 702,44 | 115 815 578,80 | 11 492 601,30 | 1 373 908 273,13 |
| Constructions | | | | | | |
| Constructions locatives sur sol propre hors aditions et remplacements de composants | 4 485 438 593,68 | 397 826,79 | 482 248 518,76 | 221 098,53 | 72 752 873,46 | 4 895 110 967,24 |
| Aditions et remplacements de composants (1) | 1 092 106 755,00 | | 41 844 330,71 | | | 1 133 951 085,71 |
| Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A | 5 577 545 348,68 | 397 826,79 | 524 092 849,47 | 221 098,53 | 72 752 873,46 | 6 029 062 052,95 |
| Constructions locatives sur sol d'autrui hors aditions et remplacements de composants | 107 232 219,10 | | 6 091 066,13 | 6 009,20 | 1 183 912,89 | 112 133 363,14 |
| Aditions et remplacements de composants (1) | 99 088 845,91 | | 3 183 655,29 | | | 102 272 501,20 |
| Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B | 206 321 065,00 | | 9 274 721,42 | 6 009,20 | 1 183 912,89 | 214 405 864,33 |
| Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C | 42 393 583,53 | | 44 983 906,98 | | 2 759 440,44 | 84 618 050,07 |
| Total III [A+B+C] | 5 826 259 997,21 | 397 826,79 | 578 351 477,87 | 227 107,73 | 76 696 226,79 | 6 328 085 967,35 |
| Install. techniques - Matériel - Outillage Total IV | 356 085,86 | 27 027,34 | | | | 383 113,20 |
| Divers | | | | | | |
| Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181) | 8 501 895,18 | 228 903,13 | 77 740,20 | 58 679,04 | 263 149,72 | 8 486 709,75 |
| Matériel de transport | 323 692,90 | | | 17 202,78 | | 306 490,12 |
| Matériel de bureau et matériel informatique | 4 996 071,95 | 387 565,74 | 2 595 040,55 | 68 082,94 | 1 971 335,65 | 5 939 259,65 |
| Mobilier | 2 912 141,00 | 18 264,78 | 2 721 136,52 | 17 120,54 | 361 028,19 | 5 273 393,57 |
| Diverses | 13 936 818,42 | | 12 892 147,55 | | 3 322,15 | 26 825 643,82 |
| Total V | 30 670 619,45 | 634 733,65 | 18 286 064,82 | 161 085,30 | 2 598 835,71 | 46 831 496,91 |
| Immeubles en location vente, location-attribution, affectation Total VI | | | | | | |
| Immobilisations corporelles en cours | | | | | | |
| Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure | 184 609 212,82 | 22 932 666,26 | 99 657 698,45 | 137 026 862,07 | | 170 172 715,46 |
| Constructions et autres immobilisations corporelles : | | | | | | |
| Construction et acquisition-amélioration | 568 790 417,86 | 522 306 918,63 | 19 004 669,16 | 621 269 932,98 | 46 729,61 | 488 785 343,06 |
| Aditions et remplacements de composants (1) | 151 795 047,45 | | | | | 151 795 047,45 |
| Avances et acomptes | 25 317 444,40 | | | 8 141 922,93 | | 17 175 521,47 |
| Total VII | 930 512 122,53 | 545 239 584,89 | 118 662 367,61 | 766 438 717,98 | 46 729,61 | 827 928 627,44 |
| Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII) | 8 032 842 443,15 | 658 538 305,36 | 859 233 612,74 | 882 642 489,81 | 90 834 393,41 | 8 577 137 478,03 |
| FINANCIERES | | | | | | |
| Participations, apport, avances (261-266-2675-2676) | 145 594 828,70 | 59 804,65 | | | 13 845 984,85 | 131 808 648,50 |
| Créances rattachées à des participations (2671-2674) | 59 414 052,01 | 100 991 130,50 | | 24 055 312,25 | | 136 349 870,26 |
| Titres immobilisés (droit de créance) | | | | | | |
| Prêts participatifs | | | | | | |
| Prêts principaux pour accession | | | | | | |
| Prêts complémentaires pour accession | | | | | | |
| Prêts aux S.C.C.C. | | | | | | |
| Autres | 5 380 713,24 | 1 631 463,74 | | | 4 563,48 | 7 007 613,50 |
| Intérêts courus | | | | | | |
| Total IX | 210 389 593,95 | 102 682 398,89 | | 24 055 312,25 | 13 850 548,33 | 275 166 132,26 |
| TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2) | 8 354 717 699,10 | 774 045 887,45 | 876 309 213,03 | 918 060 118,11 | 119 069 211,61 | 8 967 943 469,86 |

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

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

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

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

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



La fusion avec Villemomble, rétroactive au 1^{er} janvier 2024, a apporté un ensemble d'immobilisation constituant un écart à l'ouverture dont ci-dessous le détail :

| Immobilisations de VILLEMOMBLE | Valeur Brute au 01/01/2024 |
|--------------------------------|----------------------------|
| LICENCES | 108 170,45 |
| TERRAIN | 8 215 449,91 |
| STRUCTURE | 44 585 577,89 |
| MENUISERIE EXTERIEURES | 5 875 620,59 |
| CHAUFFAGE COLLEC.INDIVID | 2 201 258,49 |
| ETANCHEITE | 1 661 471,89 |
| RAVALEMENT & AMELIORATION | 6 902 425,54 |
| ELECTRICITE | 5 308 125,10 |
| PLOMBERIES & SANITAIRES | 3 106 747,49 |
| ASCENSEURS | 1 861 389,85 |
| PUC, ENVIRONNEMENT, SECURITE | 4 944 719,47 |
| MATERIEL ET OUTILLAGE | 14 442,26 |
| MATERIEL DE TRANSPORT | 66 002,31 |
| MATERIEL BUREAU & INFORMATIQUE | 120 751,90 |
| MOBILIER DE BUREAU | 41 125,27 |
| IMMOBILISATIONS EN COURS | 3 893 226,45 |
| Total général | 88 906 504,86 |

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

Allongement de l'amortissement du composant structure

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

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

Cette grille prévoit les durées d'amortissements suivantes :

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

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

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

Le patrimoine de Villemomble intégré au 01/01/2024 comporte une ventilation par composant identique à celle de Vilogja S.A.. Une harmonisation des durées n'a pas été réalisée à la reprise mais, au fil de l'eau des remplacements de composants, les durées seront homogénéisées.

MÉTHODES ET DURÉES D'AMORTISSEMENTS DES IMMOBILISATIONS

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

Paraphe


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

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

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

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



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


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

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

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

DÉCOMPOSITION ET DURÉES D'AMORTISSEMENT RETENUES POUR LES OPÉRATIONS DE VILLEMOMBLE

| COMPOSANTS | COLLECTIF AVEC ASCENSEURS | | COLLECTIF SANS ASCENSEURS | |
|-------------------------------------|---------------------------|--------------|---------------------------|--------------|
| | % | Durée | % | Durée |
| Equipements | | | | |
| Structure | 77,70 | 50 | 80,50 | 50 |
| Ascenseur | 2,80 | 15 | 0 | 15 |
| Electricité | 5,20 | 25 | 5,20 | 25 |
| Plomberie | 4,60 | 25 | 4,60 | 25 |
| Etanchéité | 1,10 | 15 | 1,10 | 15 |
| Ravalement | 2,10 | 18 | 2,10 | 18 |
| Menuiserie Extérieure | 3,30 | 25 | 3,30 | 25 |
| Chauffage Collectif ou Individuel | 3,20 | 25 | 3,20 | 25 |
| Pourcentage et durée moyenne | 100,00 | 43,89 | 100,00 | 44,87 |

Paraphe


État des amortissements

TABLEAU DES AMORTISSEMENTS / SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

| IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES | MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DÉBUT DE L'EXERCICE | AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE | | DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ÉLÉMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES (2) | MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE |
|--|---|---|---------------------|--|--|
| | | Amortissement linéaire | Autres méthodes (1) | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| INCORPORELLES | | | | | |
| Frais d'établissement | | | | | |
| Baux long terme et droits d'usufruits | 22 200 566,37 | 4 702 600,13 | | 34 587,53 | 26 868 578,97 |
| Autres postes d'immobilisations incorporelles | 26 723 904,63 | 3 915 792,77 | | 14 384 269,87 | 16 255 427,53 |
| Total I | 48 924 471,00 | 8 618 392,90 | | 14 418 857,40 | 43 124 006,50 |
| CORPORELLES | | | | | |
| Agencements - Aménagements de terrains | | | | | |
| Total II | | | | | |
| CONSTRUCTIONS | | | | | |
| Constructions locatives (sur sol propre) | 1 928 679 346,01 | 153 400 978,96 | | 49 397 489,91 | 2 032 682 835,06 |
| Constructions locatives sur sol d'autrui | 77 176 388,18 | 7 680 780,24 | | 1 484 425,57 | 83 372 742,85 |
| Bâtiments et installations administratifs | 20 608 704,98 | 1 527 110,90 | | 1 496 069,58 | 20 639 746,30 |
| Total III | 2 026 464 439,17 | 162 608 870,10 | | 52 377 985,06 | 2 136 695 324,21 |
| Install. techniques. - Matériel - Outillage | | | | | |
| Total IV | 241 976,86 | 54 387,69 | | | 296 364,55 |
| AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES | | | | | |
| Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181) | 7 285 898,76 | 688 631,41 | | 263 021,01 | 7 711 509,16 |
| Matériel de transport | 309 381,71 | 60 761,95 | | | 370 143,66 |
| Matériel de bureau et matériel informatique | 3 887 955,67 | 689 861,69 | | 1 971 335,63 | 2 606 481,73 |
| Mobilier | 1 761 548,04 | 348 916,76 | | 336 520,14 | 1 773 944,66 |
| Diverses | 4 551 508,04 | 360 752,52 | | 2 352,81 | 4 909 907,75 |
| Total V | 17 796 292,22 | 2 148 924,33 | | 2 573 229,59 | 17 371 986,96 |
| Travaux sur (immeubles reçus en affectation) | | | | | |
| Total V | | | | | |
| TOTAL GENERAL (3) | 2 093 427 179,25 | 173 430 575,02 | | 69 370 072,05 | 2 197 487 682,22 |

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

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

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

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

60 ans

La fusion avec Villemomble, rétroactive au 1^{er} janvier 2024, a apporté un ensemble d'immobilisation constituant un écart à l'ouverture dont ci-dessous le détail :

| AMORTISSEMENTS DES IMMOBILISATIONS DE VILLEMOMBLE | DOTATIONS AU 01/01/2024 |
|---|-------------------------|
| LICENCES | 98 819,17 |
| STRUCTURE | 20 465 352,48 |
| MENUISERIES EXTERIEURES | 2 586 078,68 |
| CHAUFFAGE COLLEC.INDIVID | 1 299 449,23 |
| ETANCHEITE | 807 733,82 |
| RAVALEMENT & AMELIORATION | 3 196 381,81 |
| ELECTRICITE | 2 350 352,21 |
| PLOMBERIES & SANITAIRES | 1 757 069,84 |
| ASCENSEURS | 1 577 940,34 |
| PUC, ENVIRONNEMENT, SECURITE | 2 512 652,29 |
| MATERIEL ET OUTILLAGE | 13 028,38 |
| MATERIEL DE TRANSPORT | 66 002,31 |
| MATERIEL BUREAU & INFORMATIQUE | 98 286,47 |
| MOBILIER DE BUREAU | 23 872,78 |
| TOTAL GÉNÉRAL | 36 853 019,81 |

Paraphe


2.4 Démolitions programmées

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

Sur l'exercice 2024, la provision comptabilisée se monte à **21 855 milliers d'€**.

a) Constatation en produit exceptionnel, sur la base de la libération des logements, des subventions, relatives aux démolitions, pour perte de CAF pour **1 374 milliers d'€** au 31/12/2024.

b) Constatation en produit exceptionnel, sur la base des démolitions livrées, des subventions relatives aux coûts de démolition pour **1 124 milliers d'€** au 31/12/2024.

c) Constatation en charges exceptionnelles des coûts de démolitions relatives aux opérations livrées pour un montant de **4 619 milliers d'€** au 31/12/2024.

d) Constatation d'une reprise de provision sur coûts de démolitions pour un montant de **6 787 milliers d'€** au 31/12/2024 dont **5 346 milliers d'€** n'ont pas été utilisées et d'une dotation à hauteur de **9 782 milliers d'€**.

e) Constatation d'une dépréciation sur les immobilisations destinées à être démolies en fonction de la libération des logements pour **3 885 milliers d'€** dont **1 793 milliers d'€** de dotation sur l'exercice.

2.5 Immobilisations financières

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

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

Ayant constaté l'absence de prise en compte des déductions des Fonds Alur et Travaux lors de ventes de lot de copropriétés, une dépréciation de **2,7 millions d'€** a été comptabilisée.

Un travail de réciprocité entre les fonds Vilogia Premium et les fonds Vilogia S.A. a mis en évidence un écart de 36 % au titre des logements détenus en copropriété par Vilogia Premium. Cet écart a été extrapolé à l'ensemble des syndicats. En conséquence, une dépréciation de **2 697 milliers d'€** a été comptabilisée pour couvrir cette sortie d'actifs (**755 milliers d'€** pour le fonds de roulement et **1 942 milliers d'€** pour le fonds Alur).

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

| | SOLDE NET AU 01/01/24 | MOUVEMENTS 2024 | REPRISE PROVISION 2024 | SOLDE NET AU 31/12/2024 |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------|---------------------------|----------------------------|
| Actions | 137 187 883 | -14 638 555 | -19 350 | 122 549 328 |
| Parts SCI SCCV | 622 415 | -17 900 | | 604 515 |
| Autres titres | 5 811 135 | 872 075 | | 6 683 210 |
| Versements apports non capitalisés | 1 973 395 | | | 1 973 395 |
| TOTAL | 145 594 829 | -13 784 380 | -19 350 | 131 810 448 |
| Vilogia Premium Grand Est | 1 240 000 | 4 185 000 | | 5 425 000 |
| SCCV (15) | 6 380 864 | -5 315 814 | | 1 065 050 |
| Vilogia Privilège | 51 778 188 | -2 713 199 | | 49 064 989 |
| Vilogia Premium | | 12 766 831 | | 12 766 831 |
| SCIC PAR | | 3 000 | | 3 000 |
| SCIC PPL | | 5 000 | | 5 000 |
| SCIC PNA | | 5 000 | | 5 000 |
| Néo-Polis | 15 000 | 15 000 | | 15 000 |
| TOTAL | 59 414 052 | 8 935 818 | | 68 349 870 |
| TOTAL | 205 008 881 | -4 848 562 | -19 350 | 200 160 318 |

Variations de l'exercice :

À la suite des transmissions universelles de patrimoine réalisées au cours du 1^{er} semestre 2024, la totalité des titres détenus de ces structures a été sortie soit pour la SCI Insertion Park, la somme de **13 827 784,85 €**, et **3 000 €** pour la SCI Dragon.

Les parts détenues dans les SCCV ont diminué à la suite de la liquidation de 6 d'entre elles à fin septembre 2024. Des avances faites à ces structures ont pu être remboursées.

La recapitalisation des SCIC, qui a eu lieu fin d'année, et à laquelle VILOGIA S.A. a participé, a permis la reprise de provision constatée lors des exercices précédents.

Une avance de **12,8 millions d'€** a été faite à Vilogia Premium pour le financement de la tranche 1 de l'ORV cédé fin 2023.

Enfin, de nouvelles avances ont été faites à Vilogia Premium Grand Est pour porter son développement.

Paraphe


TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

| FILIALES ET PARTICIPATIONS (1) (2) (6) | INFORMATIONS FINANCIERES | | | | | | | | | | |
|---|--------------------------|---------------|--|--------------------------------------|---|-----------------------|---|--|--|---|-----------|
| | SIREN | CAPITAL | RESERVES ET REPORT A NOUVEAU AVANT AFFECTATION DES RESULTATS (5) | QUOTE-PART DU CAPITAL DETENUE (en %) | VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS (3) | | PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR L'ORGANISME ET NON ENCORE REMBOURSES (4) | MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES PAR L'ORGANISME | CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE CLOS (5) | DIVIDENDES ENCAISSES PAR L'ORGANISME AU COURS DE L'EXERCICE | ACTIVITES |
| | | | | | BRUTE | NETTE | | | | | |
| 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | |
| Filiales (7) | | | | | | | | | | | |
| VILOGIA PREMIUM GRAND EST | 758801948 | 4 490 976,00 | (1 656 234,73) | 99,68 % | 3 772 175,00 | 3 772 175,00 | 5 425 000,00 | | 4 424 963,91 | | |
| VILOGIA PRIVILEGE | 832696959 | 25 724 410,00 | 1 293 248,21 | 100,00 % | 25 724 410,00 | 25 724 410,00 | 49 064 989,21 | | 9 803 555,06 | 360 141,74 | |
| TERRITOIRE 2 PERFORMANCE | 913577169 | 37 000,00 | (15 198,23) | 50,00 % | 18 500,00 | 18 500,00 | | | 417 000,00 | | |
| VILOGIA LOGIFIM | 890924251 | 83 705 580,00 | 7 960 436,09 | 98,01 % | 93 328 247,84 | 93 328 247,84 | | | 27 523 767,12 | | |
| SCCV BAISIEUX MALTERIE | 839843281 | 5 000,00 | 23 186,56 | 70,00 % | 3 500,00 | 3 500,00 | | | | | |
| SCCV BOUDERIEZ | 822760419 | 1 000,00 | 1 768,08 | 70,00 % | 700,00 | 700,00 | | | 821 706,16 | 84 000,00 | |
| SCCV COMINES | 841344849 | 5 000,00 | (2 080,03) | 70,00 % | 3 500,00 | 3 500,00 | 175 000,00 | | | | |
| SCCV FACHES CATTOLICA | 825266364 | 1 000,00 | (36 031,72) | 70,00 % | 700,00 | 700,00 | 24 850,00 | | | | |
| SCCV PONT A MARCO BREL | 831986211 | 5 000,00 | 75 213,60 | 70,00 % | 3 500,00 | 3 500,00 | | | | | |
| SCCV RONCHIN BRILLE | | 5 000,00 | (1 849,76) | 70,00 % | 3 500,00 | 3 500,00 | 865 200,00 | | | | |
| SCCV HELLEMES SALENGRO | 833696909 | 5 000,00 | (4 167,76) | 70,00 % | 3 500,00 | 3 500,00 | | | | 420 000,00 | |
| SCCV LOMME MITTERIE | | 5 000,00 | 30 515,76 | 70,00 % | 3 500,00 | 3 500,00 | | | | | |
| SCCV THIONVILLE MOLIERE | | 5 000,00 | 48 332,15 | 70,00 % | 3 500,00 | 3 500,00 | | | | | |
| Participations (8) | | | | | | | | | | | |
| SCI LILLE MARINE | 501160634 | 1 500,00 | | 50,00 % | 556 565,00 | 556 565,00 | | | | | |
| SCIC VILOGIA PREMIUM AUVERGNE RHONE ALPES | 879423010 | 68 500,00 | (9 245,14) | 34,99 % | 23 970,00 | 23 970,00 | 3 000,00 | | | | |
| SCIC VILOGIA PREMIUM NOUVELLE AQUITAINE | 880510839 | 68 500,00 | (9 140,21) | 34,99 % | 23 970,00 | 23 970,00 | 5 000,00 | | | | |
| SCIC VILOGIA PREMIUM PAYS DE LOIRE | 879504868 | 68 500,00 | (8 662,85) | 34,99 % | 23 970,00 | 23 970,00 | 5 000,00 | | | | |
| GIP DE LAMBERSART | | 20 000,00 | | 50,00 % | 9 999,00 | 9 999,00 | | | | | |
| VILOGIA PREMIUM | 885480988 | 69 248,98 | 569 809,41 | 41,17 % | 31 371,39 | 31 371,39 | 12 766 831,00 | | 26 623 023,44 | | |
| SOCOVAR | 333514628 | | | 10,00 % | 146 740,00 | 146 740,00 | | | | | |
| NEOPOLIS | | 46 000,00 | | 25,00 % | 10 000,00 | 10 000,00 | 15 000,00 | | 140 829,41 | | |
| SOLIHA BLI | | 3 730 752,00 | (5 034 870,35) | 21,15 % | 999 744,00 | 999 744,00 | | | 6 161 032,24 | | |
| Autres filiales ou participations (9) | | | | | | | | | | | |
| Filiales non reprises ci-dessus | | | | | 1 796 005,10 | 1 796 005,10 | | | | | |
| Participations non reprises ci-dessus | | | | | 3 345 486,00 | 3 345 486,00 | | | | | |
| TOTAL (10) | | | | | 129 837 053,33 | 129 837 053,33 | 68 349 870,21 | | | 864 141,74 | |

(1) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer à chaque fois le numéro d'identification national (n° SIREN).

(2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer sa raison sociale.

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

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

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

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

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

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

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

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

Paraphe


Créances diverses

Afin de soutenir ses investissements dans les foyers et financer l'usufruit cédé par VSA dans le cadre de l'ORV, un prêt a été accordé à Vilogia Holding d'un montant de 68 millions d'€ sur une durée de 16 ans.

2.6 Comptes de stocks

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

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

La Société a estimé nécessaire de déprécier les terrains et travaux en cours en stock pour un montant de **7 834 milliers d'€**.

Au titre de l'exercice 2024, les coûts internes de conduite d'opération et de montage d'opération représentent **674 341,63 €** (comptes 7133001 et 7133005) ; ce sont les coûts réels constatés des dépenses des opérations pilotées par les équipes.

Les intérêts de préfinancement stockables en 2024 s'élèvent à **1 366 799,18 €**.

| 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) | 90 253 966,45 | 2 310 707,47 | 0,00 | 0,00 | 10 741 799,44 | 10 526 020,87 | 608 012,45 | 92 172 440,04 | 1 918 473,59 |
| 331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement | 369 349,80 | 136,85 | | | | 14 264,11 | | 355 222,54 | (14 127,26) |
| 332 - Opérations groupées, constructions neuves | 89 681 031,41 | 5 516 076,76 | 1 374 388,24 | (598 941,58) | 17 100 826,72 | 71 661 702,76 | (150 887,09) | 41 562 565,88 | (48 118 465,53) |
| 333 - Opération d'acquisition-réhabilitation-revente | | | | | | | | | |
| 334 - Constructions de maisons individuelles (CCMI) | | | | | | | | | |
| 337 - Divers | | | | | | | | | |
| 33 - IMMEUBLES EN COURS (net du 339) | 90 050 381,21 | 5 516 213,61 | 1 374 388,24 | (598 941,58) | 17 100 826,72 | 71 675 966,87 | (150 887,09) | 41 917 788,42 | (48 132 592,79) |
| 351 - Lotissements et terrains aménagés | 1 206 646,11 | | | | | 1 206 646,11 | | | (1 206 646,11) |
| 352 - Opérations groupées, constructions neuves | 28 017 872,61 | | 5 989,74 | | 94 378 951,66 | 44 824 634,94 | 31 376 524,03 | 46 201 655,04 | 18 183 782,43 |
| 353 - Opération d'acquisition-réhabilitation-revente | | | | | | | | | |
| 354 - Constructions de maisons individuelles (CCMI) | | | | | | | | | |
| 357 - Autres travaux achevés | | | | | | | | | |
| 358 - Immeubles temporairement loués | | | | | | | | | |
| 3581 - Location accession | 17 597 147,68 | | | | 7 195 667,40 | 7 523 144,64 | | 17 269 670,44 | (327 477,24) |
| 3582 - 3587 - Autres logements | | | | | | | | | |
| 35 - IMMEUBLES ACHEVES (net du 359) | 46 821 666,40 | | 5 989,74 | | 101 574 619,06 | 53 554 425,69 | 31 376 524,03 | 63 471 325,48 | 16 649 659,08 |
| 37 - IMMEUBLES ACQUIS PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION OU GARANTIE DE RACHAT | | | | | | | | | |
| TOTAL (c) | 227 126 014,06 | 7 826 921,08 | 1 380 377,98 | (598 941,58) | 129 417 245,22 | 135 756 413,43 | 31 833 649,39 | 197 561 553,94 | (29 564 460,12) |

(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»



2.7 Comptes locataires et provisions sur locataires

Les créances sont évaluées à leur coût historique.

La valeur brute des clients douteux comprend les créances des clients sortis ainsi que les créances des clients représentant plus de 12 mois de loyers normatifs soit des créances douteuses pour un montant total de **37 906 milliers d'€**.

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

La provision pour créances clients, y compris les créances douteuses s'élève à **44 567 milliers d'€**.

En 2024, la société a enregistré **3 254 milliers d'€** de pertes sur créances irrécouvrables.

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

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

Les patrimoines pour lesquels l'estimation de régularisation de charges était débitrice ont fait l'objet d'une comptabilisation en compte 4185 a hauteur de 17 005 821,93 €.

2.8 Autres créances

Elles correspondent principalement :

- ✓ à la TVA récupérable pour **61 401 milliers d'€**,
- ✓ aux subventions à recevoir (**144 895 milliers d'€** au 31/12/2024, **137 865 milliers d'€** au 31/12/2023),
- ✓ à l'actif financier sur SWAPS pour **31 083 milliers d'€**,
- ✓ à divers produits à recevoir pour **20 445 milliers d'€** et aux créances liées au patrimoine pour **2 132 milliers d'€**.

| POSTES | MONTANT | NATURE |
|--------------------|-------------|--------------------------------------|
| Factures à établir | 6 527 549 | Intra-groupe |
| Locataires | 26 061 229 | Locataires |
| Etat | 2 384 118 | Crédit de TVA |
| Divers | 11 389 245 | Swap, Régie, Démolitions & Sinistres |
| Subventions | 144 894 715 | Subventions |

Une provision pour dépréciation des autres créances a été comptabilisée pour **1 257 milliers d'€**.

Elle couvre la part irrécouvrable de subventions pour **47 milliers d'€**, la créance dossier HERNANDEZ pour **227 milliers d'€**, fournisseurs débiteurs pour **189 milliers d'€**, pour **772 milliers d'€** opération Bouygues et PSLA Bordeaux et **21 milliers d'€** pour Villemoble.

| 31/12/2024 | 31/12/2023 | NOUVELLES OPÉRATIONS DE RÉAMÉNAGEMENT | EFFET P&L SOULTES | PRIMES | 31/12/2024 |
|-----------------------------------|------------|---------------------------------------|-------------------|--------|------------|
| Actifs financiers liés aux SWAPS | 5 336 | 34 093 | 8 163 | 185 | 31 081 |
| Passifs financiers liés aux SWAPS | 15 420 | 28 827 | 3 886 | 185 | 40 176 |

2.9 Évaluation au prix de marché des éléments fongibles

Les titres de placement en valeur d'achat s'élevaient au 31 décembre 2024 à **166 516 milliers d'€** (avant provision pour dépréciation titres et hors intérêts courus).

2.10 Intégration des intérêts de préfinancement en immobilisation et stock

Les intérêts de préfinancement intégrés en 2024 dans les immobilisations s'élèvent à **23 906 804,91 €** et dans les stocks à **1 366 799,18 €**.

Pour les emprunts obligataires court terme non affectés, la répartition se fait sur l'encours moyen pondéré fin de mois de l'investissement net des emprunts affectés et encaissés de l'opération avec un taux de capitalisation de **3,20 %**.



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 pas du service d'intérêt économique général en s'appuyant sur l'édition 2018 du Guide pratique de répartition des charges et des produits : activités SIEG et activités hors SIEG rédigé conjointement par la Fédération des ESH, la Fédération des coopératives HLM, la Fédération des OPH et l'USH.

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

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

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

La société a retenu l'approche suivante :

- Répartition des produits entre activités SIEG et hors SIEG. Les produits affectables directement aux activités SIEG et hors SIEG conformément au Guide l'ont été. Pour les autres le ratio d'affectation aux activités SIEG a été utilisé.
- Affectation des charges directes aux opérations. Lorsque les charges étaient directement imputables aux activités SIEG / Hors SIEG cette répartition a été appliquée.
- Affectation des charges communes en utilisant la clé suivante : le ratio d'affectation aux activités SIEG soit 92.38 % a été utilisé.

3.1 Les subventions d'investissement

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

À la suite de la fusion qui a eu lieu courant 2024 avec l'OPH de Villemomble, une variation des subventions d'investissements liée à la reconstitution des subventions de l'OPH a été comptabilisée, par prélèvement sur la prime de fusion, pour un montant de **2 946 101 €**.

3.2 Titres participatifs

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

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

3.3 Provisions

Provisions pour indemnité de départ en retraite et médaille du travail

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

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

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

La provision pour indemnités de départ en retraite est basée sur un départ à 64 ans à l'initiative du salarié. Elle est calculée, selon la méthode prospective, en fonction de l'âge du salarié, de son ancienneté, des modalités de calcul prévues dans l'Accord d'adaptation Vilogia S.A. du 29 juillet 2015. Elle tient compte également des charges sociales à verser sur cette indemnité, d'un taux d'actualisation de 3,40 %, d'un taux annuel de progression des salaires de 3 % et un turn-over, limité aux seules démissions sur 3 ans, de 4,41 %.

Elle s'élève à **10 710 038,96 €** au 31 décembre 2024.

La provision pour médailles du travail s'élève à **524 391,68 €** au 31 décembre 2024.

Cette provision est calculée en fonction de l'ancienneté de chaque salarié et d'un âge de départ à la retraite fixé à 64 ans. Elle est actualisée au taux de 3,40 % et le montant de la prime progresse de 3 % l'an.

Le résultat de ce calcul donne la répartition suivante par médaille au 31 décembre 2024 :

| | | |
|-----------------|-----------------|------------------|
| Argent | (20 ans) | 77 512 € |
| Vermeil | (30 ans) | 115 906 € |
| Or | (35 ans) | 153 111 € |
| Grand or | (40 ans) | 177 863 € |

Provisions pour litiges prud'homaux

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

Une variation de la provision pour risques a été comptabilisée en 2024 pour une reprise nette de **243 405 €** dont une reprise de **651 427 €** et une dotation de **408 022 €**, celle-ci se monte, à la fin de l'exercice, à **898 307 €**.

Provisions pour gros entretien sur 3 ans

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

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

1BL – Boîtes aux lettres (intérieur logement)

2PU – Peinture (parties communes)

3PU – Peinture (extérieur Bâtiments)

4PU – Peinture (clos et couvert = façades)

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

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

| PROVISION | AU DÉBUT DE L'EXERCICE | DOTATION | REPRISE UTILISÉE | REPRISE SANS OBJET | EN FIN D'EXERCICE |
|-----------------------------|------------------------|------------------|------------------|--------------------|-------------------|
| Prov. Gros Entretien | 2 147 538 | 1 818 938 | 288 242 | 1 678 179 | 2 000 055 |

Paraphe


ÉTAT DES PROVISIONS

| NATURE | MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE | AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE | DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE | MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE |
|---|---------------------------------|---|--------------------------------------|--------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| PROVISIONS REGLEMENTEES | | | | |
| Amortissements dérogatoires | | | | |
| Provision spéciale de réévaluation | | | | |
| TOTAL I | | | | |
| PROVISIONS | | | | |
| Pour litiges | 2 962 086,15 | 1 184 672,81 | 1 556 994,86 | 2 589 764,10 |
| Pour amendes et pénalités | 2 783 540,04 | 835 069,21 | 517 358,72 | 3 101 250,53 |
| Pour pertes sur contrats | 289 011,00 | 8 302 111,42 | | 8 591 122,42 |
| Pour pensions et obligations similaires | 10 526 974,53 | 706 199,85 | | (3) 11 233 174,38 |
| Pour gros entretien | 2 147 537,87 | 1 818 938,12 | 1 966 421,21 | 2 000 054,78 |
| Pour charges sur opérations immobilières | | | | |
| Autres provisions pour risques et charges | 21 736 209,18 | 9 782 266,85 | 7 255 753,31 | (3) 24 262 722,72 |
| TOTAL II | 40 445 358,77 | 22 629 258,26 (2) | 11 296 528,10 | 51 778 088,93 |
| DEPRECIATIONS | | | | |
| IMMOBILISATIONS | | | | |
| Incorporelles | | 736 872,87 | | 736 872,87 |
| Corporelles | 10 157 724,57 | 3 192 700,01 | 4 323 269,25 | 9 027 155,33 |
| Financières | 21 942,88 | 2 697 248,71 | 19 350,00 | 2 699 841,59 |
| TOTAL III | 10 179 667,45 | 6 626 821,59 | 4 342 619,25 | 12 463 869,79 |
| STOCKS ET EN-COURS | | | | |
| Terrains à aménager | 5 055 949,44 | 2 017 204,93 | | 7 073 154,37 |
| Immeubles en cours | 1 234 985,78 | | 509 780,00 | 725 205,78 |
| Immeubles achevés | 2 209 924,01 | | 2 174 416,93 | 35 507,08 |
| Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat | | | | |
| Approvisionnements | | | | |
| TOTAL IV | 8 500 859,23 | 2 017 204,93 | 2 684 196,93 | 7 833 867,23 |
| CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT | | | | |
| Locataires | 42 383 681,56 | 12 425 874,08 | 10 242 697,87 | 44 566 857,77 |
| Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributionnaires | | | | |
| Autres créances | 469 565,32 | 793 615,52 | 6 500,00 | 1 256 680,84 |
| Valeurs mobilières de placement | 673 915,45 | | 57 456,89 | 616 458,56 |
| TOTAL V | 43 527 162,33 | 13 219 489,60 | 10 306 654,76 | 46 439 997,17 |
| TOTAL VI (III + IV + V) | 62 207 689,01 | 21 863 516,12 | 17 333 470,94 | 66 737 734,19 |
| TOTAL GENERAL (I + II + VI) | 102 653 047,78 | 44 492 774,38 (1) | 28 629 999,04 | 118 515 823,12 |
| RENOIS | | | | |
| (1) Dont dotations et reprises | Exploitation | 30 489 640,15 | 19 228 616,31 | |
| | Financières | 2 697 248,71 | 76 806,89 | |
| | Exceptionnelles | 11 305 885,52 | 9 324 575,84 | |
| (2) Dont reprises | de provisions utilisées | | 9 358 361,79 | |
| | de provisions non utilisées (*) | | 19 271 637,25 | |
| (3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail | | | | 11 233 174,38 |

La colonne « Montant au début de l'exercice » comprend le montant de **1 066 044,03 €** au titre de la fusion avec l'OPH de Villemomble à effet rétroactif au 01/01/2024.

Une provision pour risques a été constatée à hauteur de **8 302 111,42€** pour couvrir le risque de perte prévisionnelle de l'opération d'aménagement située dans le quartier de Lille Bois Blancs.

Villogia S.A. a été notifiée le 23 octobre 2023 d'un contrôle fiscal sur les exercices 2020, 2021 et 2022.

En date du 10 décembre 2024, la société a reçu une proposition de rectification uniquement sur l'exercice 2021.

Une provision a été enregistrée dans les comptes de l'exercice 2024 à hauteur de **536 milliers d'€** afin de couvrir cette notification, partiellement contestée par courrier en février 2025.

Une extrapolation sur l'exercice 2022 a également été constatée dans les comptes de l'exercice à hauteur de **136 milliers d'€**.

3.4 Clients créditeurs

Représentent d'une part l'excédent des provisions pour charges locatives à ristourner aux locataires pour **28 271 milliers d'€** et d'autre part les loyers versés à l'avance par les clients et les emprunteurs et un avoir intra-groupe.

3.5 Dettes d'exploitation

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

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

Charges à payer

| POSTES | MONTANT | NATURE |
|--|-------------|--|
| Fournisseurs d'exploitation & Investissement | 136 365 318 | Charges à payer |
| Personnel | 7 161 929 | CET, Primes, divers et Congés Payés |
| Organismes sociaux | 2 727 280 | Charges sur charges à payer de personnel |
| Etat | 71 610 | Taxe sur les véhicules |
| Divers | 2 454 349 | Sinistres |

Produits constatés d'avance

Ce compte inclut un produit hors taxes de **12 735 milliers d'€**, représentant les ventes des lots en cours non livrés mais pour lesquels l'acte notarié a été signé, ainsi qu'un montant de **29 903 milliers d'€** relatif aux subventions pour les opérations de démolition dans le cadre de l'ANRU.

Paraphe


Créances et dettes avec entreprises liées (en €)

| ENTITÉS | CRÉANCES | DETTES |
|---|------------|-------------|
| ACTION LOGEMENT NORD | | 155 867 656 |
| GIE LA META | 7 422 510 | 6 180 419 |
| GIE SEPTALIA | 2 086 918 | 176 482 |
| GIE UCH | 2 906 391 | 313 308 |
| INDIVISION DUVIVIER | 394 384 | |
| SCCV COMINES HOWYN | 175 000 | |
| SCCV FACHES CATHOLICA | 24 850 | |
| SCCV RONCHIN BRAILLE | 865 200 | |
| SCI MARINE | 333 841 | |
| SCIC VILOGIA PREMIUM RHONE-ALPES | 3 113 | |
| SCIC VILOGIA PREMIUM NOUVELLE AQUITAINE | 5 191 | |
| SCIC VILOGIA PREMIUM PAYS DE LA LOIRE | 5 191 | |
| VILOGIA HOLDING (logifim) | 68 989 722 | 345 034 |
| VILOGIA LOGIFIM | 1 661 854 | 5 656 |
| VILOGIA PREMIUM | 15 643 030 | 2 781 715 |
| VILOGIA PREMIUM GRAND EST | 5 921 859 | 88 963 |
| VILOGIA PRIVILEGE | 50 174 880 | 731 192 |
| OPALOGIA | 144 000 | |
| NORDLOGIA | 631 | |

3.6 Dettes diverses

| POSTES | MONTANT | NATURE |
|------------------------|------------|--|
| Reprises de patrimoine | 243 595 | Reprise de patrimoine |
| Sinistres | 1 256 570 | Dommmages Ouvrages |
| Swaps | 40 179 410 | Produits financiers (voir tableau 2.8) |
| Divers | 2 090 115 | Dont GIP, Taxes foncières, Mandat de gestion , Vilogia Premium |

ÉTAT DES CRÉANCES CLASSÉES SELON LA DURÉE RESTANT A COURIR

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

| CRÉANCES | MONTANT BRUT AU BILAN | A UN AN AU PLUS | A PLUS D'UN AN |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 (2-3) |
| EN ACTIF IMMOBILISE | | | |
| Créances rattachées à des participations | 70 323 265,34 | 24 850,00 | 70 298 415,34 |
| Prêts principaux (accession) | | | |
| Prêts complémentaires (accession) | | | |
| Prêts aux S.C.C.C. | | | |
| Autres prêts | 79 851,51 | 27 474,51 | 52 377,00 |
| Autres immobilisations financières | 74 927 761,99 | | 74 927 761,99 |
| TOTAL I | 145 330 878,84 | 52 324,51 | 145 278 554,33 |
| EN ACTIF CIRCULANT | | | |
| Fournisseurs débiteurs | 9 734 191,12 | 9 734 191,12 | |
| Locataires et organismes payeurs d'APL | 49 487 782,68 | 49 487 782,68 | |
| Clients douteux ou litigieux | 37 905 878,80 | 37 905 878,80 | |
| Créances sur acquéreurs | 8 193 037,76 | 17 649,98 | 8 175 387,78 |
| Autres créances clients | 32 476 978,71 | 32 476 978,71 | |
| Personnel et comptes rattachés | 115 023,36 | 115 023,36 | |
| Sécurité sociale et autres organismes sociaux | | | |
| Etat et collectivités publiques : | 210 576 190,69 | 116 608 897,33 | 93 967 293,36 |
| Opérations particulières | | | |
| Autres (1) | 210 576 190,69 | 116 608 897,33 | 93 967 293,36 |
| Groupe et associés et opération de coopération | 5 452 499,78 | 5 452 499,78 | |
| Groupe | 5 429 014,25 | 5 429 014,25 | |
| Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C. | | | |
| Associés - comptes courants | 23 485,53 | 23 485,53 | |
| Capital souscrit et appelé, non versé | | | |
| Membres- Opérations faites en commun et en G.I.E. | | | |
| Débiteurs divers : | 57 885 610,69 | 28 137 371,40 | 29 748 239,29 |
| Opérations pour le compte de tiers | 625 677,94 | 625 677,94 | |
| Autres créances (1) | 57 259 932,75 | 27 511 693,46 | 29 748 239,29 |
| TOTAL II | 411 827 193,59 | 279 936 273,16 | 131 890 920,43 |
| Charges constatées d'avances | 8 499 056,27 | 4 674 747,39 | 3 824 308,88 |
| Différence de conversion (actif) | 2 144 000,00 | 2 144 000,00 | |
| TOTAL III | 10 643 056,27 | 6 818 747,39 | 3 824 308,88 |
| TOTAL GENERAL (I + II + III) | 567 801 128,70 | 286 807 345,06 | 280 993 783,64 |

(1) RENVOIS

| Dont | |
|---|----------------|
| subventions d'investissement à recevoir | 115 924 491,54 |
| subventions d'exploitation à recevoir | 28 970 223,05 |
| TVA | 61 400 753,10 |



ÉTAT DES DETTES CLASSÉES SELON LA DURÉE RESTANT A COURIR

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

| DETTE | MONTANT NET AU BILAN | A UN AN AU PLUS | A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS | A PLUS DE CINQ ANS | DETTE GARANTIE PAR DES SURETES REELLES |
|---|-------------------------|-----------------------|------------------------------------|-------------------------|--|
| 2 | 3 | 4 | 5 | 6 (3-4-5) | 7 |
| Participation des employeurs à l'effort de construction (1) | 183 504 244,59 | 6 431 092,40 | 24 352 839,65 | 152 720 312,54 | |
| Emprunts obligataires (1) | 1 230 913 889,24 | 341 009 222,55 | 55 333 333,32 | 834 571 333,37 | |
| Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2) | 4 267 251 512,20 | 77 745 544,57 | 752 116 577,95 | 3 437 389 389,68 | 188 719 997,20 |
| Dépôts et cautionnement reçus | 28 047 636,81 | Non ventilable (3) | | 28 047 636,81 | |
| Redevances location - accession | 481 137,42 | | 481 137,42 | | |
| Participation des salariés aux résultats | | | | | |
| Emprunts participatifs (1) | | | | | |
| Autres emprunts et dettes (1) | 1 665 580,06 | 186 852,40 | 722 218,11 | 756 509,55 | |
| Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1) | | | | | |
| Concours bancaires courants (5) | 53 268 538,99 | 53 268 538,99 | | | |
| Intérêts courus non échus | 76 050 162,75 | 76 050 162,75 | | | |
| Intérêts compensateurs | 48,37 | 48,37 | | | |
| TOTAL I dettes financières | 5 841 182 750,43 | 554 691 462,03 | 833 006 106,45 | 4 453 485 181,95 | 188 719 997,20 |
| dont emprunts remboursables <i>in fine</i> | 1 346 002 360,20 | 397 653 058,20 | 92 161 863,00 | 856 187 439,00 | |
| Droits sur immobilisations | | | | | |
| Versements restant à effectuer sur titres non libérés | 1 800,00 | 1 800,00 | | | |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 180 297 868,46 | 176 462 528,18 | 3 835 340,28 | | |
| Clients créditeurs | 35 270 152,18 | 35 270 152,18 | | | |
| Personnel et comptes rattachés | 7 429 473,90 | 7 429 473,90 | | | |
| Sécurité sociale et autres organismes sociaux | 9 295 011,93 | 9 295 011,93 | | | |
| Etats et autres collectivités publiques : | 31 352 698,41 | 31 352 698,41 | | | |
| Opérations particulières | | | | | |
| Autres | 31 352 698,41 | 31 352 698,41 | | | |
| Groupe, associés et opérations de coopération | 1 399 180,90 | 1 399 180,90 | | | |
| Groupe | 1 269 969,23 | 1 269 969,23 | | | |
| Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C | | | | | |
| Associés | 129 211,67 | 129 211,67 | | | |
| Membres - Opérations faites en commun et en GIE | | | | | |
| Créditeurs divers : | 48 995 738,54 | 9 468 982,68 | 10 531 516,67 | 28 995 239,19 | |
| Opérations pour le compte de tiers | | | | | |
| Autres dettes | 48 995 738,54 | 9 468 982,68 | 10 531 516,67 | 28 995 239,19 | |
| Comptes transitoires ou d'attente (6) | | | | | |
| TOTAL II | 314 041 924,32 | 270 679 828,18 | 14 366 856,95 | 28 995 239,19 | |
| Produits constatés d'avance : | 47 033 985,42 | 47 033 985,42 | | | |
| Sur exploitation | 3 892 039,84 | 3 892 039,84 | | | |
| Sur vente de lots en cours | 12 736 744,32 | 12 736 744,32 | | | |
| Autres produits constatés d'avance | 30 405 201,26 | 30 405 201,26 | | | |
| TOTAL III | 47 033 985,42 | 47 033 985,42 | | | |
| TOTAL GENERAL (I+II+III) (4) | 6 202 258 660,17 | 872 405 275,63 | 847 372 963,40 | 4 482 480 421,14 | 188 719 997,20 |

RENVOIS

| | |
|---|------------------|
| (1) Emprunts réalisés en cours d'exercice | 1 811 771 106,58 |
| (1) Emprunts remboursés en cours d'exercice | 1 265 329 588,12 |
| (2) Dont à 2 ans maximum à l'origine | 406 618 090,00 |

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

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

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

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



Autres informations sur les comptes annuels

4.1 Nombre et valeur nominale des actions

Au 31 décembre 2024, le capital se décompose en **9 124 488 actions de 20 €** de valeur nominale pour un montant total de **182 489 760 €**.

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (Article 24 – paragraphe 12 du Décret du 29 novembre 1983)

| | Solde au 01/01/2024 | Fusion Villemomble | Affectation du résultat | Résultat de l'exercice | Autres mouvements | Solde au 31/12/2024 |
|---|------------------------|-----------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------|------------------------|
| Capital social | 178 997 900 | 3 491 860 | | | | 182 489 760 |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport | 5 825 289 | 11 993 418 | | | | 17 818 707 |
| Réserve légale | 8 873 484 | 9 295 072 | 80 420 | | | 18 248 976 |
| Réserves statutaires et contractuelles | 375 240 387 | | | | | 375 240 387 |
| Réserves réglementées | | | | | | |
| Autres réserves | 419 647 534 | | | | -419 647 534 | |
| Autres Réserves SIEG | 26 700 777 | | 12 269 537 | | | 38 970 314 |
| Autres Réserves hors SIEG | | | | | -1 146 083 | -1 146 083 |
| Réserves Act<2021 | | | | | 418 532 386 | 418 532 386 |
| Réserves diverses Act<2021 | | | | | 1 091 619 | 1 091 619 |
| Report à nouveau hors SIEG | -970 941 | | 941 300 | | -5 033 864 | -5 063 135 |
| Report à nouveau SIEG | 2 056 011 | | -11 682 850 | | 9 626 839 | |
| Report Act<2021 | | | | | -3 423 362 | -3 423 362 |
| Résultat exercice précédent hors SIEG | | | | | | |
| Résultat exercice précédent SIEG | 1 608 407 | | -1 608 407 | | | |
| Résultat exercice hors SIEG | | | | -9 654 717 | | -9 654 717 |
| Résultat exercice SIEG | | | | -618 627 | | -618 627 |
| Subventions d'investissement | 403 314 417 | 2 946 101 | | | 39 720 359 | 445 980 877 |
| Provisions réglementées | | | | | | |
| Titres Participatifs | 30 000 000 | | | | | 30 000 000 |
| TOTAL | 1 451 293 635 | 27 726 452 | | -10 273 345 | 39 720 359 | 1 508 467 101 |

À la suite de l'opération de fusion réalisée avec l'OPH de Villemomble, les capitaux propres ont évolué en fonction des apports reçus et une augmentation de capital a été réalisée afin de rémunérer les nouveaux actionnaires.

À cet effet, **174 593 actions** nouvelles d'une valeur nominale de 20 € ont été émises portant ainsi le capital social à hauteur de **182 489 760 €**.

La prime de fusion liée à cette opération a été évaluée, en rémunération des actifs apportés et sous déduction de l'augmentation de capital, à **24 234 592 €**, sur laquelle un prélèvement a été fait pour doter la réserve légale de **9 295 072 €** et **2 946 101 €** pour la reconstitution des subventions.

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

| PRETEURS | CAPITAL | ENCOURS AU 31/12/2024 |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| C.D.C | 132 175 534,48 | 117 549 576,60 |
| CREDIT FONCIER DE FRANCE | 38 193 764,81 | 28 980 739,36 |
| BANQUE POPULAIRE DU NORD | 4 653 000,00 | 2 412 945,75 |
| LA POSTE | 27 347 271,56 | 24 191 800,72 |
| CAISSE EPARGNE NORD FCE EUROPE | 11 947 300,00 | 8 862 624,08 |
| CAISSE D'EPARGNE AQUITAINE | 762 000,00 | 467 709,09 |
| CIC | 2 071 218,00 | 1 663 756,92 |
| CREDIT AGRICOLE | 655 000,00 | 349 617,82 |
| CREDIT AGRICOLE ÎLE-DE-FRANCE | 2 778 698,00 | 1 109 101,62 |
| ARKEA (ex BCME) | 3 279 689,00 | 2 953 698,36 |
| CAISSE EPARGNE PAC | 121 263,82 | 101 211,28 |
| ARKEA (ex BCME) | 500 000,00 | 77 215,60 |
| TOTAL GENERAL | 225 114 739,67 | 188 719 997,20 |

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

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

| GARANTS COLLECTIVITES LOCALES | ENCOURS AU 31/12/2024 |
|---|-------------------------|
| METROPOLE EUROPEENNE DE LILLE | 978 068 946,55 |
| METROPOLE DE LYON | 216 749 236,98 |
| METROPOLE DE BORDEAUX | 207 164 820,77 |
| ÎLE-DE-FRANCE | 1 104 817 681,23 |
| GRAND OUEST | 272 118 727,05 |
| GRAND EST | 236 992 710,88 |
| GRAND SUD | 210 639 177,17 |
| AUVERGNE-RHONE-ALPES | 81 531 808,60 |
| NORD | 67 586 353,76 |
| NOUVELLE AQUITAINE | 20 754 031,29 |
| TOTAL DETTES GARANTIES PAR COLLECTIVITÉS LOCALES | 3 396 423 494,28 |

4.4 Frais d'emprunts et frais des émissions obligataires

Dans le cadre de la diversification de ses sources de financements, engagée depuis plusieurs années, de nouvelles émissions obligataires ont été réalisées à hauteur de **499 millions d'€** durant l'exercice. Ces emprunts obligataires se montent, à fin 2024, à **1 230 Millions d'€**.

Les frais correspondants s'élèvent à **1 224 milliers d'€** et ont fait l'objet d'un étalement de charges sur la durée de vie de l'émission, ainsi l'année 2024 est impactée à hauteur de **988 milliers d'€**.

Pour les frais de mises en place des emprunts bancaires qui avaient fait l'objet d'une écriture en réserve en 2020, un amortissement de **30 milliers d'€** a été fait en 2024 pour amortir ces frais sur la durée de vie moyenne restante des emprunts concernés.

4.5 Primes d'émissions obligataires

Les primes d'émissions de 2024 s'élèvent à un montant débiteur de **1 437 milliers d'€**. Ces primes sont également étalées sur la durée de vie des émissions obligataires. L'impact de l'étalement des primes sur le résultat 2024 est négatif de **4 569 milliers d'€**.



4.6 Instruments financiers à terme et opérations de couverture

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

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

Les opérations de réaménagements de SWAP, conformément à ce règlement, ont été comptabilisées aux comptes 47 du bilan tel que précisé dans la note 2.8 de l'annexe et s'amortissent sur la durée de vie résiduelle des instruments. Dans le cadre de ces réaménagements, la résiliation du dérivé historique a été réalisée sans disparition de l'élément couvert. En termes de traitement comptable, le MtM en date de résiliation a été comptabilisé au bilan et amorti sur la vie initiale de l'opération. Pour le nouveau dérivé contractualisé, la juste valeur non nulle est amortie sur la durée de vie de la nouvelle opération.

L'impact, en produits financiers, au résultat 2024 est de **989 milliers d'€** et correspond aux réaménagements de 2016 à 2024. Au bilan, l'impact des réaménagement 2024 est de **14 millions d'€**.

Le tableau ci-dessous présente pour chaque type de dette couverte (livret A ou Euribor) les catégories d'instruments financiers dérivés contractualisés et leur juste valeur au 31/12/2024 :

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

| 2024 | Flux réels | | Notionnel | Mtm net |
|--------------------------------------|------------|--------------------|----------------------|--------------------|
| | Débit | Crédit | | |
| 1/ Livret A | | | | |
| Swaps de couverture Livret A | | -13 543 181 | 875 000 000 | -38 898 445 |
| Collar Livret A | | -415 351 | | |
| Cap Livret A | | -456 266 | | |
| Total Livret A | | -14 414 799 | 875 000 000 | -38 898 445 |
| 2/ Euribor | | | | |
| Swaps de couverture Euribor | | -3 948 707 | 358 266 736 | -3 464 320 |
| Fixe KO puis variabilisation Euribor | | -1 812 678 | | |
| Total Euribor | | -5 761 385 | 358 266 736 | -3 464 320 |
| 3/ Fixe | | | | |
| Fixe (issus de restructurations) | | -547 244 | 80 000 000 | |
| Total Fixe | | -547 244 | 80 000 000 | |
| TOTAL | | -20 723 428 | 1 313 266 736 | -42 362 765 |

LISTE DES SWAPS EN VIE AU 31/12/2024

| BANQUE | RÉFÉRENCE | DÉBUT | FIN | MONTANT | TAUX REÇU |
|--------|-----------|------------|------------|---------------|------------------|
| CACIB | 34106405 | 01.02.2024 | 01.08.2033 | 350 000 000 | Formule Livret A |
| CACIB | 37379191 | 01.08.2024 | 01.08.2030 | 275 000 000 | Formule Livret A |
| CACIB | 35539016 | 01.02.2024 | 01.02.2028 | 250 000 000 | Formule Livret A |
| CACIB | 35586192 | 01.06.2024 | 01.03.2025 | 51 361 652,40 | Euribor 3 mois |
| CACIB | 37670051 | 01.03.2025 | 01.06.2025 | 50 643 719,94 | Euribor 3 mois |
| CACIB | 38300506 | 01.03.2025 | 01.03.2032 | 50 643 719,94 | Euribor 3 mois |
| CACIB | 36622178 | 20.06.2024 | 20.12.2047 | 74 000 000 | Euribor 3 mois |
| CACIB | 38088565 | 20.12.2025 | 20.12.2032 | 74 000 000 | Euribor 3 mois |
| CACIB | 37642695 | 20.12.2025 | 20.06.2026 | 74 000 000 | Euribor 3 mois |
| ARKEA | 815105 | 02.08.2015 | 02.02.2025 | 33 000 000 | Euribor 3 mois |
| CACIB | 36458404 | 06.02.2024 | 06.02.2025 | 40 000 000 | 4,766 % |
| CACIB | 36458226 | 06.02.2024 | 06.02.2025 | 40 000 000 | 4,782 % |

Swaps de devises

En application de la relation de couverture et des principes comptables applicables sous ANC 2015-05, les impacts liés aux cross-currency swaps ont été comptabilisés de la façon suivante :

- Effet change comptabilisé au bilan par conversion de la dette au cours du taux de change à la date de clôture avec en contrepartie des ECA/ECP.
- ICNE au bilan en contrepartie du résultat financier.
- Effet Taux en hors bilan.

Au 31 décembre 2024, la dette libellée en devises se compose d'une émission obligataire en CHF d'un montant nominal de CHF 40 M et d'une émission obligataire en USD d'un montant nominal de USD 45 M. Ces deux émissions sont parfaitement couvertes par la mise en place de deux CCIRS. A la date de clôture, ces dettes ont été réévaluées au cours du taux de change avec en contrepartie des ECA/ECP. Par symétrie, l'effet change des CCIRS a été comptabilisé en compte 521 (instruments financiers) avec contrepartie ECA/ECP.

L'effet change du CCIRS (différence entre le cours spot contractuel et le cours à la date de clôture) au 31.12.24 est de - 503 k€ pour le CCIRS CHF et de +1 641 k€ pour le CCIRS USD.

Paraphé



4.7 Engagements financiers donnés

Néant.

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

| COMPROMIS DE VENTES SIGNES AU 31/12/2024 | NOMBRE | MONTANT ESTIMÉ EN MILLIERS D'€ |
|---|--------|--------------------------------|
| Individuel | 12 | 5 108 |
| Collectif | 63 | 22 335 |

4.9 Montant des avances et crédits alloués aux dirigeants sociaux

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

Néant.

4.10 Montant des rémunérations allouées aux organes dirigeants

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

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

4.11 Ventilation de l'impôt

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

Au 31/12/2024, le montant de l'impôt enregistré dans les comptes est de **616 093 €** répartis comme suit :

- IS sur résultat courant **616 093 €**
- IS sur résultat financier Néant
- IS sur résultat exceptionnel Néant

La contribution sociale sur l'impôt sur les sociétés est nulle compte-tenu d'un impôt sur les sociétés inférieur à **763 000 €**.

Les crédits et réductions d'impôts comptabilisées représentent **5 264 €**.

Il a été enregistré au 31/12/2024 une économie d'impôt de **826 317 €** correspondant au dépôt d'une liasse fiscale rectificative pour l'exercice clos le 31/12/2021 suite à la détection de la non-déduction des intérêts d'emprunts du patrimoine fiscalisé au niveau du calcul du résultat fiscal 2021.

4.12 Ventilation du chiffre d'affaires

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

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

| VENTES D'IMMEUBLES ET TERRAINS | LOYERS | CHARGES LOCATIVES FACTURÉES AUX CLIENTS | PRESTATIONS DE SERVICES ET ACTIVITÉS ANNEXES | TOTAL |
|-----------------------------------|----------------|--|--|----------------|
| Exercice 2024 | | | | |
| 35 283 | 386 383 | 83 922 | 13 527 | 519 115 |
| 7 % | 74 % | 16 % | 3 % | 100 % |
| Exercice 2023 | | | | |
| 21 318 | 358 654 | 94 602 | 17 527 | 492 101 |
| 4 % | 73 % | 19 % | 4 % | 100 % |

Par secteurs géographiques

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



4.13 Charges et produits exceptionnels

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

CHARGES

| NATURE | MONTANT |
|-----------------------------------|-------------------|
| Sur opérations de gestion | |
| Localitaires | 143 252 |
| Régularisations sur factures | 1 233 302 |
| Pénalités et Amendes | 379 180 |
| Divers | 2 748 486 |
| Frais Montage sur Vente | 1 354 536 |
| Sur opérations en capital | |
| Opérations abandonnées | 2 228 415 |
| Cession de patrimoine | 26 031 940 |
| Démolition | 4 273 844 |
| Démolition – VNC | 1 006 768 |
| VNC Immobilisations remplacées | 3 394 272 |
| Autres | |
| Dépenses couvertes par assurances | 3 804 178 |
| TOTAL | 46 598 174 |

PRODUITS

| NATURE | MONTANT |
|--|--------------------|
| Sur opérations de gestion | |
| Dégrèvement d'impôt | 7 696 825 |
| Localitaires | 343 434 |
| Régularisations sur factures | 611 678 |
| Pénalités et Amendes | 1 283 826 |
| Divers | 4 423 666 |
| Régularisations charges | |
| Sur opérations en capital | |
| Cession de patrimoine | 88 213 701 |
| Démolition | 4 773 460 |
| QP des Subventions virées au résultat (Reprises de subventions) | 13 588 418 |
| Autres | |
| Indemnités d'assurances | 4 921 850 |
| TOTAL | 125 856 858 |

4.14 Ventilation par catégorie d'effectif

(Article 24 – paragraphe 22 du Décret du 29 novembre 1983)

L'effectif de Vilogia S.A. se décompose de la façon suivante :

| Statut | Hommes | Femmes | Total |
|--------------|------------|------------|--------------|
| Cadres | 167 | 173 | 340 |
| Maîtrises | 175 | 311 | 486 |
| Employés | 127 | 154 | 281 |
| TOTAL | 469 | 638 | 1 107 |

4.15 Dettes futures d'impôt

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

Au 31 décembre 2024, il n'y a plus de déficit reportable sur les exercices futurs.



IDENTITÉ DE LA SOCIÉTÉ MÈRE CONSOLIDANTE

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

Pour en savoir plus :



**Notre rapport
intégré 2024**



**Nos 8 rapports
de territoires 2024**

- Auvergne-Rhône-Alpes
- Grand Est
- Grand Ouest
- Grand Sud
- Hauts-de-France
- Île-de-France
- Métropole européenne de Lille
- Nouvelle-Aquitaine



**Notre rapport
de mission 2024**

Vilogia

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

Édité par la Direction
de la Communication de Vilogia,
mai 2025

Conception-réalisation :
Véa / TAKMAK takmak.fr

Crédits photographiques :
Frédéric Iovino,
Maxime Dufour.

Imprimé sur un papier PEFC
avec des encres à base
d'huiles végétales

Imprimeur certifié imprim'vert



**Retrouvez-nous
sur :**

-  vilogia.fr
-  @VilogiaGroupe
-  vilogia
-  vilogiagroupe



 villogia.fr

 @VillogiaGroupe

 villogia

 villogiagroupe



**Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer
Modéré**

Exercice clos le 31 décembre 2024

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

ERNST & YOUNG Audit

Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré

Exercice clos le 31 décembre 2024

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

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

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

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Paraphe


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.

■ Règles et principes comptables

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, tels que décrits dans la note 1.1 « Conventions générales » de l'annexe des comptes annuels, nous avons apprécié la correcte application des principes comptables et des dispositions particulières prévues par l'instruction comptable applicables aux sociétés anonymes d'H.L.M., au titre de l'établissement des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

■ Estimations comptables

Les modalités de constitution de la provision pour gros entretien, d'un montant de K€ 2 000, et de la provision pour indemnités de départ à la retraite, d'un montant de K€ 10 710, sont détaillées dans la note 3.3 « Provisions » de l'annexe aux comptes annuels. Dans le cadre de notre appréciation des estimations retenues pour l'arrêté des comptes, nous avons apprécié la correcte application et le caractère raisonnable des hypothèses retenues ainsi que des évaluations justifiant les écritures enregistrées au cours de l'exercice 2024.

Les modalités de détermination des impacts comptables relatifs aux immeubles dont la démolition est programmée sont détaillées dans la note 2.4 « Démolitions programmées » de l'annexe aux comptes annuels. Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues par votre société pour l'arrêté des comptes, nous avons apprécié la correcte application et le caractère raisonnable des hypothèses retenues et des évaluations justifiant les écritures enregistrées au cours de l'exercice 2024.

Par ailleurs, dans le cadre de notre appréciation des règles et méthodes comptables suivies par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables citées ci-dessus et nous avons apprécié leur correcte application.

Paraphe


Vérifications spécifiques

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

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

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

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

■ Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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

■ Autres informations

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le directoire.



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

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

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

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

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

Paraphe




- ▶ 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

Signé par :

48FBE32576A24AE...

Emilie Poissonnié

BILAN ET COMPTE DE RESULTAT


| ACTIF 2 | Exercice 2024 | | | Exercice 2023 | |
|---|--------------------------|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | BRUT 3 | Amortissements et dépréciations 4 | NET 5 | TOTAUX PARTIELS 6 | NET 7 |
| COMPTES DE CAPITAUX | | | | 0,00 | 0,00 |
| Actionnaires : Capital souscrit - non appelé | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| IMMOBILISATIONS INCORPORELLES | | | | 71 778 980,20 | 62 551 839,72 |
| Frais d'établissement | 56 288,70 | 0,00 | 56 288,70 | | 0,00 |
| Baux long terme et droits d'usufruit | 81 763 094,19 | 26 904 081,11 | 54 859 013,08 | | 49 713 441,93 |
| Autres (1) | 33 820 476,68 | 16 956 798,26 | 16 863 678,42 | | 12 838 397,79 |
| IMMOBILISATIONS CORPORELLES | | | | 5 587 382 711,72 | 5 000 889 932,35 |
| Terrains nus | 62 830 987,13 | 3 577 310,04 | 59 253 677,09 | | 69 408 179,27 |
| Terrains aménagés, loués, bâtis | 1 311 077 286,00 | 0,00 | 1 311 077 286,00 | | 1 164 409 189,92 |
| Agencements et aménagements de terrains | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| Constructions locatives (sur sol propre) | 6 029 062 052,98 | 2 036 567 988,21 | 3 992 494 064,77 | | 3 603 557 246,53 |
| Constructions locatives sur sol d'autrui | 214 405 864,34 | 83 372 742,85 | 131 033 121,49 | | 129 144 676,83 |
| Bâtiments et installations administratifs | 84 618 050,07 | 20 639 746,30 | 63 978 303,77 | | 21 436 968,75 |
| Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp. | 47 214 610,11 | 17 668 351,51 | 29 546 258,60 | | 12 933 671,05 |
| Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS | | | | 826 363 935,32 | 925 350 627,12 |
| Terrains | 170 243 855,89 | 0,00 | 170 243 855,89 | | 184 609 212,82 |
| Constructions et autres immobilisations corporelles en cours | 640 509 250,10 | 1 564 692,14 | 638 944 557,96 | | 715 782 990,35 |
| Avances et acomptes | 17 175 521,47 | 0,00 | 17 175 521,47 | | 24 958 423,95 |
| IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2) | | | | 272 468 090,58 | 210 369 151,03 |
| Participations - Apports, avances | 131 810 448,46 | 2 592,88 | 131 807 855,58 | | 145 574 385,78 |
| Créances rattachées à des participations | 68 349 870,21 | 0,00 | 68 349 870,21 | | 59 414 052,01 |
| 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 | 75 007 613,50 | 2 697 248,71 | 72 310 364,79 | | 5 380 713,24 |
| Intérêts courus | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| ACTIF IMMOBILISE (I) | 8 967 945 269,83 | 2 209 951 552,01 | 6 757 993 717,82 | 6 757 993 717,82 | 6 199 161 550,22 |
| STOCKS ET EN-COURS | | | | 190 042 204,44 | 218 924 082,68 |
| Terrains à aménager | 92 172 440,04 | 7 073 154,37 | 85 099 285,67 | | 85 198 017,01 |
| Immeubles en cours | 41 917 788,42 | 725 205,78 | 41 192 582,64 | | 88 815 395,43 |
| Immeubles achevés : | | | | | 0,00 |
| Disponible à la vente | 46 201 655,04 | 35 507,08 | 46 166 147,96 | | 27 014 594,71 |
| Temporairement loués | 17 269 670,44 | 0,00 | 17 269 670,44 | | 17 597 147,68 |
| Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| Approvisionnements | 314 517,73 | 0,00 | 314 517,73 | | 298 927,85 |
| Fournisseurs débiteurs | 9 734 191,12 | 0,00 | 9 734 191,12 | 9 734 191,12 | 12 995 852,10 |
| CREANCES D'EXPLOITATION | | | | 294 794 347,70 | 289 495 539,52 |
| Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) : | | | | | 0,00 |
| Locataires et organismes payeurs d'A.P.L | 49 487 782,68 | 13 865 386,37 | 35 622 396,31 | | 34 349 007,22 |
| Créances sur acquéreurs | 8 193 037,76 | 0,00 | 8 193 037,76 | | 26 374 018,32 |
| Clients - autres activités | 8 943 608,17 | 0,00 | 8 943 608,17 | | 9 131 273,58 |
| Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| Clients douteux ou litigieux | 37 905 878,80 | 30 701 471,40 | 7 204 407,40 | | 6 385 042,18 |
| Produits non encore facturés | 23 533 370,54 | 0,00 | 23 533 370,54 | | 8 814 876,45 |
| Autres | 66 402 812,93 | 0,00 | 66 402 812,93 | | 66 576 444,65 |
| Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir | 144 894 714,59 | 0,00 | 144 894 714,59 | | 137 864 877,12 |
| CREANCES DIVERSES (3) | | | | 61 475 116,16 | 50 923 042,57 |
| 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 | 5 429 014,25 | 0,00 | 5 429 014,25 | | 14 074 570,69 |
| Débiteurs divers | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| Opérations pour le compte de tiers | 625 677,94 | 0,00 | 625 677,94 | | 289 001,38 |
| Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| Autres | 56 677 104,81 | 1 256 680,84 | 55 420 423,97 | | 36 559 470,50 |
| Autres comptes transitoires | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| Valeurs Mobilières de placement | 173 140 777,71 | 616 458,56 | 172 524 319,15 | 172 524 319,15 | 213 965 951,66 |
| DISPONIBILITES | | | | 254 577 276,31 | 231 689 193,25 |
| Valeur à l'encaissement | 19 538,72 | | 19 538,72 | | 75 360,54 |
| Comptes au trésor | 0,00 | | 0,00 | | 0,00 |
| Comptes de placement court terme | 166 279 569,93 | | 166 279 569,93 | | 0,00 |
| Intérêts courus à recevoir | 0,00 | | 0,00 | | 0,00 |
| Banques, établissements financiers et assimilés | 88 278 167,34 | | 88 278 167,34 | | 231 613 832,71 |
| Caisse et régies d'avance | 0,32 | | 0,32 | | 0,00 |
| Charges constatées d'avance | 8 499 056,27 | | 8 499 056,27 | 8 499 056,27 | 7 698 547,78 |
| ACTIF CIRCULANT (II) | 1 045 920 375,55 | 54 273 864,40 | 991 646 511,15 | 991 646 511,15 | 1 025 692 209,56 |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices (III) | 4 762 088,30 | | 4 762 088,30 | 4 762 088,30 | 4 724 238,17 |
| Primes de remboursement des obligations (IV) | 5 957 533,01 | | 5 957 533,01 | 5 957 533,01 | 9 132 584,89 |
| Différences de conversion Actif (V) | 2 144 000,00 | | 2 144 000,00 | 2 144 000,00 | 0,00 |
| TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V) | 10 026 729 266,69 | 2 264 225 416,41 | 7 762 503 850,28 | 7 762 503 850,28 | 7 238 710 582,84 |
| | | (1) Dont droit au bail | | | |
| | | (2) Dont à moins d'un an | 52 324,51 | | 5 459 168,94 |
| | | (3) Dont à plus d'un an | 15 656 239,29 | | 3 849 982,62 |

Signé par :

48FBE32576A24AE...

| PASSIF 2 | Exercice 2024 | | Exercice 2023 5 |
|---|---------------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| | DETAIL 3 | TOTAUX PARTIELS 4 | |
| | CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES | | |
| Capital : | | 200 308 466,97 | 1 015 285 370,66 |
| Capital souscrit – non appelé | 0,00 | | 184 823 188,63 |
| Capital (actions simples) | 182 489 760,00 | | 0,00 |
| Capital : actions d'attribution | 0,00 | | 178 997 900,00 |
| Primes d'émissions, de fusion et d'apport | 17 818 706,97 | | 0,00 |
| Ecarts de réévaluation | 0,00 | | 5 825 288,63 |
| Dotations : | | | 0,00 |
| Dotations | 0,00 | | 0,00 |
| Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital | 0,00 | | 0,00 |
| Réserves : | | | |
| Réserve légale | 18 248 976,00 | | 8 873 483,51 |
| Réserves statutaires ou contractuelles | 375 240 387,27 | | 375 240 387,27 |
| Excédents d'exploitation affectés à l'investissement | 0,00 | | 0,00 |
| dont relevant du SIEG (depuis 2021) | 0,00 | | 0,00 |
| Réserves - Activité agréée | 0,00 | | 0,00 |
| Réserves sur cessions immobilières | 456 356 616,98 | | 445 256 692,70 |
| dont relevant du SIEG (depuis 2021) | 38 970 313,58 | | 26 700 777,03 |
| Réserves diverses | 1 091 618,55 | | 1 091 618,55 |
| dont relevant du SIEG (depuis 2021) | 0,00 | | 0,00 |
| Report à nouveau (a) | (8 486 497,15) | (8 486 497,15) | 1 085 440,52 |
| dont relevant de l'activité agréée depuis 2016 | | | |
| dont relevant du SIEG (depuis 2021) | 0,00 | | 2 056 011,34 |
| Résultat de l'exercice (a) | (10 273 344,52) | (10 273 344,52) | 1 608 406,96 |
| dont relevant de l'activité agréée | 0,00 | | |
| dont relevant du SIEG (depuis 2021) | (9 654 717,07) | | 667 107,21 |
| | Montant brut | Insc. au résultat | |
| SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT | 624 722 548,10 | 178 741 671,02 | |
| | | | 445 980 877,08 |
| | | | 445 980 877,08 |
| | | | 403 314 416,91 |
| PROVISIONS REGLEMEENTEES | | | 0,00 |
| Amortissements dérogatoires | 0,00 | | 0,00 |
| Provision spéciale de réévaluation | 0,00 | | 0,00 |
| CAPITAUX PROPRES (I) | 1 478 467 101,18 | 1 478 467 101,18 | 1 421 293 635,05 |
| Titres participatifs | 30 000 000,00 | 30 000 000,00 | 30 000 000,00 |
| TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I bis) | 30 000 000,00 | 30 000 000,00 | 30 000 000,00 |
| TOTAL FONDS PROPRES (I et I bis) | 1 508 467 101,18 | 1 508 467 101,18 | 1 451 293 635,05 |
| PROVISIONS | | 51 778 088,93 | 40 445 358,77 |
| Provisions pour risques | 16 689 904,36 | | 8 910 951,76 |
| Provisions pour gros entretien | 2 000 054,78 | | 2 147 537,87 |
| Autres provisions pour charges | 33 088 129,79 | | 29 386 869,14 |
| TOTAL PROVISIONS (II) | 51 778 088,93 | 51 778 088,93 | 40 445 358,77 |
| DETTES FINANCIERES (1) | | 5 841 182 750,43 | 5 340 845 845,54 |
| Participation des employeurs à l'effort de construction | 183 504 244,59 | | 154 075 447,41 |
| Emprunts obligataires | 1 230 913 889,24 | | 1 199 476 703,57 |
| Emprunts auprès des Etablissements de Crédit | | 4 267 251 512,20 | |
| Caisse des Dépôts et Consignations | 3 582 458 620,51 | | 2 845 101 521,71 |
| 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 | 684 792 891,69 | | 699 067 758,86 |
| Dépôts et cautionnements reçus : | | 28 528 774,23 | |
| Dépôts de garantie des locataires | 27 640 386,81 | | 25 860 713,96 |
| Redevances (location-accession) | 481 137,42 | | 444 786,12 |
| Autres dépôts | 407 250,00 | | 395 250,00 |
| Emprunts et dettes financières diverses : | | 130 984 330,17 | |
| Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières | 1 665 579,55 | | 1 859 643,98 |
| Emprunts participatifs | 0,00 | | 0,00 |
| Avances d'organismes HLM | 0,00 | | 0,00 |
| Autres emprunts et dettes assimilées | 0,51 | | 200 000 000,51 |
| Dettes rattachées à des participations | 0,00 | | 0,00 |
| Concours bancaires courants | 53 268 538,99 | | 150 963 144,14 |
| Intérêts courus | 76 050 162,75 | | 63 580 080,38 |
| Intérêts compensateurs | 48,37 | | 20 794,90 |
| 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 | | 35 270 152,18 | 8 886 260,24 |
| Locataires - Excédents d'acomptes | 28 270 727,23 | | 4 131 958,03 |
| Autres | 6 999 424,95 | | 4 754 302,21 |
| DETTES D'EXPLOITATION | | 98 232 731,30 | 152 874 014,16 |
| Fournisseurs | 41 716 941,50 | | 64 155 229,97 |
| Fournisseurs de stocks immobiliers | 8 438 605,56 | | 24 787 299,95 |
| Dettes fiscales, sociales et autres | 48 077 184,24 | | 63 931 484,24 |
| DETTES DIVERSES | | 178 395 040,84 | 178 990 699,23 |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés : | | | |
| Fournisseurs d'immobilisations | 130 142 321,40 | | 151 008 971,86 |
| versements restant à effectuer sur titres non libérés | 1 800,00 | | 1 500,00 |
| Autres dettes : | | | |
| Associés - Versements reçus sur augmentation de capital | 0,00 | | 0,00 |
| Sociétés Civiles Immobilières | 0,00 | | 0,00 |
| Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E | 1 269 969,23 | | 3 937 705,99 |
| Opérations pour le compte de tiers | 0,00 | | 0,00 |
| Opérations d'aménagements | 0,00 | | 0,00 |
| Autres | 46 980 950,21 | | 24 042 521,38 |
| Produits constatés d'avance | | 47 033 985,42 | 65 374 769,85 |
| Au titre de l'exploitation et autres | 34 297 241,10 | | 35 655 160,94 |
| Produits des ventes sur lots en cours | 12 736 744,32 | | 29 719 608,91 |
| TOTAL DETTES (III) | 6 200 114 660,17 | 6 200 114 660,17 | 5 746 971 589,02 |
| DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF (IV) | 2 144 000,00 | 2 144 000,00 | 0,00 |
| TOTAL GENERAL (I+Ibis+II+III+IV) | 7 762 503 850,28 | 7 762 503 850,28 | 7 238 710 582,84 |
| (a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes. | | | |
| (1) Dont à plus d'un an. | 5 286 491 288,40 | | 4 489 472 602,95 |
| (1) Dont à moins d'un an. | 554 691 462,03 | | 851 373 242,59 |

| CHARGES | Exercice 2024 | | | | Exercice 2023 | |
|--|----------------------|--|-----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
| | CHARGES RECUPERABLES | CHARGES NON RECUPERABLES | TOTAUX PARTIELS | DONT SECTEUR AGREE (SEM) | TOTAUX PARTIELS | DONT SECTEUR AGREE (SEM) |
| 2 | 3 | 4 | 5 | | 6 | |
| CHARGES D'EXPLOITATION (1) | | | 498 088 228,37 | 0,00 | 517 813 730,15 | 0,00 |
| CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS | | | 172 012 662,15 | 0,00 | 218 896 102,59 | 0,00 |
| Achats stockés : | | | | | | |
| Terrains | | 1 732 862,03 | 1 732 862,03 | | 21 429 818,66 | |
| Approvisionnement | 2 500 231,16 | 1 292 928,61 | 3 793 159,77 | | 8 730 719,00 | |
| Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Variation des stocks : | | | | | | |
| Terrains | | (1 810 923,69) | (1 810 923,69) | | (6 845 940,73) | |
| Approvisionnement | 0,00 | (15 589,88) | (15 589,88) | | (10 185,78) | |
| 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 | 4 546 861,29 | 4 546 861,29 | | 32 011 281,51 | |
| Achats non stockés de matières et fournitures | 34 661 994,86 | 2 989 847,55 | 37 651 842,41 | | 34 121 648,08 | |
| Services extérieurs : | | | | | | |
| Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation) | 26 598 764,98 | 5 398 248,65 | 31 997 013,63 | | 36 218 353,00 | |
| Locations | | 6 201 227,51 | 6 201 227,51 | | 6 773 163,78 | |
| Charges locatives et de copropriétés | 1 247 524,24 | 7 583 084,56 | 8 830 608,80 | | 4 198 352,28 | |
| Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs | 6 659 268,99 | 25 366 470,05 | 32 025 739,04 | | 32 470 470,64 | |
| Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs | 0,00 | 4 871 921,05 | 4 871 921,05 | | 10 869 335,12 | |
| Maintenance | | 2 179 470,96 | 2 179 470,96 | | 1 737 136,16 | |
| Autres travaux d'entretien | | 1 385 320,38 | 1 385 320,38 | | 1 107 006,89 | |
| Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme | | 420 696,01 | 420 696,01 | | 215 771,54 | |
| Primes d'assurances | 597,84 | 6 450 748,93 | 6 451 346,77 | | 5 525 591,57 | |
| Personnel extérieur à la société | 412 113,24 | 601 648,78 | 1 013 762,02 | | 1 094 400,54 | |
| Rémunérations d'intermédiaires et honoraires | 1 727 093,57 | 13 444 253,35 | 15 171 346,92 | | 13 994 982,51 | |
| Publicité, publications, relations publiques | | 1 135 194,88 | 1 135 194,88 | | 1 786 177,13 | |
| Déplacements, missions et réceptions | | 1 184 512,56 | 1 184 512,56 | | 1 131 008,53 | |
| Cotisations et prélèvements CGLLS | | 4 570 351,00 | 4 570 351,00 | | 3 778 968,00 | |
| Redevances | | 4 292 727,88 | 4 292 727,88 | | 4 689 032,95 | |
| Autres | 0,00 | 4 383 210,81 | 4 383 210,81 | | 3 869 011,21 | |
| Impôts, taxes et versements assimilés | | | 52 142 042,12 | 0,00 | 51 402 608,50 | 0,00 |
| Sur rémunérations | 0,00 | 5 830 133,09 | 5 830 133,09 | | 6 296 271,31 | |
| Taxes foncières | 1 542 578,43 | 30 811 808,43 | 32 354 386,86 | | 29 853 463,20 | |
| Autres | 12 326 155,08 | 1 631 367,09 | 13 957 522,17 | | 15 252 873,99 | |
| Charges de personnel | | | 70 497 991,31 | 0,00 | 72 749 984,38 | 0,00 |
| Salaires et traitements | 2 292 088,57 | 45 134 738,39 | 47 426 826,96 | | 52 815 336,06 | |
| Charges sociales | 1 133 773,00 | 21 937 391,35 | 23 071 164,35 | | 19 934 648,32 | |
| Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions | | | 200 178 404,47 | 0,00 | 170 481 434,36 | 0,00 |
| Dotations aux amortissements et dépréciations : | | | | | | |
| Immobilisations locatives | | 158 033 571,43 | 158 033 571,43 | | 140 084 797,74 | |
| Autres immobilisations | | 12 378 621,25 | 12 378 621,25 | | 9 884 644,52 | |
| Charges d'exploitation à répartir | | 1 049 298,96 | 1 049 298,96 | | 777 259,36 | |
| Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles | | 3 109 428,21 | 3 109 428,21 | | 243 192,82 | |
| Dépréciation des stocks et en-cours | | 0,00 | 0,00 | | 569 394,65 | |
| Dépréciation des créances | | 13 176 177,30 | 13 176 177,30 | | 12 647 913,46 | |
| Dotations aux provisions : | | | | | | |
| Provisions pour gros entretien | | 1 818 938,12 | 1 818 938,12 | | 1 480 977,53 | |
| Autres provisions | | 10 612 369,20 | 10 612 369,20 | | 4 793 254,28 | |
| Autres charges | | | 3 257 128,32 | 0,00 | 3 013 309,23 | 0,00 |
| Pertes sur créances irrécouvrables | | 3 253 960,62 | 3 253 960,62 | | 3 013 308,57 | |
| Redevances et charges diverses de gestion courante | 0,00 | 3 167,70 | 3 167,70 | | 0,66 | |
| Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun | | | 0,00 | | 1 270 291,09 | |
| CHARGES FINANCIERES | | | 181 280 544,50 | 0,00 | 147 156 630,58 | 0,00 |
| Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières | | | | | | |
| Charges d'intérêts (2) : | | 7 309 815,15 | 7 309 815,15 | | 546 478,06 | |
| Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Intérêts sur opérations locatives - financements définitif | | 109 898 753,84 | 109 898 753,84 | | 92 655 898,64 | |
| Intérêts compensateurs | | (20 746,53) | (20 746,53) | | 2 195,03 | |
| Intérêts de préfinancements consolidables | | 6 170 547,87 | 6 170 547,87 | | 2 417 778,18 | |
| Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers | | 2 409 428,29 | 2 409 428,29 | | 2 677 112,98 | |
| Gestion de prêts Accession | | 479 614,78 | 479 614,78 | | 422 873,78 | |
| Intérêts sur autres opérations | | 50 196 699,11 | 50 196 699,11 | | 40 359 764,79 | |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement | | | 0,00 | | 0,00 | |
| Autres charges financières | | 4 836 431,99 | 4 836 431,99 | | 8 074 529,12 | |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES | | | 58 397 510,44 | 0,00 | 57 594 697,40 | 0,00 |
| Sur opérations de gestion | | 4 219 148,79 | 4 219 148,79 | | 11 473 813,99 | |
| Sur opérations en capital : | | | 42 379 024,71 | 0,00 | 40 458 933,13 | 0,00 |
| Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut | | 30 534 223,82 | 30 534 223,82 | | 31 657 605,80 | |
| Autres | | 11 844 800,89 | 11 844 800,89 | | 8 801 327,33 | |
| Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions : | | | 11 799 336,94 | 0,00 | 5 661 950,28 | 0,00 |
| Dotations aux amortissements et dépréciations | | 493 451,42 | 493 451,42 | | 3 974 024,03 | |
| Dotations aux provisions réglementées | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Dotations aux provisions | | 11 305 885,52 | 11 305 885,52 | | 1 687 926,25 | |
| PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES) | | | 0,00 | | 0,00 | |
| IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES | | | (210 224,00) | | 1 574 942,00 | |
| TOTAL DES CHARGES | 91 102 183,96 | 646 453 875,35 | 737 556 059,31 | 0,00 | 724 140 000,13 | 0,00 |
| | | | 0,00 | 0,00 | 1 608 406,96 | 0,00 |
| | | dont relevant du SIEG | 0,00 | | 667 107,21 | |
| | | dont ne relevant pas du SIEG | 0,00 | | 941 299,75 | |
| | | TOTAL GENERAL | 737 556 059,31 | 0,00 | 725 748 407,09 | 0,00 |
| | | (1) Dont charges sur exercices antérieurs | 117 558,15 | | | |
| | | (2) Dont intérêts concernant les entreprises liées | | | | |

Signé par :

48FBE32576A24AE...

| PRODUITS | Exercice 2024 | | | Exercice 2023 | |
|---|--|------------------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| | DETAIL | TOTAUX PARTIELS | DONT SECTEUR AGREE (SEM) | TOTAUX PARTIELS | DONT SECTEUR AGREE (SEM) |
| 2 | 3 | 4 | | 5 | |
| PRODUITS D'EXPLOITATION (1) | | 560 464 250,26 | 0,00 | 600 409 691,28 | 0,00 |
| Produits des activités | | 519 115 484,85 | 0,00 | 492 100 505,35 | 0,00 |
| Ventes de terrains lotis | 249 002,00 | | | 281 100,00 | |
| Ventes d'immeubles bâtis | 34 073 877,75 | | | 20 996 217,54 | |
| Ventes de maisons individuelles (CCM) | 0,00 | | | 0,00 | |
| Ventes d'autres immeubles | 945 307,61 | | | 40 320,00 | |
| Récupération des charges locatives | 83 921 865,66 | | | 94 601 910,55 | |
| Loyers : | | | | | |
| Loyers des logements non conventionnés | 21 195 337,25 | | | 18 232 846,86 | |
| Loyers des logements conventionnés | 317 594 507,85 | | | 300 822 103,90 | |
| Suppléments de loyers | 1 506 732,19 | | | 1 531 778,40 | |
| Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales | 21 887 212,36 | | | 17 598 364,96 | |
| Logements en location - accession et accession invendus | 1 202 771,51 | | | 1 366 991,46 | |
| Autres | 22 996 723,14 | | | 19 102 099,36 | |
| Prestations de services : | | | | | |
| Produits de concession d'aménagement | 0,00 | | | 0,00 | |
| Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts) | 8 345 284,25 | | | 12 112 803,29 | |
| 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 | 260 348,01 | | | 279 196,95 | |
| Syndic de copropriété | 0,00 | | | 0,00 | |
| Gestion d'immeubles appartenant à des tiers | 411 250,78 | | | 17 294,58 | |
| Gestion des S.C.C.C | 0,00 | | | 0,00 | |
| Gestion des prêts | 0,00 | | | 0,00 | |
| Autres prestations de services | 1 876 793,92 | | | 1 797 153,37 | |
| Produits des activités annexes : | | | | | |
| Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM | 0,00 | | | 0,00 | |
| Autres | 2 648 470,57 | | | 3 320 324,13 | |
| Production stockée (ou déstockage) | | (30 239 815,12) | 0,00 | 29 301 081,84 | 0,00 |
| Immeubles en cours | (46 889 474,10) | | | 28 382 597,87 | |
| Immeubles achevés | 16 649 658,98 | | | 918 483,97 | |
| Production immobilisée | | 39 966 054,51 | 0,00 | 36 050 708,31 | 0,00 |
| Immeubles de rapport (frais financiers externes) | 23 906 804,91 | | | 24 260 700,42 | |
| Autres productions immobilisées | 16 059 249,60 | | | 11 790 007,89 | |
| Subventions d'exploitation | | 1 240 481,32 | 0,00 | 620 216,46 | 0,00 |
| Primes à la construction | 0,00 | | | 0,00 | |
| Subventions d'exploitation diverses | 0,00 | | | 0,00 | |
| Subventions pour travaux d'entretien | 1 240 481,32 | | | 620 216,46 | |
| Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions | | 17 211 411,38 | 0,00 | 18 756 793,81 | 0,00 |
| Provisions pour gros entretien | 1 966 421,21 | | | 3 043 481,34 | |
| Dépréciations de créances | 10 249 197,87 | | | 9 444 617,65 | |
| Autres reprises | 4 995 792,30 | | | 6 268 694,82 | |
| Transferts de charges d'exploitation | | 10 211 686,87 | 0,00 | 12 720 569,98 | 0,00 |
| Produit du dispositif de lissage de la CGLLS | 0,00 | | | 0,00 | |
| Autres produits | | 2 592 331,77 | 0,00 | 10 859 815,53 | 0,00 |
| Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun | 366 614,68 | | | 0,00 | |
| PRODUITS FINANCIERS | | 31 637 030,72 | 0,00 | 40 462 914,32 | 0,00 |
| De participations (2) | | 3 040 522,98 | 0,00 | 5 497 481,53 | 0,00 |
| Revenus des actions | 864 141,74 | | | 836 661,43 | |
| Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes | 0,00 | | | 0,00 | |
| Revenus des avances , prêts participatifs et autres | 2 176 381,24 | | | 4 660 820,10 | |
| 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 | | 10 323 399,21 | 0,00 | 14 171 086,14 | 0,00 |
| Autres (2) | 18 152 931,44 | | | 19 553 063,01 | |
| Reprises sur dépréciations et provisions | 120 177,09 | | | 1 241 283,64 | |
| Transfert de charges financières | 0,00 | | | 0,00 | |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement | 0,00 | | | 0,00 | |
| PRODUITS EXCEPTIONNELS | | 135 181 433,81 | 0,00 | 84 875 801,49 | 0,00 |
| Sur opérations de gestion | | 13 978 545,73 | 0,00 | 15 607 016,15 | 0,00 |
| Sur opérations en capital | | 111 878 312,24 | 0,00 | 66 545 562,39 | 0,00 |
| Produits des cessions d'éléments d'actif | 88 213 700,97 | | | 45 287 123,69 | |
| Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice | 13 588 418,04 | | | 9 376 287,50 | |
| Autres | 10 076 193,23 | | | 11 882 151,20 | |
| Reprises sur dépréciations et provisions | 9 324 575,84 | | | 2 723 222,95 | |
| Transferts de charges exceptionnelles | 0,00 | | | 0,00 | |
| TOTAL DES PRODUITS | 727 282 714,79 | 727 282 714,79 | 0,00 | 725 748 407,09 | 0,00 |
| | SOLDE DEBITEUR = PERTE | 10 273 344,52 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | dont relevant du SIEG | 9 654 717,07 | | | |
| | dont ne relevant pas du SIEG | 618 627,45 | | | |
| | TOTAL GENERAL | 737 556 059,31 | 0,00 | 725 748 407,09 | 0,00 |
| | (1) Dont produits sur exercices antérieurs | 222 753,92 | | | |
| | (2) Dont produits concernant les entreprises liées | 2 176 381,24 | | 5 497 483,53 | |

Signé par :


48FBE32576A24AE...

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

Avant répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le total de l'actif est de 7 762 503 850,28 euros et le compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de tableau dégage un résultat déficitaire de 10 273 344,52 euros.

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

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

NOTE 1 : METHODES GENERALES DE PRESENTATION ET D'EVALUATION

1.1 CONVENTIONS GENERALES

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

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

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 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 ;
 - 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 | 5 000 889 932,35 | 21 | IMMOBILISATIONS CORPORELLES | 5 000 889 932,35 |
| 2111 | Terrains nus | 69 408 179,27 | 2111 | Terrains nus | 69 408 179,27 |
| 2112-2113-2115 | Terrains aménagés, loués, bâtis | 1 164 409 189,92 | 2112-2113-2115 | Terrains aménagés, loués, bâtis | 1 164 409 189,92 |
| 212 | Agencements et aménagements de terrains | 0,00 | 212 | Agencements et aménagements de terrains | 0,00 |
| 213 sauf 21315-2135-21318 | Constructions locatives (sur sol propre) | 3 522 847 118,81 | 213 (sauf 21315 et 2135) | Constructions locatives (sur sol propre) | 3 603 557 246,53 |
| 214 sauf 21415-2145-21418 | Constructions locatives sur sol d'autrui | 121 321 488,97 | 214 (sauf 21415 et 2145) | Constructions locatives sur sol d'autrui | 129 144 676,83 |
| 21315-2135-21415-2145 | Bâtiments et installations administratifs | 21 436 968,75 | 21315-2135-21415-2145 | Bâtiments et installations administratifs | 21 436 968,75 |
| 21418-21318 | Autres ensembles immobiliers | 88 533 315,58 | | | |
| 215-218 | Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp. | 12 933 671,05 | 215-218 | Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp. | 12 933 671,05 |
| 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.

1.2 CHANGEMENT DE METHODES

Néant.

1.3 FAITS SIGNIFICATIFS

Contexte géopolitique et inflationniste

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.

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

Au 31 décembre 2024, la fusion entre Vilogia SA et l'OPH de Villemomble a été juridiquement finalisée, avec un effet rétroactif au 1er janvier 2024. Cette opération a été rendue possible grâce à l'arrêté préfectoral de novembre 2024. L'intégration des équipes de l'ex-OPH s'est faite dans un esprit de continuité et de coopération.

Elle a entraîné une augmentation du capital de Vilogia SA d'un montant de 3 491 860 euros, en lien avec la rémunération des apports de l'OPH, portant celui-ci à 182 489 760 euros.

Cette fusion a généré également et en complément, une prime de fusion d'un montant de 24 234 591,75 euros, par différence entre l'actif net apporté et le montant d'augmentation de capital évoquée ci-dessus. Ont été prélevés sur la prime de fusion : 9 295 072,14 euros pour compléter la réserve légale à hauteur de 10%, suite à l'augmentation de capital réalisée et 2 946 101, 27 euros pour la reconstitution des subventions.

Transmission universelle du patrimoine des SCI Insertion Park et SCI du Dragon

Dans le cadre du partenariat avec la coopérative Soliha BLI, Vilogia SA avait acquis en juin 2023 les SCI Insertion Park et SCI du Dragon, représentant ensemble 221 logements. Au cours de l'exercice, il a été décidé de dissoudre ces entités par transmission universelle de patrimoine (TUP) au profit de notre société. La TUP de la SCI Insertion Park a été réalisée le 31 mars 2024, celle de la SCI du Dragon le 31 mai 2024.

La confusion de patrimoine de la SCI Insertion Park a généré un mali de fusion de 12 892 147,55 euros qui sera amorti sur une durée de 15 ans.

Concernant, l'opération avec la SCI du Dragon, celle-ci a généré un vrai mali comptabilisé en charges financières pour un montant de 99 188,91 euros.

Partenariat avec le groupe New Immo Holding (NIH)

En 2024, le Groupe Vilogia et le groupe NIH ont établi un partenariat stratégique pour soutenir la transformation des territoires en développant une offre de logements accessibles et abordables. Ce partenariat s'est concrétisé par :

- L'entrée de Ceetrus France (foncière du groupe NIH) au capital de Vilogia SA, via l'acquisition de 489 918 actions auprès de Vilogia Holding ;
- La nomination d'Antoine Grolin, représentant NIH, au Conseil de Surveillance de Vilogia SA.

Démembrement Intra groupe

Afin de compenser la baisse des ventes de logements à l'unité (160 cette année), une vente en bloc de l'usufruit de 1 967 logements à Vilogia Holding a été réalisée pour une durée de 16 ans. La répartition des valeurs de l'usufruit et de la nue-propriété a été basée sur une valeur en pleine propriété appuyée sur une expertise d'un tiers indépendant ayant utilisé les méthodes de valorisation par comparaison et capitalisation des flux.

Il en ressort une valeur en pleine propriété d'un montant de 131 .9 M€ dont un usufruit représentant 57.6 M€. La plus-value réalisée par Vilogia SA dans cette opération et impactant les comptes de l'exercice se monte à 44.7 M€.

Contrôle ANCOLS

La Société fait actuellement l'objet d'un contrôle diligenté par l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS), dont les opérations ont débuté au 2ème semestre 2024. Ce contrôle s'inscrit dans le cadre des missions de l'Agence visant à vérifier la conformité et la qualité de gestion des organismes de logement social. La Société collabore pleinement avec les équipes de l'ANCOLS afin de faciliter le bon déroulement de cette mission.



1.4 EVENEMENTS POST CLOTURE

Au titre du contrôle fiscal en cours, il nous a été notifié le 2 avril 2025 pour la période 2022 une proposition de rectification comptable au titre de l'impôt société et de la CVAE. Tenant compte de la provision déjà existante dans les comptes 2024 (704 051 €), une provision complémentaire aurait dû être constatée pour un montant de 1 517 625 €.

Une action de contestation de cette notification sera initiée prochainement auprès de notre conseiller fiscaliste sous la houlette du pôle interne dédié.

Sur le volet des engagements à construire et à revendre, en lien toujours avec le contrôle fiscal en cours, l'administration fiscale nous a signifié par un second courrier daté également du 2 avril 2025 une proposition de rectification d'un complément des droits pour un montant net de 1 111 290 € déduction faite de la provision déjà existante dans les comptes 2024 (2 397 776 €)

Une action est en cours pour s'assurer du bien-fondé du complément de provision et des échanges auront lieu avec l'administration fiscale pour statuer sur le redressement signifié.

NOTE 2 : PRINCIPALES METHODES D'EVALUATION DES POSTES DE L'ACTIF

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

Les immobilisations sont évaluées à leur cout d'acquisition.

2.1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition.

Elles sont constituées de leur prix d'achat, des coûts directement attribuables à ces immobilisations en vue de leurs utilisations envisagées.

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

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

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

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

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

Une production immobilisée a été comptabilisée au titre de ces projets à hauteur de 5 526 783,69 € en 2024.

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

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

2.2 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Dans les immobilisations corporelles nous retrouvons des programmes correspondant aux nues-propriétés. La nue-propriété d'un bien correspondant à la propriété de celui-ci est enregistrée pour sa valeur d'entrée. Ces immobilisations sont amorties par composant sur des durées qui diffèrent selon le type d'opération (voir tableau sur la répartition des amortissements).

➤ TERRAINS

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

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

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur économique réelle des terrains est inférieure à la valeur comptable. La société a estimé qu'une dépréciation de la valeur au bilan des terrains nus immobilisés, devait être comptabilisée pour un montant de 3 577 milliers d'€.

➤ IMMEUBLES DE RAPPORT ET BATIMENTS ADMINISTRATIFS

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

Les constructions ont fait l'objet de dépréciation à hauteur de 3 885 milliers d'€.

Ces dépréciations sont liées aux démolitions de l'ANRU 2 défini comme suit :

Le NPNRU prévoit une subvention à hauteur de 80% de la VNC du bien démolie arrêtée au 31/12 précédent la date de dépôt du Permis d'Intention De Démolir (PDID). La VNC retenue dans ce calcul est la VNC hors terrain.

Afin de refléter au mieux la réalité économique de l'opération, On réduit la VNC résiduelle, soit 20% de la VNC subventionnable, en fonction de la libération des logements.

Lorsque le PDID n'est pas déposé, On continue d'amortir de façon linéaire jusqu'à la date prévisionnelle de dépôt du PDID et on comptabilise une dépréciation complémentaire en fonction de la libération des logements.

Depuis 2016, Vilogia SA applique les dispositions de l'instruction comptable HLM de 2015, qui excluent l'intégration des

désormais étalées sur la durée de la garantie décennale. Ce traitement comptable se traduit par une comptabilisation initiale en charges (compte 6162), suivie d'un étalement via le compte de charges constatées d'avance (4862000), dont le solde atteint 4 569 048,98 euros au 31 décembre 2024.

➤ TRAVAUX D'AMELIORATION

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

➤ AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

➤ IMMOBILISATIONS GREVEES DE DROIT

Néant.

➤ IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS

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

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

Les immobilisations en cours ont fait l'objet d'une provision pour dépréciation à hauteur de 1 564 milliers d'€.

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

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

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

Le pôle innovation a été intégré dans la COMO en 2024 en fonction du temps passé sur les projets.

| Types d'opérations | Taux de COMO correspondant |
|---|-----------------------------|
| Opérations de constructions Neuves et de Réhabilitation | 4.26% hors MEL et 0.76% MEL |
| Opérations de Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) | 2% |
| Achats en bloc à des ESH | 0.14% |
| Innovation | Temps passé |

Au titre de l'exercice 2024, les coûts internes de conduite d'opération et de montage d'opération représentent 10 772 033,14 euros et les intérêts de préfinancement immobilisables se sont élevés à 23 906 804,91 euros (compte 7222).

➤ MALI TECHNIQUE

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

Au 31 décembre 2024, le montant net du mali technique constaté est de 21 915 736,07 euros, contre 9 385 310,38 euros au 31 décembre 2023. La variation s'explique par la dotation aux amortissements de l'exercice, qui s'élève à 358 399,71 euros ainsi que par l'impact, évoqué ci-dessus, de la transmission universelle du patrimoine de la SCI Insertion Park pour 12 892 147,55.

| Composants | Valeur Brute | Dotations | VNC |
|----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| Terrain | 5 903 004,80 | 0,00 | 5 903 004,80 |
| Structure | 17 498 250,17 | 2 072 914,14 | 14 777 785,24 |
| Menuiserie | 1 837 943,79 | 1 325 080,77 | 512 863,02 |
| Ravalement | 1 346 074,97 | 1 345 381,86 | 693,11 |
| Electricité | 130 831,26 | 78 305,67 | 52 525,59 |
| Plomberie-Sanitaire | 44 178,25 | 26 336,25 | 17 842,00 |
| Chauffage Individuel | 41 552,92 | 40 894,97 | 657,95 |
| Etanchéité | 13 456,91 | 13 093,87 | 363,04 |
| Ascenseur | 7 376,48 | 6 452,18 | 924,30 |
| Chauffage collectif | 2 461,33 | 935,10 | 1 526,23 |
| Aménagement | 512,94 | 512,94 | 0,00 |
| Total général | 26 825 643,82 | 4 909 907,75 | 21 915 736,07 |

4.3.1 - TABLEAU MOUVEMENTS
DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

| IMMOBILISATIONS 1 | VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE 2,00 | AUGMENTATIONS | | DIMINUTIONS | | VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE 7 (2 + 3 + 4 - 5 - 6) |
|---|--|---|---|--|---|---|
| | | Acquisitions, Créations, Apports (3) 3,00 | Virements de poste à poste (4) 4,00 | Virements de poste à poste abandonnés de projet, remboursements anticipés 5,00 | Sorties d'actif (sauf abandon projet), et remboursements courant des prêts (5) 6,00 | |
| INCORPORELLES | | | | | | |
| Frais d'établissement | | 56 288,70 | | | | 56 288,70 |
| Baux long terme et droits d'usufruit | 71 888 585,88 | | 10 703 651,89 | 829 143,58 | | 81 763 094,19 |
| Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237) | 4 301 305,46 | 12 788 779,06 | 1 897 791,54 | 10 508 033,27 | | 8 459 842,79 |
| Autres immobilisations incorporelles | 35 295 770,66 | 115,44 | 4 474 156,86 | 25 139,20 | 14 384 269,87 | 25 360 633,89 |
| Total I | 111 485 662,00 | 12 825 183,20 | 17 075 600,29 | 11 362 316,05 | 14 384 269,87 | 115 639 859,57 |
| CORPORELLES | | | | | | |
| Terrains | | | | | | |
| Terrains nus | 51 301 957,98 | 100 566 593,15 | 12 755 879,23 | 112 914 995,29 | 890 393,67 | 50 819 041,40 |
| Terrains aménagés, loués, bâtis | 1 193 741 660,12 | 11 672 539,54 | 131 177 823,21 | 2 900 583,51 | 10 602 207,63 | 1 323 089 231,73 |
| Agencements - Aménagements de terrains | | | | | | - |
| Total II | 1 245 043 618,10 | 112 239 132,69 | 143 933 702,44 | 115 815 578,80 | 11 492 601,30 | 1 373 908 273,13 |
| Constructions | | | | | | |
| Constructions locatives sur sol propre hors additions et remplacements de composants | 4 485 438 593,68 | 397 826,79 | 482 248 518,76 | 221 098,53 | 72 752 873,46 | 4 895 110 967,24 |
| Additions et remplacements de composants (1) | 1 092 106 755,00 | | 41 844 330,71 | | | 1 133 951 085,71 |
| Constructions locatives sur sol propre (c213 sauf 21315-2135) A | 5 577 545 348,68 | 397 826,79 | 524 092 849,47 | 221 098,53 | 72 752 873,46 | 6 029 062 052,95 |
| Constructions locatives sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants | 107 232 219,10 | | 6 091 066,13 | 6 009,20 | 1 183 912,89 | 112 133 363,14 |
| Additions et remplacements de composants (1) | 99 088 845,91 | | 3 183 855,29 | | | 102 272 501,20 |
| Constructions locatives sur sol d'autrui (c214 sauf 21415-2145) B | 206 321 065,00 | - | 9 274 721,42 | 6 009,20 | 1 183 912,89 | 214 405 864,33 |
| Bâtiments et install. administratifs (c21315-2135-21415-2145) C | 42 393 583,53 | | 44 983 906,98 | | 2 759 440,44 | 84 618 050,07 |
| Total III [A+B+C] | 5 826 259 997,21 | 397 826,79 | 578 351 477,87 | 227 107,73 | 76 696 226,79 | 6 328 085 967,35 |
| Install. techniques - Matériel - Outillage | Total IV | 356 085,86 | 27 027,34 | - | - | 383 113,20 |
| Divers | | | | | | |
| Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181) | 8 501 895,18 | 228 903,13 | 77 740,20 | 58 679,04 | 263 149,72 | 8 486 709,75 |
| Matériel de transport | 323 692,90 | | | 17 202,78 | | 306 490,12 |
| Matériel de bureau et matériel informatique | 4 996 071,95 | 387 565,74 | 2 595 040,55 | 68 082,94 | 1 971 335,65 | 5 939 259,65 |
| Mobilier | 2 912 141,00 | 18 264,78 | 2 721 136,52 | 17 120,54 | 361 028,19 | 5 273 393,57 |
| Diverses | 13 936 818,42 | | 12 892 147,55 | | 3 322,15 | 26 625 643,82 |
| Total V | 30 670 619,45 | 634 733,65 | 18 286 064,82 | 161 085,30 | 2 598 835,71 | 46 831 496,91 |
| Immeubles en location vente, location-attribution, affectation | Total VI | - | - | - | - | - |
| Immobilisations corporelles en cours | | | | | | |
| Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure | 184 609 212,82 | 22 932 666,26 | 99 657 698,45 | 137 026 862,07 | | 170 172 715,46 |
| Constructions et autres immobilisations corporelles : | | | | | | |
| - Construction et acquisition-amélioration | 568 790 417,86 | 522 306 918,63 | 19 004 669,16 | 621 269 932,98 | 46 729,61 | 488 785 343,06 |
| - Additions et remplacements de composants (1) | 151 795 047,45 | | | | | 151 795 047,45 |
| Avances et acomptes | 25 317 444,40 | | | 8 141 922,93 | | 17 175 521,47 |
| Total VII | 930 512 122,53 | 545 239 584,89 | 118 662 367,61 | 766 438 717,98 | 46 729,61 | 827 928 627,44 |
| Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII) | 8 032 842 443,15 | 658 538 305,36 | 859 233 612,74 | 882 642 489,81 | 90 834 393,41 | 8 577 137 478,03 |
| FINANCIERES | | | | | | |
| Participations, apport, avances (261-266-2675-2676) | 145 594 628,70 | 59 804,65 | | | 13 845 984,85 | 131 808 648,50 |
| Créances rattachées à des participations (2671-2674) | 59 414 052,01 | 100 991 130,50 | | 24 055 312,25 | | 136 349 870,26 |
| 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 ...) | 5 380 713,24 | 1 631 463,74 | | | 4 563,48 | 7 007 613,50 |
| Intérêts courus | | | | | | - |
| Total IX | 210 389 593,95 | 102 682 398,89 | - | 24 055 312,25 | 13 850 548,33 | 275 166 132,26 |
| TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2) | 8 354 717 699,10 | 774 045 887,45 | 876 309 213,03 | 918 060 118,11 | 119 069 211,61 | 8 967 943 469,86 |

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

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

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

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

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

La fusion avec Villemomble, rétroactive au 1^{ER} janvier 2024, a apporté un ensemble d'immobilisation constituant un écart à l'ouverture dont ci-dessous le détail :

| Immobilisations de VILLEMOMBLE | Valeur Brute au 01/01/2024 |
|--------------------------------|----------------------------|
| LICENCES | 108 170,45 |
| TERRAIN | 8 215 449,91 |
| STRUCTURE | 44 585 577,89 |
| MENUISERIE EXTERIEURES | 5 875 620,59 |
| CHAUFFAGE COLLEC.INDIVID | 2 201 258,49 |
| ETANCHEITE | 1 661 471,89 |
| RAVALEMENT&AMELIORATION | 6 902 425,54 |
| ELECTRICITE | 5 308 125,10 |
| PLOMBERIES&SANITAIRES | 3 106 747,49 |
| ASCENSEURS | 1 861 389,85 |
| PUC, ENVIRONNEMENT, SECURITE | 4 944 719,47 |
| MATERIEL ET OUTILLAGE | 14 442,26 |
| MATERIEL DE TRANSPORT | 66 002,31 |
| MATERIEL BUREAU & INFORMATIQUE | 120 751,90 |
| MOBILIER DE BUREAU | 41 125,27 |
| IMMOBILISATIONS EN COURS | 3 893 226,45 |
| Total général | 88 906 504,86 |

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

Allongement de l'amortissement du composant structure

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

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

Cette grille prévoit les durées d'amortissements suivantes :

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

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

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

Le patrimoine de Villemoble intégré au 01/01/2024 comporte une ventilation par composant identique à celle de Villogia SA. Une harmonisation des durées n'a pas été réalisée à la reprise mais, au fil de l'eau des remplacements de composants, les durées seront homogénéisées.

Méthodes et durées d'amortissements des immobilisations

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Décomposition et durées d'amortissement retenues pour les opérations de Villemomble

| Composants | Collectif avec Ascenseurs | | Collectif sans Ascenseurs | |
|-----------------------------------|---------------------------|-------|---------------------------|-------|
| | % | Durée | % | Durée |
| Equipements | | | | |
| Structure | 77,70 | 50 | 80,50 | 50 |
| Ascenseur | 2,80 | 15 | 0 | 15 |
| Electricité | 5,20 | 25 | 5,20 | 25 |
| Plomberie | 4,60 | 25 | 4,60 | 25 |
| Etanchéité | 1,10 | 15 | 1,10 | 15 |
| Ravalement | 2,10 | 18 | 2,10 | 18 |
| Menuiserie Extérieure | 3,30 | 25 | 3,30 | 25 |
| Chauffage Collectif ou Individuel | 3,20 | 25 | 3,20 | 25 |
| Pourcentage et durée moyenne | 100,0 | 43,89 | 100,0 | 44,87 |

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

| IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES 1 | MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE 2 | AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE | | DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRIS (2) 5 | MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE 6 |
|--|--|---|--------------------------|---|---|
| | | Amortissement linéaire 3 | Autres méthodes (1) 4 | | |
| INCORPORELLES | | | | | |
| Frais d'établissement | 0.00 | | | | 0.00 |
| Baux long terme et droits d'usufruits | 22,200,566.37 | 4,702,600.13 | | 34,587.53 | 26,868,578.97 |
| Autres postes d'immobilisations incorporelles | 26,723,904.63 | 3,915,792.77 | | 14,384,269.87 | 16,255,427.53 |
| TOTAL I | 48,924,471.00 | 8,618,392.90 | 0.00 | 14,418,857.40 | 43,124,006.50 |
| CORPORELLES | | | | | |
| Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| CONSTRUCTIONS | | | | | |
| Constructions locatives (sur sol propre) | 1,928,679,346.01 | 153,400,978.96 | | 49,397,489.91 | 2,032,682,835.06 |
| Constructions locatives sur sol d'autrui | 77,176,368.18 | 7,660,780.24 | | 1,484,425.57 | 83,372,742.85 |
| Bâtiments et installations administratifs | 20,608,704.98 | 1,527,110.90 | | 1,496,069.58 | 20,639,746.30 |
| TOTAL III | 2,026,464,439.17 | 162,608,870.10 | 0.00 | 52,377,985.06 | 2,136,695,324.21 |
| Install. techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV | 241,976.86 | 54,387.69 | | | 296,364.55 |
| AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES | | | | | |
| Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2161) | 7,285,898.78 | 688,631.41 | | 263,021.01 | 7,711,509.16 |
| Matériel de transport | 309,381.71 | 60,761.95 | | | 370,143.66 |
| Matériel de bureau et matériel informatique | 3,887,955.67 | 689,861.69 | | 1,971,335.63 | 2,606,481.73 |
| Mobilier | 1,761,548.04 | 348,916.76 | | 336,520.14 | 1,773,944.66 |
| Diverses | 4,551,508.04 | 360,752.52 | | 2,352.81 | 4,909,907.75 |
| TOTAL V | 17,796,292.22 | 2,148,924.33 | 0.00 | 2,573,229.59 | 17,371,986.96 |
| Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| TOTAL GENERAL (3) | 2,093,427,179.25 | 173,430,575.02 | 0.00 | 69,370,072.05 | 2,197,487,682.22 |

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

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

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

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

60 ans

La fusion avec Villemomble, rétroactive au 1^{ER} janvier 2024, a apporté un ensemble d'immobilisation constituant un écart à l'ouverture dont ci-dessous le détail :

| Amortissements des Immobilisations de VILLEMOMBLE | Dotations au 01/01/2024 |
|---|-------------------------|
| LICENCES | 98 819,17 |
| STRUCTURE | 20 465 352,48 |
| MENUISERIES EXTERIEURES | 2 586 078,68 |
| CHAUFFAGE COLLEC. INDIVID | 1 299 449,23 |
| ETANCHEITE | 807 733,82 |
| RAVALEMENT&AMELIORATION | 3 196 381,81 |
| ELECTRICITE | 2 350 352,21 |
| PLOMBERIES&SANITAIRES | 1 757 069,84 |
| ASCENSEURS | 1 577 940,34 |
| PUC, ENVIRONNEMENT, SECURITE | 2 512 652,29 |
| MATERIEL ET OUTILLAGE | 13 028,38 |
| MATERIEL DE TRANSPORT | 66 002,31 |
| MATERIEL BUREAU & INFORMATIQUE | 98 286,47 |
| MOBILIER DE BUREAU | 23 872,78 |
| Total général | 36 853 019,81 |

2.4 DEMOLITIONS PROGRAMMEES

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

Sur l'EXERCICE 2024, la provision comptabilisée se monte à 21 855 milliers d'€.

- a) Constatation en produit exceptionnel, sur la base de la libération des logements, des subventions, relatives aux démolitions, pour perte de CAF pour 1 374 milliers d'€ au 31/12/2024,
- b) Constatation en produit exceptionnel, sur la base des démolitions livrées, des subventions relatives aux coûts de démolition pour 1 124 milliers d'€ au 31/12/2024,
- c) Constatation en charges exceptionnelles des coûts de démolitions relatives aux opérations livrées pour un montant de 4 619 milliers d'€ au 31/12/2024,
- d) Constatation d'une reprise de provision sur coûts de démolitions pour un montant de 6 787 milliers d'€ au 31/12/2024 dont 5 346 milliers d'€ n'ont pas été utilisés et d'une dotation à hauteur de 9 782 milliers d'€,
- e) Constatation d'une dépréciation sur les immobilisations destinées à être démolies en fonction de la libération des logements pour 3 885 milliers d'€ dont 1 793 milliers d'€ de dotation sur l'exercice.

2.5 IMMOBILISATIONS FINANCIERES

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

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

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

Ayant constaté l'absence de prise en compte des déductions des Fonds Alur et Travaux lors de ventes de lot de copropriétés, une dépréciation de 2,7 millions d'euros a été comptabilisée.

Un travail de réciprocité entre les fonds Vilogia Premium et les fonds Vilogia a mis en évidence un écart de 36% au titre des logements détenus en copropriété par Vilogia Premium. Cet écart a été extrapolé à l'ensemble des syndicats. En conséquence, une dépréciation de 2 697K€ a été comptabilisée pour couvrir cette sortie d'actifs (755K€ pour le fonds de roulement et 1 942K€ pour le fonds Alur).

Paraphe


| | Solde net au 01/01/2024 | Mouvements 2024 | Reprise provision 2024 | Solde net au 31/12/2024 |
|------------------------------------|----------------------------|--------------------|------------------------------|----------------------------|
| Actions | 137 187 883 | -14 638 555 | -19 350 | 122 549 328 |
| Parts SCI SCCV | 622 415 | -17 900 | | 604 515 |
| Autres titres | 5 811 135 | 872 075 | | 6 683 210 |
| Versements apports non capitalisés | 1 973 395 | 0 | | 1 973 395 |
| TOTAL | 145 594 829 | -13 784 380 | -19 350 | 131 810 448 |
| Vilogia Premium Grand Est | 1 240 000 | 4 185 000 | | 5 425 000 |
| SCCV (15) | 6 380 864 | -5 315 814 | | 1 065 050 |
| Vilogia Privilège | 51 778 188 | -2 713 199 | | 49 064 989 |
| Vilogia Premium | 0 | 12 766 831 | | 12 766 831 |
| SCIC PAR | 0 | 3 000 | | 3 000 |
| SCIC PPL | 0 | 5 000 | | 5 000 |
| SCIC PNA | 0 | 5 000 | | 5 000 |
| Néo-Polis | 15 000 | 15 000 | | 15 000 |
| TOTAL | 59 414 052 | 8 935 818 | 0 | 68 349 870 |
| TOTAL | 205 008 881 | -4 848 562 | -19 350 | 200 160 318 |

Variations de l'exercice :

A la suite des transmissions universelles de patrimoine réalisées au cours du 1^{er} semestre 2024, la totalité des titres détenus de ces structures a été sortie soit pour la SCI Insertion Park, la somme de 13 827 784,85 euros, et 3 000 euros pour la SCI Dragon.

Les parts détenues dans les SCCV ont diminué à la suite de la liquidation de 6 d'entre elles à fin septembre 2024. Des avances faites à ces structures ont pu être remboursées.

La recapitalisation des SCIC, qui a eu lieu fin d'année, et à laquelle Vilogia SA a participé, a permis la reprise de provision constatée lors des exercices précédents.

Une avance de 12,8 M€ a été faite à Vilogia Premium pour le financement de la tranche 1 de l'ORV cédé fin 2023.

Enfin, de nouvelles avances ont été faites à Vilogia Premium Grand Est pour porter son développement.

| INFORMATIONS FINANCIERES FILIALES ET PARTICIPATIONS (1) | SIREN | CAPITAL | RESERVES ET REPORT A NOUVEAU AVANT AFFECTATION DES RESULTATS (5) | QUOTE-PART DU CAPITAL D'ETIENNE (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 (6) | 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) | | | | | | | | | | | |
| VILOGIA PREMIUM GRAND EST | 758801948 | 4 490 976,00 | (1 656 234,73) | 99,68% | 3 772 175,00 | 3 772 175,00 | 5 425 000,00 | | 4 424 963,91 | | |
| VILOGIA PRIVILEGE | 832698959 | 25 724 410,00 | 1 293 248,21 | 100,00% | 25 724 410,00 | 25 724 410,00 | 49 064 989,21 | | 9 803 555,06 | 360 141,74 | |
| TERRITOIRE 2 PERFORMANCE | 913571169 | 37 000,00 | (15 198,23) | 50,00% | 18 500,00 | 18 500,00 | 0,00 | | 417 000,00 | | |
| VILOGIA LOGIFIM | 890924251 | 83 705 580,00 | 7 960 436,09 | 98,01% | 93 328 247,84 | 93 328 247,84 | 0,00 | | 27 523 767,12 | | |
| SCCV BAISEUX MALTERIE | 839843281 | 5 000,00 | 23 186,56 | 70,00% | 3 500,00 | 3 500,00 | | | | | |
| SCCV BOUDREZ | 822760419 | 1 000,00 | 1 768,08 | 70,00% | 700,00 | 700,00 | | | 821 706,16 | 84 000,00 | |
| SCCV COMNES | 941344849 | 5 000,00 | (2 080,03) | 70,00% | 3 500,00 | 3 500,00 | 175 000,00 | | 0,00 | | |
| SCCV FACHES CATTOLICA | 825268364 | 1 000,00 | (36 031,72) | 70,00% | 700,00 | 700,00 | 24 850,00 | | 0,00 | | |
| SCCV PONT A MARCQBREL | 831986211 | 5 000,00 | 75 213,60 | 70,00% | 3 500,00 | 3 500,00 | | | 0,00 | | |
| SCCV RONCHIN BRAILLE | | 5 000,00 | (1 849,76) | 70,00% | 3 500,00 | 3 500,00 | 865 200,00 | | 0,00 | | |
| SCCV HELLEMES SALENGRO | 833698909 | 5 000,00 | (4 167,76) | 70,00% | 3 500,00 | 3 500,00 | | | 0,00 | 420 000,00 | |
| SCCV LOMME MITTERR | | 5 000,00 | 30 515,76 | 70,00% | 3 500,00 | 3 500,00 | | | 0,00 | | |
| SCCV THONVILLE MOLIERE | | 5 000,00 | 48 332,15 | 70,00% | 3 500,00 | 3 500,00 | | | 0,00 | | |
| - Participations (8) | | | | | | | | | | | |
| SCI LILLE MARINE | 501160834 | 1 500,00 | 0,00 | 50,00% | 556 565,00 | 556 565,00 | 0,00 | | 0,00 | | |
| SCIC VILOGIA PREMIUM AUVERGNE RHONE ALPES | 878423010 | 68 500,00 | (9 245,14) | 34,99% | 23 970,00 | 23 970,00 | 3 000,00 | | 0,00 | | |
| SCIC VILOGIA PREMIUM NOUVELLE AQUITAINE | 860510839 | 68 500,00 | (9 140,21) | 34,99% | 23 970,00 | 23 970,00 | 5 000,00 | | 0,00 | | |
| SCIC VILOGIA PREMIUM PAYS DE LOIRE | 879504868 | 68 500,00 | (8 662,85) | 34,99% | 23 970,00 | 23 970,00 | 5 000,00 | | 0,00 | | |
| GIP DE LAMBERSART | | 20 000,00 | | 50,00% | 9 999,00 | 9 999,00 | 0,00 | | 0,00 | | |
| VILOGIA PREMIUM | 885480988 | 69 248,98 | 569 809,41 | 41,17% | 31 371,39 | 31 371,39 | 12 766 831,00 | | 26 623 023,44 | | |
| SOCCOVAR | 333514628 | | | 10,00% | 146 740,00 | 146 740,00 | 0,00 | | 0,00 | | |
| NEOPOUS | | 46 000,00 | 0,00 | 25,00% | 10 000,00 | 10 000,00 | 15 000,00 | | 140 829,41 | | |
| SOLHABLI | | 3 730 752,00 | (5 034 870,35) | 21,15% | 999 744,00 | 999 744,00 | 0,00 | | 6 161 032,24 | | |
| Autres filiales ou participations (9) | | | | | | | | | | | |
| - Filiales non reprises ci-dessus | | | | | 1 796 005,10 | 1 796 005,10 | | | | | |
| - Participations non reprises ci-dessus | | | | | 3 345 486,00 | 3 345 486,00 | | | | | |
| Total (10) | | | | | 129 837 053,33 | 129 837 053,33 | 68 349 870,21 | 0,00 | | 864 141,74 | |

Créances diverses

Afin de soutenir ses investissements dans les foyers et financer l'usufruit cédé par VSA dans le cadre de l'ORV, un prêt a été accordé à Vilogia Holding d'un montant de 68 M€ sur une durée de 16 ans.

2.6 COMPTES DE STOCKS

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

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

La Société a estimé nécessaire de déprécier les terrains et travaux en cours en stock pour un montant de 7 834 milliers d'€.

Au titre de l'exercice 2024, les coûts internes de conduite d'opération et de montage d'opération représentent 674 341,63 € (comptes 7133001 et 7133005) ; ce sont les coûts réels constatés des dépenses des opérations pilotées par les équipes.

Les intérêts de préfinancement stockables en 2024 s'élèvent à 1 366 799,18 euros.

7.1.1 MOUVEMENTS DES COMPTES DE STOCKS

AU COURS DE L'EXERCICE

(sauf compte 32)

| COMPTES DE STOCKS (en valeur brute) | STOCKS EN DEBUT D'EXERCICE | AUGMENTATION DE L'EXERCICE | | | DIMINUTION DE L'EXERCICE | | | STOCKS EN FIN D'EXERCICE | VARIATIONS DE STOCKS (9 - 2) |
|--|----------------------------|----------------------------|---------------------|---------------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------|--------------------------|------------------------------|
| | | ACHATS ET COÛTS EXTERNES | FRAIS FINANCIERS | COÛTS INTERNES | VIREMENT DE POSTE A POSTE (a) | VIREMENT DE POSTE A POSTE (a) | SORTIES DE STOCKS (b) | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 31 - TERRAINS A AMENAGER (net du 319) | 90 253 966,45 | 2 310 707,47 | 0,00 | 0,00 | 10 741 799,44 | 10 526 020,87 | 608 012,45 | 92 172 440,04 | 1 918 473,59 |
| 331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement | 369 349,80 | 136,85 | | | | 14 264,11 | | 355 222,54 | (14 127,26) |
| 332 - Opérations groupées, constructions neuves | 89 681 031,41 | 5 516 076,76 | 1 374 388,24 | (598 941,58) | 17 100 826,72 | 71 661 702,76 | (150 887,09) | 41 562 565,88 | (48 118 465,53) |
| 333 - Opération d'acquisition-réhabilitation-revente | 0,00 | | | | | | | 0,00 | 0,00 |
| 334 - Constructions de maisons individuelles (CCM) | 0,00 | | | | | | | 0,00 | 0,00 |
| 337 - Divers | 0,00 | | | | | | | 0,00 | 0,00 |
| 33 - IMMEUBLES EN COURS (net du 339) | 90 050 381,21 | 5 516 213,61 | 1 374 388,24 | (598 941,58) | 17 100 826,72 | 71 675 966,87 | (150 887,09) | 41 917 788,42 | (48 132 592,79) |
| 351 - Lotissements et terrains aménagés | 1 206 646,11 | | | | | 1 206 646,11 | | 0,00 | (1 206 646,11) |
| 352 - Opérations groupées, constructions neuves | 28 017 872,61 | | 5 989,74 | | 94 378 951,66 | 44 824 634,94 | 31 376 524,03 | 46 201 655,04 | 18 183 782,43 |
| 353 - Opération d'acquisition-réhabilitation-revente | 0,00 | | | | | | | 0,00 | 0,00 |
| 354 - Constructions de maisons individuelles (CCM) | 0,00 | | | | | | | 0,00 | 0,00 |
| 357 - Autres travaux achevés | 0,00 | | | | | | | 0,00 | 0,00 |
| 358 - Immeubles temporairement loués | | | | | | | | | |
| 3581 - Location accession | 17 597 147,68 | | | | 7 195 667,40 | 7 523 144,64 | | 17 269 670,44 | (327 477,24) |
| 3582 - 3587 - Autres logements | 0,00 | | | | | | | 0,00 | 0,00 |
| 35 - IMMEUBLES ACHEVES (net du 359) | 46 821 666,40 | 0,00 | 5 989,74 | 0,00 | 101 574 619,06 | 53 554 425,69 | 31 376 524,03 | 63 471 325,48 | 16 649 659,08 |
| 37 - IMMEUBLES ACQUIS PAR RESOLUTION DE VENUE, 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) | 227 126 014,06 | 7 826 921,08 | 1 380 377,98 | (598 941,58) | 129 417 245,22 | 135 756 413,43 | 31 833 649,39 | 197 561 553,94 | (29 564 460,12) |

(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"

2.7 COMPTES LOCATAIRES ET PROVISIONS SUR LOCATAIRES

Les créances sont évaluées à leur coût historique.

La valeur brute des clients douteux comprend les créances des clients sortis ainsi que les créances des clients représentant plus de 12 mois de loyers normatifs soit des créances douteuses pour un montant total de 37 906 milliers d'€.

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

La provision pour créances clients, y compris les créances douteuses s'élève à 44 567 milliers d'€.

En 2024, la Société a enregistré 3 254 milliers d'€ de pertes sur créances irrécouvrables.

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

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

Les patrimoines pour lesquels l'estimation de régularisation de charges était débitrice ont fait l'objet d'une comptabilisation en compte 4185 à hauteur de 17 005 821,93 euros.

2.8 AUTRES CREANCES

Elles correspondent principalement :

- ✓ à la TVA récupérable pour 61 401 milliers d'€,
- ✓ aux subventions à recevoir (144 895 milliers d'€ au 31/12/2024, 137 865 milliers d'€ au 31/12/2023),
- ✓ à l'actif financier sur SWAPS pour 31 083 milliers d'€,
- ✓ à divers produits à recevoir pour 20 445 milliers d'€ et aux créances liées au patrimoine pour 2 132 milliers d'€.

➤ PRODUITS A RECEVOIR

| Postes | Montant | Nature |
|--------------------|-------------|--------------------------------------|
| Factures à établir | 6 527 549 | Intra-groupe |
| Locataires | 26 061 229 | Locataires |
| Etat | 2 384 118 | Crédit de Tva |
| Divers | 11 389 245 | Swap, Régie, Démolitions & Sinistres |
| Subventions | 144 894 715 | Subventions |

Une provision pour dépréciation des autres créances a été comptabilisée pour 1 257 milliers d'euros.

Elle couvre la part irrécouvrable de subventions pour 47 milliers d'euros, la créance dossier HERNANDEZ pour 227 milliers d'euros, fournisseurs débiteurs pour 189 milliers d'euros, pour 772 milliers d'euros opération Bouygues et PSLA Bordeaux et 21 milliers d'euros pour Villemomble.

| | 31/12/2023 | Nouvelles opérations de réaménagement | Effet P&L suites | primes | 31/12/2024 |
|--|------------|---------------------------------------|------------------|--------|------------|
| 31/12/2024 | | | | | |
| Actifs financiers liés aux SWAPS 4786 | 5 336 | 34093 | 8163 | 185 | 31 081 |
| Passifs financiers liés aux SWAPS 4787 | 15 420 | 28827 | 3886 | 185 | 40 176 |

2.9 EVALUATION AU PRIX DE MARCHE DES ELEMENTS FONGIBLES

Les titres de placement en valeur d'achat s'élevaient au 31 décembre 2024 à 166 516 milliers d'€ (avant provision pour dépréciation titres et hors intérêts courus).

2.10 INTEGRATION DES INTERETS DE PREFINANCEMENT EN IMMOBILISATION ET STOCK

Les intérêts de préfinancement intégrés en 2024 dans les immobilisations s'élèvent à 23 906 804,91 euros et dans les stocks à 1 366 799.18 euros.

Pour les emprunts obligataires court terme non affectés, la répartition se fait sur l'encours moyen pondéré fin de mois de l'investissement net des emprunts affectés et encaissés de l'opération avec un taux de capitalisation de 3,20%.

NOTE 3 : PRINCIPALES METHODES D'EVALUATION 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 pas du service d'intérêt économique général en s'appuyant sur l'édition 2018 du Guide pratique de répartition des charges et des produits : activités SIEG et activités hors SIEG rédigé conjointement par la Fédération des ESH, la Fédération des coopératives HLM, la Fédération des OPH et l'USH.

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

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

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

La société a retenu l'approche suivante :

- Répartition des produits entre activités SIEG et hors SIEG. Les produits affectables directement aux activités SIEG et hors SIEG conformément au Guide l'ont été. Pour les autres le ratio d'affectation aux activités SIEG a été utilisé.
- Affectation des charges directes aux opérations. Lorsque les charges étaient directement imputables aux activités SIEG / Hors SIEG cette répartition a été appliquée.
- Affectation des charges communes en utilisant la clé suivante : le ratio d'affectation aux activités SIEG soit 92.38 % a été utilisé.

3.1 LES SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT

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

A la suite de la fusion qui a eu lieu courant 2024 avec l'OPH de Villemomble, une variation des subventions d'investissements liée à la reconstitution des subventions de l'OPH a été comptabilisée, par prélèvement sur la prime de fusion, pour un montant de 2 946 101 €.

3.2 TITRES PARTICIPATIFS

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

3.3 PROVISIONS

PROVISIONS POUR INDEMNITE DE DEPART EN RETRAITE ET MEDAILLE DU TRAVAIL

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

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

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

La provision pour indemnités de départ en retraite est basée sur un départ à 64 ans à l'initiative du salarié. Elle est calculée, selon la méthode prospective, en fonction de l'âge du salarié, de son ancienneté, des modalités de calcul prévues dans l'Accord d'adaptation Vilogia SA du 29 juillet 2015. Elle tient compte également des charges sociales à verser sur cette indemnité, d'un taux d'actualisation de 3.40 %, d'un taux annuel de progression des salaires de 3.00 % et un turn-over, limité aux seules démissions sur 3 ans, de 4.41%.

Elle s'élève à 10 710 038.96 euros au 31 décembre 2024.

La provision pour médailles du travail s'élève à 524 391.68 euros au 31 décembre 2024.

Cette provision est calculée en fonction de l'ancienneté de chaque salarié et d'un âge de départ à la retraite fixé à 64 ans. Elle est actualisée au taux de 3.40 % et le montant de la prime progresse de 3.00 % l'an.

Le résultat de ce calcul donne la répartition suivante par médaille au 31 décembre 2024 :

| | | |
|----------|----------|-----------|
| Argent | (20 ans) | 77 512 € |
| Vermeil | (30 ans) | 115 906 € |
| Or | (35 ans) | 153 111 € |
| Grand or | (40 ans) | 177 863 € |

PROVISIONS POUR LITIGES PRUD'HOMAX

Une provision est comptabilisée pour couvrir les départs de salariés ayant fait l'objet d'un contentieux ; la totalité des demandes inscrites dans les assignations est provisionnée. Une variation de la provision pour risques a été comptabilisée en 2024 pour une reprise nette de 243 405 euros dont une reprise de 651 427 euros et une dotation de 408 022 euros, celle-ci se monte, à la fin de l'exercice, à 898 307 euros.

PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN SUR 3 ANS

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

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

1BL – Boîtes aux lettres (intérieur logement)

2PU – Peinture (parties communes)

3PU – Peinture (extérieur Bâtiments)

4PU – Peinture (clos et couvert = façades)

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

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

| Provision | Au début de l'exercice | Dotation | Reprise utilisée | Reprise sans objet | En fin d'exercice |
|----------------------|------------------------|-----------|------------------|--------------------|-------------------|
| Prov. Gros Entretien | 2 147 538 | 1 818 938 | 288 242 | 1 678 179 | 2 000 055 |

ETAT DES PROVISIONS

| NATURE | MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE | AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE | DIMINUTIONS : REPRIS DE L'EXERCICE | MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE |
|---|--------------------------------|---|------------------------------------|--------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| PROVISIONS REGLEMENTEES | | | | |
| Amortissements dérogatoires | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Provision spéciale de réévaluation | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL I | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| PROVISIONS | | | | |
| Pour litiges | 2 962 086,15 | 1 184 672,81 | 1 556 994,86 | 2 589 764,10 |
| Pour amendes et pénalités | 2 783 540,04 | 835 069,21 | 517 358,72 | 3 101 250,53 |
| Pour pertes sur contrats | 289 011,00 | 8 302 111,42 | 0,00 | 8 591 122,42 |
| Pour pensions et obligations similaires | 10 526 974,53 | 706 199,85 | 0,00 | (3) 11 233 174,38 |
| Pour gros entretien | 2 147 537,87 | 1 818 938,12 | 1 966 421,21 | 2 000 054,78 |
| Pour charges sur opérations immobilières | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts) | 21 736 209,18 | 9 782 266,85 | 7 255 753,31 | (3) 24 262 722,72 |
| TOTAL II | 40 445 358,77 | 22 629 258,26 | (2) 11 296 528,10 | 51 778 088,93 |
| DEPRECIATIONS | | | | |
| IMMOBILISATIONS | | | | |
| Incorporelles | 0,00 | 736 872,87 | 0,00 | 736 872,87 |
| Corporelles | 10 157 724,57 | 3 192 700,01 | 4 323 269,25 | 9 027 155,33 |
| Financières | 21 942,88 | 2 697 248,71 | 19 350,00 | 2 699 841,59 |
| TOTAL III | 10 179 667,45 | 6 626 821,59 | 4 342 619,25 | 12 463 869,79 |
| STOCKS ET EN-COURS | | | | |
| Terrains à aménager | 5 055 949,44 | 2 017 204,93 | 0,00 | 7 073 154,37 |
| Immeubles en cours | 1 234 985,78 | 0,00 | 509 780,00 | 725 205,78 |
| Immeubles achevés | 2 209 924,01 | 0,00 | 2 174 416,93 | 35 507,08 |
| Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Approvisionnements | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL IV | 8 500 859,23 | 2 017 204,93 | 2 684 196,93 | 7 833 867,23 |
| CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT | | | | |
| Locataires | 42 383 681,56 | 12 425 874,08 | 10 242 697,87 | 44 566 857,77 |
| Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Autres créances | 469 565,32 | 793 615,52 | 6 500,00 | 1 256 680,84 |
| Valeurs mobilières de placement | 673 915,45 | 0,00 | 57 456,89 | 616 458,56 |
| TOTAL V | 43 527 162,33 | 13 219 489,60 | 10 306 654,76 | 46 439 997,17 |
| TOTAL VI (III + IV + V) | 62 207 689,01 | 21 863 516,12 | 17 333 470,94 | 66 737 734,19 |
| TOTAL GENERAL (I + II + VI) | 102 653 047,78 | (1) 44 492 774,38 | (1) 28 629 999,04 | 118 515 823,12 |

RENOIS

| | | | | |
|---|---------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| (1) Dont dotations et reprises | Exploitation | 30 489 640,15 | 19 228 616,31 | |
| | Financières | 2 697 248,71 | 76 806,89 | |
| | Exceptionnelles | 11 305 885,52 | 9 324 575,84 | |
| (2) Dont reprises | de provisions utilisées | | 9 358 361,79 | |
| | de provisions non utilisées (*) | | 19 271 637,25 | |
| (3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail | | | | 11 233 174,38 |

La colonne « Montant au début de l'exercice » comprend le montant de 1 066 044,03 € au titre de la fusion avec l'OPH de Villemomble à effet rétroactif au 01/01/2024

Une provision pour risques a été constatée à hauteur de 8 302 111,42€ pour couvrir le risque de perte prévisionnelle de l'opération d'aménagement située dans le quartier de Lille Bois Blancs.

Vilogia SA a été notifiée le 23 octobre 2023 d'un contrôle fiscal sur les exercices 2020, 2021 et 2022.

En date du 10 décembre 2024, la société a reçu une proposition de rectification uniquement sur l'exercice 2021.

Une provision a été enregistrée dans les comptes de l'exercice 2024 à hauteur de 536 milliers d'euros afin de couvrir cette notification, partiellement contestée par courrier en février 2025.

Une extrapolation sur l'exercice 2022 a également été constatée dans les comptes de l'exercice à hauteur de 136 milliers d'euros.

Paraphe


3.4 CLIENTS CREDITEURS

Représentent d'une part l'excédent des provisions pour charges locatives à ristourner aux locataires pour 28 271 milliers d'€ et d'autre part les loyers versés à l'avance par les clients et les emprunteurs et un avoir intra-groupe.

3.5 DETTES D'EXPLOITATION

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

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

➤ CHARGES A PAYER

| Postes | Montant | Nature |
|--|-------------|--|
| Fournisseurs d'exploitation & Investissement | 136 365 318 | Charges à payer |
| Personnel | 7 161 929 | CET, Primes, divers et Congés Payés |
| Organismes sociaux | 2 727 280 | Charges sur charges à payer de personnel |
| Etat | 71 610 | Taxe sur les véhicules |
| Divers | 2 454 349 | Sinistres |

➤ PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Ce compte inclut un produit hors taxes de 12 735 milliers d'euros, représentant les ventes des lots en cours non livrés mais pour lesquels l'acte notarié a été signé, ainsi qu'un montant de 29 903 milliers d'euros relatif aux subventions pour les opérations de démolition dans le cadre de l'ANRU.

➤ CREANCES ET DETTES AVEC ENTREPRISES LIEES (en €)

| Entités | Créances | Dettes |
|-----------------------------------|------------|-------------|
| ACTION LOGEMENT NORD | | 155 867 656 |
| GIE LA META | 7 422 510 | 6 180 419 |
| GIE SEPTALIA | 2 086 918 | 176 482 |
| GIE UCH | 2 906 391 | 313 308 |
| INDIVISION DUVIVIER | 394 384 | |
| SCCV COMINES HOWYN | 175 000 | |
| SCCV FACHES CATHOLICA | 24 850 | |
| SCCV RONCHIN BRAILLE | 865 200 | |
| SCI MARINE | 333 841 | |
| SCIC PREMIUM AUVERGNE RHONE ALPES | 3 113 | |
| SCIC PREMIUM NOUVELLE AQUITAINE | 5 191 | |
| SCIC PREMIUM PAYS DE LA LOIRE | 5 191 | |
| VILOGIA HOLDING (logifim) | 68 989 722 | 345 034 |
| VILOGIA LOGIFIM | 1 661 854 | 5 656 |
| VILOGIA PREMIUM | 15 643 030 | 2 781 715 |
| VILOGIA PREMIUM GRAND EST | 5 921 859 | 88 963 |
| VILOGIA PRIVILEGE | 50 174 880 | 731 192 |
| OPALOGIA | 144 000 | |
| NORDLOGIA | 631 | |

3.6 DETTES DIVERSES

| Postes | Montant | Nature |
|------------------------|------------|---|
| Reprises de patrimoine | 243 595 | Reprise de patrimoine |
| Sinistres | 1 256 570 | Dommages Ouvrages |
| Swaps | 40 179 410 | Produits financiers (voir tableau 2.8) |
| Divers | 2 090 115 | Dont GIP, Taxes foncières, Mandat de gestion, Vilogia Premium |

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

| LIBELLE | MONTANT BRUT AU BILAN | A UN AN AU PLUS | A PLUS D'UN AN |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 (2-3) |
| EN ACTIF IMMOBILISE | | | |
| Créances rattachées à des participations | 70 323 265,34 | 24 850,00 | 70 298 415,34 |
| 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 | 79 851,51 | 27 474,51 | 52 377,00 |
| Autres immobilisations financières | 74 927 761,99 | | 74 927 761,99 |
| TOTAL I | 145 330 878,84 | 52 324,51 | 145 278 554,33 |
| EN ACTIF CIRCULANT | | | |
| Fournisseurs débiteurs | 9 734 191,12 | 9 734 191,12 | 0,00 |
| Locataires et organismes payeurs d'APL | 49 487 782,68 | 49 487 782,68 | 0,00 |
| Clients douteux ou litigieux | 37 905 878,80 | 37 905 878,80 | 0,00 |
| Créances sur acquéreurs | 8 193 037,76 | 17 649,98 | 8 175 387,78 |
| Autres créances clients | 32 476 978,71 | 32 476 978,71 | 0,00 |
| Personnel et comptes rattachés | 115 023,36 | 115 023,36 | 0,00 |
| Sécurité sociale et autres organismes sociaux | 0,00 | | 0,00 |
| Etat et collectivités publiques : | 210 576 190,69 | 116 608 897,33 | 93 967 293,36 |
| Opérations particulières | 0,00 | | 0,00 |
| Autres (1) | 210 576 190,69 | 116 608 897,33 | 93 967 293,36 |
| Groupe et associés et opération de coopération | 5 452 499,78 | 5 452 499,78 | 0,00 |
| Groupe | 5 429 014,25 | 5 429 014,25 | 0,00 |
| Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C. | 0,00 | | 0,00 |
| Associés - comptes courants | 23 485,53 | 23 485,53 | 0,00 |
| Capital souscrit et appelé, non versé | 0,00 | | 0,00 |
| Membres- Opérations faites en commun et en G.I.E. | 0,00 | | 0,00 |
| Débiteurs divers : | 57 885 610,69 | 28 137 371,40 | 29 748 239,29 |
| Opérations pour le compte de tiers | 625 677,94 | 625 677,94 | 0,00 |
| Autres créances (1) | 57 259 932,75 | 27 511 693,46 | 29 748 239,29 |
| TOTAL II | 411 827 193,59 | 279 936 273,16 | 131 890 920,43 |
| Charges constatées d'avances | 8 499 056,27 | 4 674 747,39 | 3 824 308,88 |
| Différence de conversion (actif) | 2 144 000,00 | 2 144 000,00 | 0,00 |
| TOTAL III | 10 643 056,27 | 6 818 747,39 | 3 824 308,88 |
| TOTAL GENERAL (I + II + III) | 567 801 128,70 | 286 807 345,06 | 280 993 783,64 |

| | |
|---|----------------|
| Dont | |
| subventions d'investissement à recevoir | 115 924 491,54 |
| subventions d'exploitation à recevoir | 28 970 223,05 |
| TVA | 61 400 753,10 |

| 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) | 183 504 244,59 | 6 431 092,40 | 24 352 839,65 | 152 720 312,54 | |
| Emprunts obligataires (1) | 1 230 913 889,24 | 341 009 222,55 | 55 333 333,32 | 834 571 333,37 | |
| Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2) | 4 267 251 512,20 | 77 745 544,57 | 752 116 577,95 | 3 437 389 389,68 | 188 719 997,20 |
| Dépôts et cautionnement reçus | 28 047 636,81 | Non ventilable (3) | | | 28 047 636,81 |
| Redevances location - accession | 481 137,42 | | 481 137,42 | 0,00 | |
| Participation des salariés aux résultats | 0,00 | | | 0,00 | |
| Emprunts participatifs (1) | 0,00 | | | 0,00 | |
| Autres emprunts et dettes (1) | 1 665 580,06 | 186 852,40 | 722 218,11 | 756 509,55 | |
| Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1) | 0,00 | | | 0,00 | |
| Concours bancaires courants (5) | 53 268 538,99 | 53 268 538,99 | | 0,00 | |
| Intérêts courus non échus | 76 050 162,75 | 76 050 162,75 | | 0,00 | |
| Intérêts compensateurs | 48,37 | 48,37 | | 0,00 | |
| TOTAL I dettes financières | 5 841 182 750,43 | 554 691 462,03 | 833 006 106,45 | 4 453 485 181,95 | 188 719 997,20 |
| dont emprunts remboursables in fine | 1 346 002 360,20 | 397 653 058,20 | 92 161 863,00 | 856 187 439,00 | |
| Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants | 0,00 | | | 0,00 | |
| Versements restant à effectuer sur titres non libérés | 1 800,00 | 1 800,00 | 0,00 | | |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 180 297 868,46 | 176 462 528,18 | 3 835 340,28 | | |
| Clients créiteurs | 35 270 152,18 | 35 270 152,18 | | 0,00 | |
| Personnel et comptes rattachés | 7 429 473,90 | 7 429 473,90 | 0,00 | | |
| Sécurité sociale et autres organismes sociaux | 9 295 011,93 | 9 295 011,93 | 0,00 | | |
| Etats et autres collectivités publiques : | 31 352 698,41 | 31 352 698,41 | 0,00 | | 0,00 |
| Opérations particulières | 0,00 | | 0,00 | | |
| Autres | 31 352 698,41 | 31 352 698,41 | 0,00 | | |
| Groupe, associés et opérations de coopération | 1 399 180,90 | 1 399 180,90 | 0,00 | | 0,00 |
| Groupe | 1 269 969,23 | 1 269 969,23 | 0,00 | | |
| Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C | 0,00 | | 0,00 | | |
| Associés | 129 211,67 | 129 211,67 | 0,00 | | |
| Membres - Opérations faites en commun et en GIE | 0,00 | | 0,00 | | |
| Créditeurs divers : | 48 995 738,54 | 9 468 982,68 | 10 531 516,67 | 28 995 239,19 | 0,00 |
| Opérations pour le compte de tiers | 0,00 | | 0,00 | | |
| Autres dettes | 48 995 738,54 | 9 468 982,68 | 10 531 516,67 | 28 995 239,19 | |
| Comptes transitoires ou d'attente (6) | 0,00 | | 0,00 | | |
| TOTAL II | 314 041 924,32 | 270 679 828,18 | 14 366 856,95 | 28 995 239,19 | 0,00 |
| Produits constatés d'avance : | 47 033 985,42 | 47 033 985,42 | 0,00 | | |
| Sur exploitation | 3 892 039,84 | 3 892 039,84 | 0,00 | | |
| Sur vente de lots en cours | 12 736 744,32 | 12 736 744,32 | 0,00 | | |
| Autres produits constatés d'avance | 30 405 201,26 | 30 405 201,26 | 0,00 | | |
| TOTAL III | 47 033 985,42 | 47 033 985,42 | 0,00 | | |
| TOTAL GENERAL (I+II+III) (4) | 6 202 258 660,17 | 872 405 275,63 | 847 372 963,40 | 4 482 480 421,14 | 188 719 997,20 |

| RENOIS | |
|---|------------------|
| (1) Emprunts réalisés en cours d'exercice | 1 811 771 106,58 |
| (1) Emprunts remboursés en cours d'exercice | 1 265 329 588,12 |
| (2) Dont à 2 ans maximum à l'origine | 406 618 090,00 |

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

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

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

NOTE 4 : AUTRES INFORMATIONS SUR LES COMPTES ANNUELS

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

Au 31 décembre 2024, le capital se décompose en 9 124 488 actions de 20 € de valeur nominale pour un montant total de 182 489 760 euros.

➤ TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

| | Solde au 01/01/2024 | Fusion Villemomble | Affectation du résultat | Résultat de l'exercice | Autres mouvements | Solde au 31/12/2024 |
|--|------------------------|-----------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------|------------------------|
| Capital social | 178 997 900 | 3 491 860 | | | | 182 489 760 |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport | 5 825 289 | 11 993 418 | | | | 17 818 707 |
| Réserve légale | 8 873 484 | 9 295 072 | 80 420 | | | 18 248 976 |
| Réserves statutaires et contractuelles | 375 240 387 | | | | | 375 240 387 |
| Réserves réglementées | 0 | | | | | 0 |
| Autres réserves | 419 647 534 | | | | -419 647 534 | 0 |
| Réserves/cess° Immo SIEG | 26 700 777 | | 12 269 537 | | | 38 970 314 |
| Réserves/cess° Immo H/SIEG | 0 | | | | -1 146 083 | -1 146 083 |
| Réserves/cess° immo Act< 2021 | 0 | | | | 418 532 386 | 418 532 386 |
| Réserves Diverses Act < 2021 | 0 | | | | 1 091 619 | 1 091 619 |
| Report à nouveau hors SIEG | -970 571 | | 941 300 | | -5 033 864 | -5 063 135 |
| Report à nouveau SIEG | 2 056 011 | | -11 682 850 | | 9 626 839 | 0 |
| Report à nouveau Act<2021 | 0 | | | | -3 423 362 | -3 423 362 |
| Résultat exercice précédent | 1 608 407 | | -1 608 407 | | | 0 |
| Résultat exercice hors SIEG | 0 | | | -9 654 717 | | -9 654 717 |
| Résultat exercice SIEG | 0 | | | -618 627 | | -618 627 |
| Subventions d'investissement | 403 314 417 | 2 946 101 | | | 39 720 359 | 445 980 877 |
| Provisions réglementées | 0 | | | | | 0 |
| Titres Participatifs | 30 000 000 | | | | | 30 000 000 |
| Total | 1 451 293 635 | 27 726 452 | 0 | -10 273 345 | 39 720 359 | 1 508 467 101 |

A la suite de l'opération de fusion réalisée avec l'OPH de Villemomble, les capitaux propres ont évolué en fonction des apports reçus et une augmentation de capital a été réalisée afin de rémunérer les nouveaux actionnaires.

A cet effet, 174 593 actions nouvelles d'une valeur nominale de 20 euros ont été émises portant ainsi le capital social à hauteur de 182 489 760 €.

La prime de fusion liée à cette opération a été évaluée, en rémunération des actifs apportés et sous déduction de l'augmentation de capital, à 24 234 592 €, sur laquelle un prélèvement a été fait pour doter la réserve légale de 9 295 072 € et 2 946 101 € pour la reconstitution des subventions.

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

| N° FICHE | ANNÉE RÉALISATION | LIBELLÉ | CAPITAL | ENCOURS AU 31/12/2024 |
|--|-------------------|---------|-----------------------|-----------------------|
| TOTAL1 : Prêteur = 0001, C.D.C C.G.L.S | | | 132 175 534,48 | 117 549 576,60 |
| TOTAL1 : Prêteur = 0003, CREDIT FONCIER DE FRANCE | | | 38 193 764,81 | 28 980 739,36 |
| TOTAL1 : Prêteur = 0014, BANQUE POPULAIRE DU NORD | | | 4 653 000,00 | 2 412 945,75 |
| TOTAL1 : Prêteur = 0016, LA POSTE | | | 27 347 271,56 | 24 191 800,72 |
| TOTAL1 : Prêteur = 0021, CAISSE EPARGNE NORD FCE EUROPE | | | 11 947 300,00 | 8 862 624,08 |
| TOTAL1 : Prêteur = 0040, CAISSE D'EPARGNE AQUITAINE POI | | | 762 000,00 | 467 709,09 |
| TOTAL1 : Prêteur = 0126, CIC | | | 2 701 218,00 | 1 663 756,92 |
| TOTAL1 : Prêteur = 0127, CREDIT AGRICOLE | | | 655 000,00 | 349 617,82 |
| TOTAL1 : Prêteur = 0128, CREDIT AGRICOLE ILE DE FRANCE | | | 2 778 698,00 | 1 109 101,62 |
| TOTAL1 : Prêteur = 0196, ARKEA (ex BCME) | | | 3 279 689,00 | 2 953 698,36 |
| TOTAL1 : Prêteur = 0209, CAISSE EPARGNE PAC | | | 121 263,82 | 101 211,28 |
| TOTAL1 : Prêteur = 0500, SOCIETE GENERALE | | | 500 000,00 | 77 215,60 |
| TOTAL GENERAL | | | 225 114 739,67 | 188 719 997,20 |

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

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

| GARANTS COLLECTIVITES LOCALES | Montant €encours 31/12/2024 |
|---|-----------------------------|
| METROPOLE EUROPEENNE DE LILLE | 978 068 946,55 |
| METROPOLE DE LYON | 216 749 236,98 |
| METROPOLE DE BORDEAUX | 207 164 820,77 |
| ILE DE France | 1 104 817 681,23 |
| GRAND OUEST | 272 118 727,05 |
| GRAND EST | 236 992 710,88 |
| GRAND SUD | 210 639 177,17 |
| AUVERGNE-RHONE-ALPES | 81 531 808,60 |
| NORD | 67 586 353,76 |
| NOUVELLE AQUITAINE | 20 754 031,29 |
| Total dettes garanties par collectivités locales | 3 396 423 494,28 |

4.4 FRAIS D'EMPRUNTS ET FRAIS DES EMISSIONS OBLIGATAIRES

Dans le cadre de la diversification de ses sources de financements, engagée depuis plusieurs années, de nouvelles émissions obligataires ont été réalisées à hauteur de 499 M€ durant l'exercice. Ces emprunts obligataires se montent, à fin 2024, à 1 230 M€.

Les frais correspondants s'élèvent à 1 224 milliers d'€ et ont fait l'objet d'un étalement de charges sur la durée de vie de l'émission, ainsi l'année 2024 est impactée à hauteur de 988 milliers d'€.

Pour les frais de mises en place des emprunts bancaires qui avaient fait l'objet d'une écriture en réserve en 2020, un amortissement de 30 milliers d'€ a été fait en 2024 pour amortir ces frais sur la durée de vie moyenne restante des emprunts concernés.

4.5 PRIMES DES EMISSIONS OBLIGATAIRES

Les primes d'émissions de 2024 s'élèvent à un montant débiteur de 1437 milliers d'€. Ces primes sont également étalées sur la durée de vie des émissions obligataires. L'impact de l'étalement des primes sur le résultat 2024 est négatif de 4569 milliers d'€.

4.6 INSTRUMENTS FINANCIERS À TERME ET OPÉRATIONS DE COUVERTURE

Swaps de taux

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

Les opérations de couvertures servent à couvrir les risques de taux (Livret A et Euribor). Les instruments utilisés sont les SWAP de taux et des options comme les Cap et les Collar. Les opérations de réaménagements de SWAP, conformément à ce règlement, ont été comptabilisées aux comptes 47 du bilan tel que précisés dans la note 2.8 de l'annexe et s'amortissent sur la durée de vie résiduelle des instruments. Dans le cadre de ces réaménagements, la résiliation du dérivé historique a été réalisée sans disparition de l'élément couvert. En termes de traitement comptable, le MtM en date de résiliation a été comptabilisé au bilan et amorti sur la vie initiale de l'opération. Pour le nouveau dérivé contractualisé, la juste valeur non nulle est amortie sur la durée de vie de la nouvelle opération.

L'impact, en produits financiers, au résultat 2024 est de 989 k€ et correspond aux réaménagements de 2016 à 2024. Au bilan, l'impact des réaménagement 2024 est de 14 M€.

Le tableau ci-dessous présente pour chaque type de dette couverte (livret A ou Euribor) les catégories d'instruments financiers dérivés contractualisés et leur juste valeur au 31/12/2024 :

Détail des instruments de gestion de risque de taux

En euros

| | Flux réels | | Notionnel | MtM net |
|--------------------------------------|------------|--------------------|----------------------|--------------------|
| | Débit | Crédit | | |
| 1/ Livret A | | | | |
| | Débit | Crédit | | |
| 1/ Livret A | | | | |
| Swaps de couverture Livret A | 0 | -13 543 181 | 875 000 000 | -38 898 445 |
| Collar Livret A | 0 | -415 351 | 0 | 0 |
| Cap Livret A | 0 | -456 266 | 0 | 0 |
| Total Livret A | 0 | -14 414 799 | 875 000 000 | -38 898 445 |
| 2/ Euribor | | | | |
| Swaps de couverture Euribor | 0 | -3 948 707 | 358 266 736 | -3 464 320 |
| Fixe KO puis variabilisation Euribor | 0 | -1 812 678 | 0 | 0 |
| Total Euribor | 0 | -5 761 385 | 358 266 736 | -3 464 320 |
| 3/ Fixe | | | | |
| Fixe (issus de restructurations) | 0 | -547 244 | 80 000 000 | 0 |
| Total Fixe | 0 | -547 244 | 80 000 000 | 0 |
| Total | 0 | -20 723 428 | 1 313 266 736 | -42 362 765 |

| Banque | Référence | Début | Fin | Montant | Taux reçu |
|--------|-----------|------------|------------|---------------|------------------|
| CACIB | 34106405 | 01.02.2024 | 01.08.2033 | 350 000 000 | Formule Livret A |
| CACIB | 37379191 | 01.08.2024 | 01.08.2030 | 275 000 000 | Formule Livret A |
| CACIB | 35539016 | 01.02.2024 | 01.02.2028 | 250 000 000 | Formule Livret A |
| CACIB | 35586192 | 01.06.2024 | 01.03.2025 | 51 361 652,40 | Euribor 3 mois |
| CACIB | 37670051 | 01.03.2025 | 01.06.2025 | 50 643 719,94 | Euribor 3 mois |
| CACIB | 38300506 | 01.03.2025 | 01.03.2032 | 50 643 719,94 | Euribor 3 mois |
| CACIB | 36622178 | 20.06.2024 | 20.12.2047 | 74 000 000 | Euribor 3 mois |
| CACIB | 38088565 | 20.12.2025 | 20.12.2032 | 74 000 000 | Euribor 3 mois |
| CACIB | 37642695 | 20.12.2025 | 20.06.2026 | 74 000 000 | Euribor 3 mois |
| ARKEA | 815105 | 02.08.2015 | 02.02.2025 | 33 000 000 | Euribor 3 mois |
| CACIB | 36458404 | 06.02.2024 | 06.02.2025 | 40 000 000 | 4,766% |
| CACIB | 36458226 | 06.02.2024 | 06.02.2025 | 40 000 000 | 4,782% |

Liste des swaps en vie au 31/12/2024

Swaps de devises

En application de la relation de couverture et des principes comptables applicables sous ANC 2015-05, les impacts liés aux cross-currency swaps ont été comptabilisés de la façon suivante :

- Effet change comptabilisé au bilan par conversion de la dette au cours du taux de change à la date de clôture avec en contrepartie des ECA /ECP.
- ICNE au bilan en contrepartie du résultat financier.
- Effet Taux en hors bilan.

Au 31 décembre 2024, la dette libellée en devises se compose d'une émission obligataire en CHF d'un montant nominal de CHF 40 M et d'une émission obligataire en USD d'un montant nominal de USD 45 M. Ces deux émissions sont parfaitement couvertes par la mise en place de deux CCIRS. A la date de clôture, ces dettes ont été réévaluées au cours du taux de change avec en contrepartie des ECA/ECP. Par symétrie, l'effet change des CCIRS a été comptabilisé en compte 521(instruments financiers) avec contrepartie ECA/ECP.

L'effet change du CCIRS (différence entre le cours spot contractuel et le cours à la date de clôture) au 31.12.24 est de – 503 k€ pour le CCIRS CHF et de +1 641 k€ pour le CCIRS USD.

4.7 ENGAGEMENTS FINANCIERS DONNES

Néant

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

| COMPROMIS DE VENTES SIGNES AU 31/12/2024 | Nombre | Montant estimé en milliers d'€ |
|--|--------|--------------------------------|
| Individuel | 12 | 5 108 |
| Collectif | 63 | 22 335 |

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

Néant.



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

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

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

Au 31/12/2024, le montant de l'impôt enregistré dans les comptes est de 616 093 euros répartis comme suit :

- IS sur résultat courant 616 093 euros
- IS sur résultat financier Néant
- IS sur résultat exceptionnel Néant

La contribution sociale sur l'impôt sur les sociétés est nul compte tenu d'un impôt sur les sociétés inférieur à 763 000 €

Les crédits et réductions d'impôts comptabilisés représentent 5 264 euros.

Il a été enregistré au 31/12/2024 une économie d'impôt de 826 317 € correspondant au dépôt d'une liasse fiscale rectificative pour l'exercice clos le 31/12/2021 suite à la détection de la non-déduction des intérêts d'emprunts du patrimoine fiscalisé au niveau du calcul du résultat fiscal 2021.

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

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

| Ventes d'immeubles et terrains | Loyers | Charges locatives facturées aux clients | Prestations de services et activités annexes | Total |
|--------------------------------|---------|---|--|---------|
| Exercice 2024 | | | | |
| 35 283 | 386 383 | 83 922 | 13 527 | 519 115 |
| 7% | 74% | 16% | 3% | 100% |
| Exercice 2023 | | | | |
| 21 318 | 358 654 | 94 602 | 17 527 | 492 101 |
| 4% | 73% | 19% | 4% | 100% |

➤ PAR SECTEURS GEOGRAPHIQUES

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



4.13 CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

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

Charges :

Produits :

| Nature | Montant | Nature | Montant |
|-----------------------------------|-------------------|--|--------------------|
| SUR OPERATIONS DE GESTION | | SUR OPERATIONS DE GESTION | |
| | | Dégrèvement d'impôt | 7 696 825 |
| Locataires | 143 252 | Locataires | 343 434 |
| Régularisations sur factures | 1 233 302 | Régularisations sur factures | 611 678 |
| Pénalités et Amendes | 379 180 | Pénalités et Amendes | 1 283 826 |
| Divers | 2 748 486 | Divers | 4 423 666 |
| Frais Montage sur Vente | 1 354 536 | Régularisations charges | |
| SUR OPERATIONS EN CAPITAL | | SUR OPERATIONS EN CAPITAL | |
| Opérations abandonnées | 2 228 415 | | |
| Cession de patrimoine | 26 031 940 | Cession de patrimoine | 88 213 701 |
| Démolition | 4 273 844 | Démolition | 4 773 460 |
| Démolition VNC | 1 006 768 | QP des Subventions virées au résultat (Reprises de subventions) | 13 588 418 |
| VNC Immobilisations remplacées | 3 394 272 | | |
| AUTRES | | AUTRES | |
| Dépenses couvertes par assurances | 3 804 178 | Indemnités d'assurances | 4 921 850 |
| Total | 46 598 174 | Total | 125 856 858 |

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

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

| Statut | Hommes | Femmes | Total |
|--------------|------------|------------|-------------|
| Cadres | 167 | 173 | 340 |
| Maitrises | 175 | 311 | 486 |
| Employés | 127 | 154 | 281 |
| Total | 469 | 638 | 1107 |

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

Au 31 décembre 2024, il n'y a plus de déficit reportable sur les exercices futurs.

IDENTITE DE LA SOCIETE MERE CONSOLIDANTE

Vilogia SA est consolidée, au 31 décembre 2024, par intégration globale par Vilogia Holding SA d'HLM 271 Boulevard de Tournai 59650 Villeneuve d'Ascq



vilogia

Villogia
271 Boulevard de Tournai
59650 Villeneuve d'Ascq

www.villogia.fr

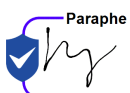


Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré

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

Rapport spécial du commissaire aux comptes
sur les conventions réglementées

ERNST & YOUNG Audit



Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré

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 Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

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

▶ Avec la société Vilogia Premium, filiale de votre société

1. Convention de prestation de services fonction support (2024/37)

Personnes concernées

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



Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 28 mars 2024 a autorisé votre société à conclure une convention par laquelle celle-ci assurerait une prestation de services dite « fonction support » au profit de la société Vilogia Premium. Votre société réalisera une prestation de fonction support comprenant les ressources humaines, la stratégie financière, le PEPS, la comptabilité, le juridique (droit immobilier et droit des sociétés) et le recouvrement.

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

Modalités

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

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

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour la société Vilogia Premium et votre société de conclure cette convention réside dans la mutualisation des personnels des services de fonctions dites support portés par votre société ».

2. Convention de prestation de services informatiques (2024/38)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 28 mars 2024 a autorisé votre société à résilier la convention de prestations de la DSIN (Direction de Services Informatiques et Numériques) en cours et de conclure une nouvelle convention par laquelle la société Vilogia Premium bénéficiera de prestations informatiques liées à ses besoins de fonctionnement et projets. La liste de ces services sera intégrée à la convention. La convention de prestation de services informatiques a pris effet le 1^{er} janvier 2024 pour se terminer le 31 décembre 2024, sans reconduction tacite possible.

Pour l'ensemble de ces missions, votre société percevra une rémunération annuelle 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 € 304 089 hors taxes. Le montant est actualisé lors de la clôture de l'exercice en fonction de la réelle utilisation. En cas de désaccord entre les parties sur le montant actualisé, les parties conviennent que le montant retenu sera le montant estimé indiqué ci-dessus.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 261 552 hors taxes pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour la société Vilogia Premium et votre société de conclure cette convention réside dans la mutualisation des personnels des services informatiques portés par votre société ».

3. Convention de financement de la cession en usufruit temporaire de 498 logements locatifs sociaux (2024/21)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 10 octobre 2024 a autorisé la validation d'une première tranche de cession en usufruit temporaire avec un financement de votre société sur quinze ans au taux fixe de 2,50 %.

Ce financement de € 12 952 774 fait par votre société au bénéfice de la société Vilogia Premium est adossé à une souche obligataire de 1,50 % + 100 bps de marge avec les caractéristiques suivantes :

| | |
|--|--|
| <i>Montant</i> | : <i>La tranche est mise en place par arbitrage automatique le 15 octobre 2024 dans la limite du montant du prêt, sauf dans le(s) cas suivant(s) :</i> <i>l'emprunteur a renoncé expressément avant le 15 octobre 2024 à la mise en place par arbitrage automatique ;</i> <i>ajustement du montant par le prêteur aux besoins réels de l'emprunteur à la suite d'une demande de production de justificatifs.</i> |
| <i>Durée d'amortissement</i> | : <i>Quinze ans, soit quinze échéances d'amortissement.</i> |
| <i>Taux d'intérêt annuel</i> | : <i>Taux fixe de 2,50 %</i> |
| <i>Base de calcul des intérêts</i> | : <i>Mois forfaitaire de trente jours sur la base d'une année de 360 jours.</i> |
| <i>Périodicité des échéances d'intérêts et d'amortissement</i> | : <i>Périodicité annuelle.</i> |
| <i>Jour de l'échéance</i> | : <i>Quinzième d'un mois.</i> |
| <i>Mode d'amortissement</i> | : <i>Amortissements constants.</i> |
| <i>Remboursement anticipé</i> | : <i>A faire impérativement après chaque revente, proportionnellement au montant des ventes réalisées sans indemnité de remboursement anticipé, et sur présentation des justificatifs des ventes réalisées.</i> |
| <i>Préavis</i> | : <i>Trente jours calendaires.</i> |

Modalités

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

Paraphe


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

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante :

- ▶ Pour l'usufruitier, la société Vilogia Premium, il s'agit de bénéficier d'un financement à taux fixe bonifié par rapport au taux du marché et de clauses préférentielles de remboursement anticipé, permettant de sécuriser la marge de l'opération.
- ▶ Pour le nu-proprétaire, votre société, cela permet d'adosser à une souche obligataire émise au taux de 1,50 % un emploi permettant de mettre en œuvre la stratégie patrimoniale de la société en faveur de la vente HLM avec la société Vilogia Premium comme usufruitier et commercialisateur des logements constituant l'ORV.

4. Avenant à la convention de commercialisation des opérations neuves pour l'accession à la propriété (2024/17)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre société a été autorisée par votre conseil de surveillance du 10 octobre 2024 à conclure un avenant à la convention de commercialisation des opérations neuves pour l'accession à la propriété. Cet avenant a pris effet rétroactivement au 1^{er} janvier 2024 pour se terminer au terme de la convention en cours, soit le 31 décembre 2025.

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

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

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

La régularisation des ventes :

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

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

Le Comité se réunit au minimum une fois par mois.

[.] »

Paraphe




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

Modalités

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

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

En application de la loi, nous vous signalons que l'autorisation préalable donnée par le conseil de surveillance ne comporte pas les motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société prévus par l'article L. 225-86 du Code de commerce.

► Avec la société Vilogia Premium Grand Est, filiale de votre société

1. Convention de prestations de services fonction support (2024/39)

Personne concernée

M. L. Vanlaecke.

Nature et objet

Votre société a été autorisée par votre conseil de surveillance du 28 mars 2024 à conclure une convention par laquelle votre société assurerait des prestations de services dites « fonction support » au profit de la société Vilogia Premium Grand Est. Votre société réaliserait des prestations de fonction support 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 prestations de services a été conclue pour une durée de un an, avec prise d'effet à partir du 1^{er} janvier 2024, et a pris 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 2024 de la société Vilogia Premium Grand Est, à € 200 677. Ce montant est révisé lors de la clôture de l'exercice, en fonction du coût réel et du chiffre d'affaires réel de la société Vilogia Premium Grand Est. Dans le cas où les parties ne parviendraient pas à un accord, la rémunération appliquée sera celle convenue ci-dessus.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 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 de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour la société Vilogia Premium Grand Est et votre société de conclure cette convention réside dans la mutualisation des personnels des services fonctions dites « support » portés par votre société au profit de la société Vilogia Premium Grand Est ».

2. Convention de prestations de services informatiques (2024/40)

Personne concernée

M. L. Vanlaecke.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 28 mars 2024 a autorisé votre société à résilier la convention de prestations de la DSIN (Direction de Services Informatiques et Numériques) en cours et à conclure une nouvelle convention avec la société Vilogia Premium Grand Est. Cette nouvelle convention concerne la mise en œuvre de prestations informatiques liées aux besoins de fonctionnement et des projets. La nouvelle convention de prestations de services informatiques a pris rétroactivement effet le 1^{er} janvier 2024 et s'est terminée 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 est actualisé lors de la clôture de l'exercice en fonction de la réelle utilisation. En cas de désaccord entre les parties sur le montant actualisé, les parties conviennent que le montant retenu sera le montant estimé indiqué ci-dessus.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 13 055 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 de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour la société Vilogia Premium Grand Est et votre société de conclure cette convention réside dans la mutualisation des personnels des services informatiques portés par votre société ».

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

1. Convention de prestations de services fonction support (2024/41)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par votre conseil de surveillance du 28 mars 2024, à conclure une convention par laquelle elle assurerait une prestation de services dite « fonction support » au profit de la société Vilogia LogiFIM. La prestation de fonction support comprend : les achats indirects, la communication, les assurances, les ressources humaines, la stratégie financière, le PEPS, la comptabilité, le contrôle de gestion, l'audit et les risques et le juridique (droit immobilier et droit des sociétés).

Cette convention de prestations de services a été conclue pour une durée de un an, avec une prise d'effet rétroactive au 1^{er} janvier 2024, et s'est terminée le 31 décembre 2024, sans possibilité de reconduction tacite.

Paraphe


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 la société Vilogia LogiFIM au titre de l'année 2024, à € 582 495 hors taxes. Ce montant est révisé lors de la clôture de l'exercice, en fonction du coût réel et du chiffre d'affaires réel de la société Vilogia LogiFIM. Dans le cas où les parties ne parviendraient pas à un accord sur la révision du montant de la prestation, la rémunération appliquée sera celle convenue ci-dessus.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 608 768,19 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 la société Vilogia LogiFIM et votre société de conclure cette convention réside dans la mutualisation des personnels des services fonctions dites support portés par votre société au profit de la société Vilogia LogiFIM ».

2. Convention de prestations de services informatiques (2024/42)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 28 mars 2024 a autorisé votre société à résilier la convention de prestations de la DSIN (Direction de Services Informatiques et Numériques) en cours et à conclure une nouvelle convention avec la société Vilogia LogiFIM. Cette nouvelle convention concerne la mise en œuvre de prestations informatiques liées aux besoins de fonctionnement et des projets. La nouvelle convention de prestations de services informatiques a pris rétroactivement effet le 1^{er} janvier 2024 et s'est terminée 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 et le nombre de tickets support. Cette rémunération est estimée à un montant annuel de € 264 206 hors taxes. Le montant est actualisé lors de la clôture de l'exercice en fonction de la réelle utilisation. En cas de désaccord entre les parties sur le montant actualisé, les parties conviennent que le montant retenu sera le montant estimé indiqué ci-dessus.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 282 397 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 la société Vilogia LogiFIM et votre société de conclure cette convention réside dans la mutualisation des personnels des services informatiques portés par votre société ».

3. Avenant au mandat de gestion immobilière (2024/43)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre société a été autorisée par votre conseil de surveillance du 28 mars 2024 à conclure un avenant au mandat de gestion immobilière en cours, par lequel la société Vilogia LogiFIM assure la gestion immobilière et locative d'une partie des logements dont votre société est propriétaire et qui sont situés en dehors de la Métropole Européenne de Lille.

L'avenant porte uniquement sur l'intégration d'une annexe reprenant le patrimoine actualisé, étant donné que le patrimoine confié en gestion évolue au titre de l'année 2024.

Cette convention a pris effet rétroactivement le 1^{er} janvier 2024.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 751 762,41 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 la société Vilogia LogiFIM et votre société de modifier le périmètre de ce mandat réside dans l'actualisation pour les sociétés du patrimoine mis en gestion ».

4. Convention de commercialisation de locaux commerciaux (2024/30)

Personnes concernées

MM. J-P Guillon, L. Vanlecke, P. Damestoy, J. Cossart, C. Lejeune, M. Gailliard et P. Dehouve.

Nature et objet

Votre société a été autorisée par votre conseil de surveillance du 12 décembre 2024 à conclure avec la société Vilogia LogiFIM une convention pour la gestion commerciale des locaux commerciaux situés dans les Hauts-de-France.

La société Vilogia LogiFIM confierait ainsi à votre société les missions de recherche, de prospection, de visite des locaux, de présentation du dossier de locataires potentiels, de préparation des baux, et d'établissement des états des lieux d'entrée et de sortie. La signature du bail commercial et la gestion locative restent de la compétence exclusive de la société Vilogia LogiFIM. Votre société rendrait compte de l'activité de commercialisation par un reporting mensuel.

Au titre de la prestation, votre société percevra une rémunération fixe, facturée en totalité lors de la signature du bail commercial et versée en un terme de 15 % d'un montant annuel hors taxes et hors charges.

La société Vilogia LogiFIM pourra confier la commercialisation des locaux commerciaux concernés à un autre prestataire en cas de défaut de commercialisation par votre société au-delà d'une période de un an, débutant au jour de la réception du dossier par votre société.

La convention a pris effet rétroactivement le 1^{er} janvier 2024 pour une durée de trois ans, soit jusqu'au 31 décembre 2026.

Modalités

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

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

Votre conseil de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « Votre société dispose d'un savoir-faire technique et commercial reconnu en matière de commercialisation et gestion locative de locaux commerciaux. »

5. Reconduction de la convention de prestation de maintenance technique de logements (2024/44)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre société a été autorisée par votre conseil de surveillance du 28 mars 2024 à reconduire pour une durée de un an, à compter du 1^{er} janvier 2024, la convention en cours avec la société Vilogia LogiFIM et relative à la mise en œuvre d'une prestation de maintenance technique des logements de la société Vilogia LogiFIM.

Ladite convention a pour objet la maintenance technique préventive et curative de la plomberie, robinetterie, sanitaire, des installations gaz, de production et de chauffage et d'eau chaude, des ventilations naturelles ou mécaniques, y compris le ramonage des conduits, conduits d'évacuation des fumées, et de la sécurité incendie (détecteurs autonomes automatiques de fumées, extincteurs et blocs autonomes d'éclairage de sécurité (BAES)) lorsque ces installations sont présentes dans les logements individuels ou collectifs.

La convention initiale, qui s'est poursuivie par reconduction successive, avait été autorisée par votre conseil de surveillance le 9 décembre 2021 et était entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2022.

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

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 553 884,69 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 de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour la société Vilogia LogiFIM et votre société de reconduire cette convention réside dans la mutualisation des services de maintenance portés par votre société ».

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

1. Convention de prestations de services fonction support (2024/45)

Personnes concernées

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

Paraphe


Nature et objet

Votre société a été autorisée par votre conseil de surveillance du 28 mars 2024 à conclure une convention par laquelle votre société assurerait une prestation dite de services « fonction support » au profit de la société Vilogia Holding. La prestation de fonction support comprend : les achats indirects, la communication, les assurances, les ressources humaines, la stratégie financière, le PEPS, la comptabilité, le contrôle de gestion, l'audit et les risques et le juridique (droit immobilier et droit des sociétés).

Cette convention de prestations de services a été conclue pour une durée de un an, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2024, et a pris 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 2024 de la société Vilogia Holding, à € 169 697 hors taxes. Ce montant est révisé lors de la clôture de l'exercice, en fonction du coût réel et du chiffre d'affaires réel de la société Vilogia Holding. Dans le cas où les parties ne parviendraient pas à un accord, la rémunération appliquée sera celle convenue ci-dessus.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 145 334 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 la société Vilogia Holding et votre société de conclure cette convention réside dans la mutualisation des personnels des services fonctions dites support portés par votre société au profit de la société Vilogia Holding ».

2. Convention de prestation de services informatiques (2024/46)

Personnes concernées

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


Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 28 mars 2024 a autorisé votre société à conclure une convention avec la société Vilogia Holding relative à la mise en œuvre de prestations de services informatiques liées aux besoins de fonctionnement et de projets. Ladite convention a pris effet rétroactivement au 1^{er} janvier 2024 pour se terminer le 31 décembre 2024, sans reconduction tacite possible.

Pour l'ensemble de ces missions, votre société percevra une rémunération annuelle sur la base des clés de répartition que sont le nombre de logements, le nombre de collaborateurs et le nombre de tickets support. Cette rémunération est estimée à un montant annuel de € 75 080 hors taxes. Le montant est actualisé lors de la clôture de l'exercice en fonction de la réelle utilisation. En cas de désaccord entre les parties sur le montant actualisé, les parties conviennent que le montant retenu sera le montant estimé indiqué ci-dessus.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 81 841 hors taxes pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Paraphe


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

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour la société Vilogia Holding et votre société de conclure cette convention réside dans la mutualisation des personnels des services informatiques portés par votre société au profit de la société Vilogia Holding ».

3. Avenant au mandat de gestion immobilière des structures spécialisées (2024/47)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre société a été autorisée par votre conseil de surveillance du 28 mars 2024 à conclure un avenant au mandat de gestion immobilière des structures spécialisées avec la société Vilogia Holding.

Le patrimoine confié en gestion évoluant au titre de l'année 2024, l'avenant porte sur l'adjonction de vingt-cinq résidences supplémentaires. La convention a pris effet rétroactivement le 1^{er} janvier 2024.

La convention initiale conclue avec la société Vilogia Holding comprenait la gestion et l'expertise « Habitat Spécifique » (foyers, structures et résidences spécialisées, produits spécifiques) pour près de quarante structures spécialisées dont votre société est propriétaire.

Par cette convention, la société Vilogia Holding assure pour le compte de votre société la gestion de la vacance et l'impayé, et à ce titre est l'interlocuteur des gestionnaires des résidences et foyers. Elle réalise également la gestion technique et administrative de ceux-ci.

Au titre de la convention, la société Vilogia Holding percevra une rémunération de 7 % des redevances et loyers quittancés.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 344 950 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 la société Vilogia Holding et votre société de modifier le périmètre de ce mandat réside dans l'actualisation pour les sociétés du patrimoine mis en gestion ».

4. Actualisation des conditions de l'avance en compte courant (2024/16)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre société a été autorisée par votre conseil de surveillance du 20 juin 2024 à conclure avec la société Vilogia Holding un avenant à la convention d'avance en compte courant d'associés existante entre les deux sociétés.

Paraphe


L'avenant a pour effet de prolonger la durée de la convention précédemment conclue, reportant ainsi la date d'échéance du 30 juin 2024 au 31 décembre 2024. Les nouvelles conditions financières seraient les suivantes :

- ▶ ajout d'une ligne de trésorerie de M€ 15 portant l'avance à un montant total de M€ 25 ;
- ▶ 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 60 pb (0,60 % 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 ;
- ▶ paiement des intérêts : les tirages effectués par l'emprunteur portent intérêt à compter du jour de l'exécution du virement par votre société, jusqu'à la date de remboursement des fonds. En tout état de cause, le jour de constatation du remboursement est exclu dans le décompte des intérêts ;
- ▶ la période d'intérêts désigne la période qui court d'une date d'échéance d'intérêts à la date d'échéance d'intérêts suivante. Si une période d'intérêts doit se terminer à une date qui n'est pas un jour ouvré, elle se terminera le jour ouvré suivant. Les intérêts sur les sommes utilisées seront calculés sur la base du nombre exact de jours composant la durée des sommes utilisées, rapportée à une année financière de trois cent soixante (360) jours. Ils seront payables trimestriellement à terme échu le huitième jour ouvré du trimestre suivant. Votre société notifiera à l'emprunteur le montant qu'il aura à verser au titre des intérêts dus, deux jours ouvrés au plus tard avant chaque date d'échéance.

La convention initiale (2023/18) qui avait pour but de soutenir et d'assurer la continuité des activités de la société Vilogia Holding consentait à cette dernière une avance en compte courant d'associés d'un montant de M€ 10 aux 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 s'élève à € 408 518 hors taxes pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

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

Paraphe


5. Convention de cession en bloc de 1967 logements locatifs sociaux en usufruit ainsi que de leurs éventuels locaux annexes, stationnements ou commerces situés à Lille, Lomme, Lys Lez Lannoy, Mons en Baroeul, Roubaix, Villeneuve d'Ascq, Wattrelos (2024/26)

Personnes concernées

MM. G. Meauxsoone, J-P. Guillon, E. Troussier, A. Pluss, P. Nollet, H. Coisne, P. Damestoy, C. Lejeune, J. Cossart, M. Gailliard, L Vanlaecke, Ph. Rémignon, P. Dehouve et S. Ganeman Valot.

Nature et objet

Votre société a été autorisée par votre conseil de surveillance du 12 décembre 2024 à céder à la société Vilogia Holding l'usufruit temporaire de 1 967 logements sociaux, ainsi que de leurs éventuels locaux annexes, stationnements ou commerces.

La cession de l'usufruit sera conclue pour une durée de seize années pour un prix global de cession estimé à € 57 696 858, 97, soit environ € 29 332 au logement, et à titre indicatif une valeur nette comptable moyenne de l'usufruit établie à € 6 605.

La cession sera accompagnée de la mise en place d'un protocole de coopération relatif à la gestion des actifs immobiliers entre la société Vilogia Holding, usufruitier, et votre société, nu-proprétaire.

Les logements concernés par la cession sont les suivants :

- ▶ Lille / Lomme : 363 logements ;
- ▶ Lys-lez-Lannoy : 128 logements ;
- ▶ Mons-en-Barœul : 175 logements ;
- ▶ Roubaix : 521 logements ;
- ▶ Villeneuve-d'Ascq : 203 logements ;
- ▶ Wattrelos : 577 logements.

Modalités

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 57 696 858,97 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.


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

Votre conseil de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de cette convention pour votre société est de créer une société de valorisation d'actifs immobiliers pouvant répondre aux contraintes économiques des sociétés HLM tels que le financement des réhabilitations thermiques et l'accélération des ventes pour reconstituer les fonds propres ».

6. Acquisition Roubaix – 9, place Chaptal - Résidence Paul Constans (2024/24)

Personnes concernées

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

Paraphe




Nature et objet

Votre société a été autorisée par votre conseil de surveillance du 10 octobre 2024 à acquérir à la société Vilogia Holding des droits résultant du bail emphytéotique administratif régularisé le 22 juillet 2010 avec la commune de Roubaix, ayant pour objet la résidence Paul Constans, actuellement à usage de foyer pour jeunes travailleurs, située 9, place Chaptal à Roubaix, cadastrée section BL n° 340, 342, 346, 348, 351, et 353 pour une superficie cadastrale totale d'environ 4 975 m².

Cette acquisition se réalisera moyennant le prix principal de € 4 068 261,37, payable :

- ▶ partie moyennant la reprise du prêt CDC n° 1229160 après paiement de l'échéance du 1^{er} octobre 2024 (le capital restant dû au 31 décembre 2024 sera de € 1 101 623,06) ;
- ▶ partie comptant pour € 2 966 368.31 hors taxes.

Modalités

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 4 068 261,37 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

Votre conseil de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de cette convention pour votre société serait une première étape utile sur 2024 qui permettra de façonner pour début 2025 une nouvelle *Business Unit* au sein de votre société. En effet, cette vente constituerait un nouveau modèle opérationnel qui tendra à s'étoffer lors de l'apport de la branche « résidences-foyers » prévue en 2025 ».

7. Actualisation de l'avance en compte courant au profit de la société Vilogia Holding (2024/28)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre société a été autorisée par votre conseil de surveillance du 12 décembre 2024 à conclure une nouvelle convention d'avance en compte courant avec la société Vilogia Holding, d'un montant de € 68 000 000 avec effet à compter du 1^{er} janvier 2025, dont le tirage a été effectué en 2024.

Les conditions financières sont les 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 0,60 % 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.

Modalités

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

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

Votre conseil de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de ces conventions pour votre société est de faire bénéficier les sociétés du Groupe Vilogia de conditions de financement favorables, comme la Loi ELAN le permet ».

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

1. Convention de prestations de services fonction support (2024/49)

Nature et objet

Votre société a été autorisée par votre conseil de surveillance du 28 mars 2024 à conclure une convention par laquelle votre société assurerait des prestations dites de services « fonction support » au profit de la société Vilogia Privilège. La prestation de fonction support comprend : les achats indirects, la communication, les assurances, les ressources humaines, la stratégie financière, le PEPS, la comptabilité, le contrôle de gestion, l'audit et les risques et le juridique (droit immobilier et droit des sociétés).

Cette convention de prestations de services a été conclue pour une durée de un an, avec prise d'effet rétroactivement le 1^{er} janvier 2024, et a pris 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 2024 de la société Vilogia Privilège, à € 398 818 hors taxes. Ce montant est révisé lors de la clôture de l'exercice, en fonction du coût réel et du chiffre d'affaires réel de la société Vilogia Privilège. Dans le cas où les parties ne parviendraient pas à un accord, la rémunération appliquée sera celle convenue ci-dessus.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 387 854,96 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 la société Vilogia Privilège et votre société de conclure cette convention réside dans la mutualisation des personnels des services fonctions dites support portés par votre société ».

2. Convention de prestations de services informatiques (2024/50)

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 28 mars 2024 a autorisé votre société à résilier la convention de prestations de la DSIN (Direction de Services Informatiques et Numériques) en cours et à conclure une nouvelle convention avec la société Vilogia Privilège. Cette nouvelle convention concerne la mise en œuvre de prestations informatiques liées aux besoins de fonctionnement et des projets. La nouvelle convention de prestations de services informatiques a pris rétroactivement effet le 1^{er} janvier 2024 et s'est terminée le 31 décembre 2024, sans possibilité de reconduction tacite.

Paraphe


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 et le nombre de tickets support. Cette rémunération est estimée à un montant annuel de € 68 030 hors taxes. Le montant est actualisé lors de la clôture de l'exercice en fonction de la réelle utilisation. En cas de désaccord entre les parties sur le montant actualisé, les parties conviennent que le montant retenu sera le montant estimé indiqué ci-dessus.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 86 670 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 la société Vilogia Privilège et votre société de conclure cette convention réside dans la mutualisation des personnels des services informatiques portés par votre société ».

3. Convention de commercialisation de la nue-propriété d'immeubles de logements intermédiaires détenus par votre société (2024/33)

Nature et objet

Votre société a été autorisée par votre conseil de surveillance du 12 décembre 2024 à conclure une convention de commercialisation avec la société Vilogia Privilège. Cette convention concerne la cession à des tiers de la nue-propriété de logements intermédiaires, dont la société Vilogia Privilège détient l'usufruit. Elle permettra à la société Vilogia Privilège de rechercher, au nom de votre société, des acquéreurs potentiels et d'assister votre société dans la gestion du processus de vente jusqu'à la signature des actes authentiques.

Afin de réaliser ses missions, la société Vilogia Privilège mettra à disposition son savoir-faire ainsi que son personnel dédié pour l'activité de commercialisation. Au titre de cette convention, la société Vilogia Privilège percevra une rémunération égale à 1 % hors taxes du montant des prix de ventes hors taxes et hors charges.

La convention a pris effet au 1^{er} janvier 2024 pour une durée de trois ans, soit jusqu'au 31 décembre 2026.

Modalités

La rémunération de la convention s'élève à € 30 504 hors taxes pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de cette convention pour la société Vilogia Privilège et votre société est de permettre au Groupe Vilogia de poursuivre son développement et pour votre société de s'appuyer sur l'expertise de sa filiale dédiée aux logements intermédiaires ».

Paraphe


4. Mandat de gestion immobilière et locative (2024/51)

Nature et objet

Votre société a été autorisée par votre conseil de surveillance du 28 mars 2024 à reconduire au profit de la société Vilogia Privilège un mandat de gestion immobilière comprenant, notamment, la gestion des locations et attributions, les missions annexes au quittancement, le précontentieux et le contentieux, l'entretien courant, la gestion technique (la maintenance, la mise en conformité de son patrimoine etc.).

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

La convention initiale a pris effet au 1^{er} janvier 2022 et a été conclue pour une durée de un an, reconductible par délibérations des conseils ou instances de direction de chacune des parties.

Modalités

La rémunération de la convention s'élève à € 1 026 129,12 hors taxes pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour votre société de conclure cette convention réside dans le soutien du développement de l'activité de sa filiale Vilogia Privilège, et l'assurance d'une gestion locative adaptée aux logements intermédiaires ».

► Avec l'établissement public Métropole Européenne de Lille (M.E.L.)

1. Convention de cession de deux lots : Lomme Allée des Noisetiers et rue Pierre Curie lieudit « Mitterie » (2024/11)

Personne concernée

M. A. Pluss.

Nature et objet

Votre société a été autorisée par votre conseil de surveillance du 20 juin 2024 à vendre à l'établissement public M.E.L. des parcelles en nature de voirie situées à Lille Lomme, à l'angle de l'allée des Noisetiers et de la rue Pierre Curie, et cadastrées section 355 A n° 5939, 5941 et 5942, d'une contenance cadastrale totale d'environ 32 m². Une promesse unilatérale de vente a été signée entre votre société et la M.E.L., préalablement à la cession des parcelles.

Cette cession se réalisera 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, la cession ayant été effectué à titre gratuit.

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

Votre conseil de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de cette convention pour votre société est de permettre la cession de parcelles en nature de voirie à la Métropole Européenne de Lille ».

2. Convention d'acquisition du 25, rue d'Hem à Roubaix (2024/13)

Personne concernée

M. A. Pluss.

Nature et objet

Votre société a été autorisée par votre conseil de surveillance du 20 juin 2024 à signer une convention de gestion avec la Métropole Européenne de Lille. Cette convention concerne une maison d'habitation et le terrain qui lui est associé, situés à Roubaix, au 25, rue d'Hem, enregistrés au cadastre sous la section IN n° 30, d'un contenance cadastrale totale d'environ 105 m². Ces biens ont fait l'objet d'une préemption par la M.E.L. en faveur de votre société avant leur acquisition.

Cette acquisition se réalisera moyennant le prix principal de € 120 000 hors taxes.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 120 000 hors taxes pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

Votre conseil de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de cette convention pour votre société est de permettre la réhabilitation, la gestion et la location du logement ».

3. Convention d'acquisition du 52, rue de Bouvines à Roubaix (2024/14)

Personne concernée

M. A. Pluss.

Nature et objet

Votre société a été autorisée par votre conseil de surveillance du 20 juin 2024 à signer une convention de gestion avec la Métropole Européenne de Lille. Cette convention concerne une maison d'habitation et le terrain qui lui est associé, situés au 52, rue de Bouvines à Roubaix, enregistrés au cadastre sous la section IN n° 50, d'une contenance cadastrale totale d'environ 99 m². Ces biens ont fait l'objet d'une préemption par la M.E.L. en faveur de votre société avant leur acquisition.

Cette acquisition se réalisera moyennant le prix principal de € 95 000 hors taxes.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 95 000 hors taxes pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

Votre conseil de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de cette convention pour votre société est de permettre la réhabilitation, la gestion et la location du logement ».

Paraphe


- ▶ Avec la société Vilogia Premium Auvergne-Rhône-Alpes, filiale de votre société

Convention d'avance en compte courant (2024/18)

Personne concernée

M. J-P. Guillon.

Nature et objet

Votre société a été autorisée par votre conseil de surveillance du 10 octobre 2024 à conclure une convention d'avance en compte courant d'associés avec sa filiale la société Vilogia Premium Auvergne-Rhône-Alpes, d'un montant de € 10 000, avec effet rétroactif à compter du 30 juillet 2024 et remboursable au plus tard le 31 décembre 2025, dont les conditions financières seraient les suivantes :

- ▶ utilisable par tirage à tout moment, en tout ou partie, avec un tirage minimal de € 500 et, au-delà, un multiple entier de € 1 000 ;
- ▶ taux applicable : EURIBOR 3 mois auquel il est ajouté une marge de 60 pb (0,60 % 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 ;
- ▶ paiement des intérêts : payables trimestriellement à terme échu le huitième jour ouvré du trimestre suivant.

Comme le prévoit l'article L. 423-15 du Code de la construction et de l'habitation, cette avance en compte courant d'associés est soumise à un régime de déclaration préalable aux ministres chargés du logement et de l'économie, l'absence d'opposition motivée de l'un des deux ministres dans un délai de quinze jours valant accord.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 13 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

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

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

Convention d'avance en compte courant (2024/19)

Personne concernée

M. J.-P. Guillon.





Nature et objet

Votre société a été autorisée par votre conseil de surveillance du 10 octobre 2024 à conclure une convention d'avance en compte courant d'associés avec sa filiale la société Vilogia Premium Nouvelle Aquitaine, d'un montant de € 10 000, avec effet rétroactif à compter du 30 juillet 2024 et remboursable au plus tard le 31 décembre 2025, dont les conditions financières seraient les suivantes :

- ▶ utilisable par tirage à tout moment, en tout ou partie, avec un tirage minimal de € 500 et, au-delà, un multiple entier de € 1 000 ;
- ▶ taux applicable : EURIBOR 3 mois auquel il est ajouté une marge de 60 pb (0,60 % 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 ;
- ▶ paiement des intérêts : payables trimestriellement à terme échu le huitième jour ouvré du trimestre suivant.

Comme le prévoit l'article L. 423-15 du Code de la construction et de l'habitation, cette avance en compte courant d'associés est soumise à un régime de déclaration préalable aux ministres chargés du logement et de l'économie, l'absence d'opposition motivée de l'un des deux ministres dans un délai de quinze jours valant accord.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 61 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

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

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

Convention d'avance en compte courant (2024/20)

Personne concernée

M. J-P. Guillon.

Nature et objet

Votre société a été autorisée par votre conseil de surveillance du 10 octobre 2024 à conclure une convention d'avance en compte courant d'associés avec sa filiale la société Vilogia Premium Pays-de-la-Loire, d'un montant de € 10 000, avec effet rétroactif en date du 30 juillet 2024 et remboursable au plus tard le 31 décembre 2025, dont les conditions financières seraient les suivantes :

- ▶ utilisable par tirage à tout moment, en tout ou partie, avec un tirage minimal de € 500 et, au-delà, un multiple entier de € 1 000 ;
- ▶ taux applicable : EURIBOR 3 mois auquel il est ajouté une marge de 60 pb (0,60 % 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 ;

Paraphe

- ▶ paiement des intérêts : payables trimestriellement à terme échu le huitième jour ouvré du trimestre suivant.

Comme le prévoit l'article L. 423-15 du Code de la construction et de l'habitation, cette avance en compte courant d'associés est soumise à un régime de déclaration préalable aux ministres chargés du logement et de l'économie, l'absence d'opposition motivée de l'un des deux ministres dans un délai de quinze jours valant accord.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 61 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

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

- ▶ Avec la société Action Logement Immobilier, actionnaire de votre société

Convention d'avance en compte courant (2024/25)

Personne concernée

M. P. Nollet.

Nature et objet

Votre société a été autorisée par votre conseil de surveillance du 12 décembre 2024 à conclure une convention d'avance en compte courant d'associés avec son actionnaire la société Action Logement Immobilier dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle de la directive « dotations en fonds propres, titres participatifs et subventions pour soutenir la production de logements locatifs sociaux et intermédiaires et la consolidation des acteurs du secteur » et dans le prolongement de la clôture de l'appel à manifestation d'intérêts lancé par la société Action Logement Services.

Le versement prend la forme d'une avance en compte courant de la société Action Logement Immobilier et votre société procédera par la suite à une augmentation du capital par compensation de créance lors d'une assemblée générale extraordinaire devant intervenir avant le 30 juin 2025.

La somme est consentie au taux € ster +0,3 %, assorti d'un plancher à 0 %.

Les intérêts sont dus annuellement à terme échu au 31 décembre de l'année. Ils sont versés au plus tard le 15 mars de l'année suivant l'échéance du terme. Le taux € ster à retenir est celui au 31 décembre de l'année échue.

Le remboursement de l'avance en compte courant versée par la société Action Logement Immobilier interviendra par incorporation au capital de votre société.

Modalités

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

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

En application de la loi, nous vous signalons que l'autorisation préalable donnée par le conseil de surveillance ne comporte pas les motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société prévus par l'article L. 225-86 du Code de commerce.

- ▶ Avec l'établissement public Métropole Européenne de Lille – M.E.L. et la société Action Logement Immobilier, actionnaire de votre société

Appel à manifestation d'intérêt pour l'office public de l'habitat Lille Métropole Habitat (LMH) (2024/27)

Personnes concernées

MM. P. Nollet et A. Pluss.

Nature et objet

Votre société a été autorisée par votre conseil de surveillance du 12 décembre 2024 à présenter sa candidature à l'appel à manifestation d'intérêts (AMI) de la Métropole Européenne de Lille en vue de rechercher pour LMH un partenaire opérationnel et financier.

Le 29 novembre 2024, une offre initiale commune entre votre société et la société Action Logement Immobilier (ALI) a été remise à la M.E.L.

Cette offre, présentée par M. Frédéric Lauprêtre, membre du directoire, au moyen d'un support projeté, repose sur une logique d'intervention favorisant la coopération entre les acteurs du territoire pour soutenir collectivement le besoin de production d'une offre nouvelle et de réhabilitation du parc existant sur la Métropole Européenne de Lille.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet financier 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 : « En mutualisant les savoir-faire et ressources, l'objectif du projet est d'optimiser les actions sociales, de renforcer la présence de proximité et de garantir un environnement sécurisé aux locataires dans les quartiers où notre implantation est commune ».

- ▶ Avec les SCCV, dont la société Vilogia Premium et votre société sont associées

Convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), communication et commercialisation exercice 2024 (2024/52)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre société a été autorisée par votre conseil de surveillance du 28 mars 2024 à actualiser la convention signée avec la société Vilogia Premium dans le cadre des missions effectuées par la société Vilogia Premium au profit des SCCV constituées entre votre société et la société Vilogia Premium.



La société Vilogia Premium assure l'assistance à la maîtrise d'ouvrage, la commercialisation des biens immobiliers et la communication sur les ventes.

La modification de la rémunération des prestations portera principalement sur l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO). Ainsi, la société Vilogia Premium 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.

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

Les autres aspects de la rémunération issus de la convention initiale restent inchangés et incluent :

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

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 52 055,30 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 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 Vilogia ».

- ▶ Avec les SCCV, dont la société Vilogia Premium Grand Est et votre société sont associées

Convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), communication et commercialisation (2024/53)

Nature et objet

Votre société a été autorisée par votre conseil de surveillance du 28 mars 2024 à signer une convention entre les SCCV, dont la société Vilogia Premium Grand Est 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 votre société et chacune des SCCV constituées ou à constituer. Cette convention s'applique à compter du 1^{er} 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 votre société et la société Vilogia Premium Grand Est, votre société assure également l'assistance à la maîtrise d'ouvrage, la commercialisation des biens immobiliers et la communication sur les ventes.

Paraphe

Pour les fonctions dites support, votre société perçoit une rémunération comme suit :

- ▶ pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage, votre société 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, votre société facturera aux SCCV un montant égal à 0,05 % du prix de revient global hors taxes de l'opération ;
- ▶ pour la commercialisation des logements, votre société facturera aux SCCV un montant égal à 4 % du prix de vente hors taxes des logements vendus.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet financier 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 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 Vilogia ».

- ▶ Avec la société Soliha BLI Hauts-de-France

Résiliation anticipée et partielle des baux emphytéotiques conclus entre la société Soliha BLI Hauts-de-France et votre société, suivie immédiatement de la conclusion d'un bail à réhabilitation (2024/34)

Personnes concernées

MM. J-P. Guillon, Ph. Dehouve, F. Lauprêtre.

Nature et objet

Votre société a été autorisée par votre conseil de surveillance du 12 décembre 2024 à conclure trois baux emphytéotiques le 3 novembre 2023 et rectifiés le 16 septembre 2024 entre votre société (bénéficiaire d'une transmission universelle du patrimoine de la société Insertion Park et de la SCI Du Dragon) et la société Soliha BLI Hauts-de-France pour un total de 509 logements.

Ces baux emphytéotiques sont consentis pour une durée de quarante années entières et consécutives prenant effet le 1^{er} novembre 2023 pour finir le 31 octobre 2063.

Ces logements vont faire l'objet d'une réhabilitation au fur et à mesure des années par la société Soliha BLI Hauts-de-France.

Afin d'optimiser l'équilibre financier de ces opérations de réhabilitation, la société Soliha BLI Hauts-de-France souhaite pouvoir résilier partiellement ledit bail emphytéotique pour les logements dont la réhabilitation est programmée dans les deux ans à venir afin de conclure, immédiatement à la suite de cette résiliation, un bail à réhabilitation pour une durée ne dépassant pas celle restant à courir, soit jusqu'au 31 octobre 2063 au plus tard. L'objectif pour la société Soliha BLI Hauts-de-France est notamment de pouvoir bénéficier, le cas échéant, d'une exonération de taxe foncière sur toute la durée du bail à réhabilitation.

La prise d'effet du bail à réhabilitation étant subordonnée à la conclusion par le preneur d'une convention APL prévue à l'article L. 831-1 du Code de la construction et de l'habitation (ou de la convention avec l'ANAH en tenant lieu) dont la date d'expiration est identique à celle de ce bail, la résiliation partielle et anticipée du bail emphytéotique, suivie de la conclusion du bail à réhabilitation concerné interviendront dès l'obtention de ladite convention par la société Soliha BLI Hauts-de-France.

Chaque bail emphytéotique initial ayant été consenti moyennant une redevance annuelle non révisable fixée à € 1, soit € 40 pour toute la durée du bail, et intégralement payée d'avance par la société Soliha BLI Hauts-de-France, chaque bail à réhabilitation conclu serait consenti pour toute sa durée moyennant une redevance globale de € 1.

Modalités

La convention n'a pas eu d'effet financier 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 de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de cette convention pour votre société est d'optimiser l'équilibre financier de ses opérations de réhabilitation ».

■ Conventions autorisées et conclues depuis la clôture

Nous avons été avisés des conventions suivantes, autorisées et conclues depuis la clôture de l'exercice écoulé, qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil de surveillance.

► Avec la société Vilogia Holding, société mère de votre société

Convention de prestations relatives aux projets et opérations menées dans le cadre de la réorganisation stratégique de votre groupe

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 27 mars 2025 a autorisé votre société à conclure une convention avec la société Vilogia Holding dans le contexte de la réorganisation stratégique de votre groupe opérée depuis 2020.

Dans le cadre de la réorganisation de votre groupe, les analyses, les études de faisabilité et l'accompagnement ont été menés par votre société au profit de la société Vilogia Holding.

A cet effet, a été conclue une convention entre les sociétés relative aux prestations exécutées entre 2020 et 2023. La réorganisation stratégique s'est poursuivie en 2024 et pourrait se poursuivre en 2025. Ainsi, il est proposé de conclure une nouvelle convention, d'une durée de un an prenant effet rétroactivement au 1^{er} janvier 2024 et se terminant le 31 décembre 2024, avec possibilité de reconduction tacite dans la limite de un an et sur délibération des parties.

L'objet de la convention concerne la prestation de travaux de réorganisation de votre groupe, de prestations intellectuelles et de mise en œuvre opérationnelle effectuée par votre société au profit de la société Vilogia Holding.

Paraphe




Pour l'ensemble de ces missions au titre de cette convention, votre société percevrait une rémunération d'un montant annuel hors taxes de € 640 007,33.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 640 007,33 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 de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour la société Vilogia Holding et votre société de conclure cette convention réside dans la mutualisation des moyens par votre société au profit de la société Vilogia Holding ».

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

Nous vous précisons que, lors de sa réunion du 27 mars 2024, votre conseil de surveillance a décidé d'autoriser a posteriori cette convention.

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

Nous avons été avisés des conventions suivantes, autorisées et conclues au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022 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 2022.

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

Vente d'une parcelle de terrain à Armentières rue Marc Sangnier (2022/06)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre société a été autorisée par votre conseil de surveillance du 14 juin 2022 à procéder à la cession d'une parcelle de terrain sur laquelle est édifié un immeuble à usage de commerce (ex gamm vert) auprès de la société Vilogia Premium. Cette cession se fera avec faculté de substitution au profit d'une Société Civile de Construction Vente (SCCV), dont la société Vilogia Premium et la société Kaufman & Broad seront associées. Cette parcelle située à Armentières, rue Marc Sangnier, est reprise au cadastre section AX n° 348 et a une contenance de 7 442 m².

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

Modalités

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

Paraphe

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

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de cette convention pour votre société est de vendre une réserve foncière sur laquelle votre société ne peut réaliser une opération locative ».

- ▶ Avec l'établissement public Métropole Européenne de Lille (M.E.L.)

Bail à construction Lambersart – 67 et 69, rue Gabrielle Bouveur (2022/18)

Personne concernée

M. A. Pluss.

Nature et objet

Votre société a été autorisée par votre conseil de surveillance du 8 décembre 2022 à prendre à bail à construction à la Métropole Européenne de Lille deux immeubles à usage d'habitation situés à Lambersart 67 et 69, rue Gabrielle Bouveur, repris au cadastre section AV n° 468 pour 223 m² et AV n° 469 pour 205 m². Ces immeubles sont actuellement libres de toute location ou occupation quelconque.

Le bail à construction est consenti pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf ans à compter de sa signature moyennant une redevance annuelle de € 1 (soit, pour la durée du bail, une redevance de € 99,00) qui sera réglée en un seul versement à la signature du bail à construction.

A l'issue des travaux de construction comprenant un immeuble collectif de quatre logements situé à l'arrière du site en lieu et place des deux garages démolis rue Roure, cinq places de stationnement aériennes en cœur de site, deux garages et un local vélos ainsi que la réhabilitation de trois logements sur les deux maisons (deux dans la maison du 67 et 1, dans celui du 69), votre société a l'intention de louer les logements, objets de l'opération, après concertation avec la M.E.L. et en conformité avec la politique communautaire sur le relogement des plus démunis.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 1 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 de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de cette convention pour votre société est de mettre en location cet immeuble pendant toute la durée du bail à construction et de participer au relogement des plus démunis ».

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 Premium, filiale de votre société

1. Convention de délégation de mise en œuvre des garanties de relogement et de rachat (2023/29)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre société a été autorisée par votre conseil de surveillance du 7 décembre 2023 à conclure avec la société Vilogia Premium une convention relative à la mise en œuvre de la garantie de relogement, à compter du 1^{er} janvier 2024 et d'une durée de trois ans, par laquelle votre société serait délégataire de la sécurisation HLM des accédants de la société Vilogia Premium sur le territoire de la Métropole Européenne de Lille (M.E.L.), tant dans l'accession sociale que dans le cadre d'opérations financées par un prêt social pour la location accession (PSLA).

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

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

Modalités

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

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

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

2. Reconduction de la convention de gestion et de commercialisation des opérations en PSLA (2023/31)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre société a été autorisée par votre conseil de surveillance du 7 décembre 2023 à reconduire la convention de prestation avec la société Vilogia Premium ayant pour objet la commercialisation et la gestion des locataires-accédants dans le cadre des opérations immobilières en location-accession (LOA) situées sur le territoire des Hauts-de-France et en Ile-de-France. La convention a été reconduite pour une durée de un an, reconductible par délibération des parties à compter du 1^{er} janvier 2024.

La société Vilogia Premium percevra :

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

OU

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

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 147 342,12 hors taxes pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

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

3. Convention de montage d'opérations de vente et de commercialisation d'actifs immobiliers (2023/30)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre société a été autorisée par votre conseil de surveillance du 7 décembre 2023 à reconduire avec la société Vilogia Premium la convention de prestations de montage d'opérations de vente et de commercialisation d'actifs immobiliers composés d'une partie des logements anciens de votre société.

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

La société Vilogia Premium sera rémunérée :

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

La convention est conclue pour l'année 2024.

Paraphe


Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 1 245 963,53 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 de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de reconduire cette convention réside dans le fait que votre société, non dotée de personnel dédié à cette activité, pourra bénéficier de l'expertise des équipes commerciales de la société Vilogia Premium, permettant ainsi à cette dernière de poursuivre le développement de son activité de commercialisateur au sein du Groupe Vilogia ».

4. Protocole de coopération relatif à la constitution d'un droit temporaire d'usufruit portant sur 498 logements (2023/11)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre société a été autorisée par votre conseil de surveillance du 7 décembre 2023 à conclure une convention relative à la constitution d'un droit temporaire d'usufruit sur 498 logements dans le plan de vente HLM de votre société.

Ce droit temporaire d'usufruit d'une durée de quinze ans sera cédé à la société Vilogia Premium par acte notarié.

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

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

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

Votre société procédera au reversement d'un acompte mensuel à la société Vilogia Premium, en sa qualité d'usufruitier, basé sur un budget annuel des loyers à quittance, déduction faite d'une rémunération égale à 12 %, et hors coût de la vacance stratégique supportée par la société Vilogia Premium. Un ajustement au réel sera réalisé périodiquement.

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

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

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

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

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 334 301,58 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 de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de conclure cette convention réside dans le fait que les sociétés assurent une coopération des immeubles détenus en nue-propriété par votre société et en usufruit par la société Vilogia Premium ».

L'intérêt de conclure cette convention réside dans le fait que votre société, non dotée de personnel dédié à cette activité, pourra bénéficier de l'expertise des équipes commerciales de la société Vilogia Premium, permettant ainsi à cette dernière de poursuivre le développement de son activité de commercialisateur au sein du Groupe Vilogia ».

5. Convention de montage d'opérations de vente et de commercialisation d'actifs immobiliers détenus en nue-propriété par votre société (2023/12)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre société a été autorisée par votre conseil de surveillance du 7 décembre 2023 à conclure une convention par laquelle la société Vilogia Premium assure le montage d'opérations de vente ainsi que la commercialisation d'actifs immobiliers détenus en nue-propriété par votre société, pour une durée de un an ayant pris effet le 1^{er} janvier 2024. Cette convention s'inscrit dans le projet de constituer un droit temporaire d'usufruit sur 498 logements repris dans le plan de vente HLM de votre société pour une durée de quinze ans, ce droit étant confié à la société Vilogia Premium.

Au titre de cette convention, la société Vilogia Premium percevra une rémunération :

- ▶ calculée sur la base des frais directs de fonctionnement et de masse salariale refacturés à l'euro s'agissant de la prestation montage d'opérations de vente ;
- ▶ de 5,90 % du montant déterminé par le prix de vente hors taxe de l'actif immobilier et diminué du paiement de l'indemnité de résiliation versée à l'usufruitier, en ce qui concerne la mission de commercialisation des logements ;

Paraphe


- ▶ au-delà des obligations réglementaires au titre de la publicité gérée par votre société, les opérations afférentes à la publicité et aux besoins de commercialisation sont réalisées par la société Vilogia Premium en lien avec le service communication de votre société. Les frais de publicité et de promotion des opérations confiées dans le cadre des présentes sont supportés par votre société. Les autres frais de promotion et de communication sur l'activité de commercialisateur sont à la charge de la société Vilogia Premium.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 75 316,23 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 de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de conclure cette convention réside dans le fait que votre société, non dotée de personnel dédié à cette activité, pourra bénéficier de l'expertise des équipes commerciales de la société Vilogia Premium, permettant ainsi à cette dernière de poursuivre le développement de son activité de commercialisateur au sein du Groupe Vilogia ».

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

Convention relative à la mise en œuvre de la garantie de relogement (2023/27)

Personne concernée

M. L. Vanlaecke.

Nature et objet

Votre société a été autorisée par votre conseil de surveillance du 7 décembre 2023 à conclure avec la société Vilogia Premium Grand Est une convention relative à la mise en œuvre de la garantie de relogement, à compter du 1^{er} janvier 2024 et d'une durée de trois ans, par laquelle votre société propose trois offres de relogement dans son patrimoine locatif aux accédants de la société Vilogia Premium Grand Est éligibles à la mise en jeu de la garantie. Cette garantie consiste à assurer des garanties aux accédants en cas de survenance d'accidents de la vie au cours des quinze années suivant l'acquisition de leur logement pour lesquels la signature du contrat préliminaire serait intervenue entre le 1^{er} janvier 2024 et le 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 la société Vilogia Premium Grand Est et votre société de conclure cette convention réside dans l'application de la sécurisation HLM aux accédants de la société Vilogia Premium Grand Est, sur le territoire d'intervention de votre société ».

Paraphe


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

Bail emphytéotique Grande-Synthe (2023/03)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre société a été autorisée par votre conseil de surveillance du 30 mars 2023 à conclure un bail emphytéotique avec la société Vilogia LogiFIM sur sa propriété de Grande-Synthe, comprenant vingt-cinq logements individuels situés aux adresses suivantes : 2 à 16, rue du Comte Jean, 1 à 23, Cité Moser, et 14 à 20, ainsi que 14B, rue du Moulin. Cette propriété inclut également le terrain y afférent, repris au cadastre sous la section AV n° 98, d'une contenance cadastrale totale d'environ 10 758 m².

La signature de cette convention permettra la démolition des vingt-cinq logements existants et la réalisation de vingt-cinq nouveaux logements LLS, dont douze logements individuels. Le bail sera conclu sur une partie de la parcelle cadastrée AV n° 98, soit sur 8 590 m², pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf ans, avec une redevance annuelle de € 3 140.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 12 140 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 de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de cette convention pour votre société est de permettre la réalisation d'une opération de logements sociaux ».

- ▶ Avec l'établissement public Métropole Européenne de Lille (M.E.L.)

1. Convention d'acquisition du 5, rue du Docteur Calmette à Mouvaux (2023/24)

Personne concernée

M. A. Pluss.

Nature et objet

Votre société a été autorisée par votre conseil de surveillance du 12 octobre 2023 à acquérir à la Métropole Européenne de Lille, dans le cadre du projet de réhabilitation du quartier de l'Escalette à Mouvaux, une maison à usage d'habitation et le terrain en dépendant, située à Mouvaux, 5, rue du Docteur Calmette, reprise au cadastre section AR n° 357, d'une contenance cadastrale totale d'environ 142 m². Cette acquisition se réalisera moyennant le prix principal de € 65 000 hors taxes.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 65 000 hors taxes pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Paraphe


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

Votre conseil de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de cette convention pour votre société est d'acquérir cet immeuble afin d'y réaliser un logement locatif social en PLAI ».

2. Convention d'acquisition du 52, rue Henri Ghesquière à Faches-Thumesnil (2023/20)

Personne concernée

M. A. Pluss.

Nature et objet

Votre société a été autorisée par votre conseil de surveillance du 7 décembre 2023 à acquérir à la Métropole Européenne de Lille une maison à usage d'habitation et le terrain en dépendant, située à Faches Thumesnil, 52, rue Henri Ghesquière, reprise au cadastre section AB n° 32, d'une contenance cadastrale totale d'environ 68 m².

Une convention de gestion sera signée entre votre société et la Métropole Européenne de Lille, préalablement à l'acquisition du bien.

Cette acquisition se réalisera moyennant le prix principal de € 100 000 hors taxes, majoré de € 3 750 de frais de commission, soit un total de € 103 750 hors taxes.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 103 750 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 de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de cette convention pour votre société est de permettre la réhabilitation, la gestion et la location du logement ».

3. Bail emphytéotique - Houplin-Ancoisne – Rue Gabriel Péri (2023/01)

Personne concernée

M. A. Pluss.

Nature et objet

Votre société a été autorisée par votre conseil de surveillance du 30 mars 2023 à prendre à bail emphytéotique à la Métropole Européenne de Lille, une maison leur appartenant située à Houplin Ancoisne, 8, rue Gabriel Péri, reprise au cadastre section A n° 2875, d'une contenance cadastrale totale d'environ 258 m². Le bail sera conclu pour une durée de soixante ans, avec une redevance annuelle à l'euro symbolique.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 60 hors taxes pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Paraphe


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

Votre conseil de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de cette convention pour votre société est la réhabilitation et la location de ce logement pendant la durée du bail emphytéotique ».

4. Promesse unilatérale pour la création d'un droit d'occupation tréfoncière constitutive de droit réel et d'autorisation de travaux avec la Métropole Européenne de Lille (2023/23)

Personne concernée

M. A. Pluss.

Nature et objet

Votre société a été autorisée par votre conseil de surveillance du 12 octobre 2023 à signer une promesse unilatérale pour la création d'un droit d'occupation tréfoncière constitutive de droit réel et d'autorisation de travaux avec la Métropole Européenne de Lille. Cette convention s'inscrit dans le cadre de la réalisation des travaux de renouvellement et de création du réseau d'eau, ainsi que des ouvrages de défense incendie sur le territoire de la Métropole Européenne de Lille réalisés par la société Sourceo sur la parcelle appartenant à votre société cadastrée section BB n° 504 située rue Gambetta à Neuville en Ferrain.

La promesse a été signée dans les modalités.

Modalités

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

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

Votre conseil de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de cette convention pour la société est la réalisation des travaux sur le réseau d'eau ».

- ▶ Avec les sociétés Vilogia Privilège et Vilogia Premium, filiales de votre société

Reconduction de la convention de prestation de montage d'opérations de vente et de commercialisation des logements intermédiaires (2023/26)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre société a reconduit, selon l'autorisation du conseil de surveillance du 7 décembre 2023, la convention confiant à la société Vilogia Premium la commercialisation des logements intermédiaires de la société Vilogia Privilège. La convention a été reconduite dans les mêmes conditions pour l'année 2024.

Ainsi, la société Vilogia Premium percevra une rémunération :

- ▶ forfaitaire, et préalablement validée par les parties lors de la réunion de validation, pour la prestation de montage de l'opération de vente ;

Paraphe


- ▶ égale à 4 % du prix de vente hors taxes pour la commercialisation du logement, et ce, à l'acte, sauf dans le cas d'une mise en commercialisation supérieure à six mois, pour laquelle l'acquéreur a été présenté par la société Vilogia Privilège directement. Pour ce cas particulier, la rémunération sera de 3 % du prix de vente hors taxes.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 119 062,06 entre les sociétés Vilogia Premium et Vilogia Privilège au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

La convention n'a eu aucun impact financier 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 la société de reconduire cette convention réside dans le maintien du bénéfice des équipes spécialisées de la société Vilogia Premium, pour sa filiale dédiée au Logement Intermédiaire, le tout en cohérence avec la stratégie de spécialisation des filiales du Groupe Vilogia et de mutualisation des savoirs faire ».

- ▶ Avec la SCCV Armentières 2 avenue Marc Sangnier, dont la société Vilogia Premium et votre société sont associées

Acquisition en VEFA d'un bâtiment comprenant 20 logements et leurs stationnements situés à Armentières, 2, avenue Marc Sangnier (2023/19)

Nature et objet

Votre société a été autorisée par votre conseil de surveillance du 7 décembre 2023 à procéder à une acquisition en VEFA à la société Vilogia Premium dans le cadre d'une opération portée par la SCCV Armentières 2 avenue Marc Sangnier. Cette acquisition concerne un bâtiment, comprenant vingt logements en catégorie PLUS et PLAI, et leurs stationnements, situé à Armentières, 2, avenue Marc Sangnier, cadastrés section AX n° 448 d'une contenance cadastrale d'environ 1 310 m².

Votre société a été autorisée par votre conseil de surveillance du 7 décembre 2023 à signer une convention d'acquisition avec la SCCV Armentières 2 avenue Marc Sangnier, située à Armentières. Cette acquisition s'inscrit dans le cadre de l'opération en VEFA menée par cette société et concerne le bâtiment E de cette opération, qui comprend vingt logements classés en catégorie PLUS et PLAI, ainsi que leurs stationnements. Ces biens sont enregistrés au cadastre sous la section AX n° 448, avec une superficie cadastrale totale d'environ 1 310 m².

Cette acquisition se réalisera moyennant le prix principal de € 2 100 hors taxes/m² SHAB, stationnement inclus.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 1 399 152,46 hors taxes pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de cette convention pour votre société est de développer du logement locatif social sur le territoire ».

Paraphe


Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

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

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

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

Nature et objet

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

- ▶ utilisable par tirage à tout moment, en tout ou partie, avec un tirage 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.

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

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

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 1 029 568 hors taxes pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

Nature et objet

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

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

Les programmes immobiliers, objets des présentes, sont :

- ▶ Saint-Julien-en-Genevoix, Ternier ;
- ▶ Allonzier-la-Caille (Haute-Savoie) au 162, route d'Annecy ;
- ▶ Yerres (Essonne) rue de la gare ;
- ▶ Montreuil-sous-Bois 48, rue Douy Delcupe ;
- ▶ Saint-Maur-des-Fossés (Val-de-Marne) au 6/10, rue Louis Blanc ;
- ▶ Lille Five Babcock (Nord), Ecoen comop 9, rue de la Gare ;
- ▶ Strasbourg (Bas-Rhin) Route d'Altenheim.

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

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

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 318 160,08 hors taxes pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

Nature et objet

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

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

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

Modalités

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

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

Nature et objet

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

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

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 8 543,84 hors taxes pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

5. Avances de trésorerie pour l'acquisition de programmes immobiliers neufs en logements intermédiaires ou logements libres sous plafonds intermédiaires, en démembrement intra-groupe (2021/13)

Nature et objet

Votre société a été autorisée par votre conseil de surveillance du 9 décembre 2021 à conclure la convention d'avances de trésorerie suivante :

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

Les programmes immobiliers, objets des présentes, sont :

- ▶ Maurepas Malmedonne (Yvelines) ;
- ▶ Deuil-la-Barre Deuil 1 (Val-d'Oise) ;

Paraphe


- ▶ Saint-Maur-des-Fossés (Val-de-Marne) boulevard de la Marne ;
- ▶ Morangis (Essonne) rue du Général Leclerc ;
- ▶ Chilly-Mazarin (Essonne) rue d'Athis ;
- ▶ Saint-Ouen (Seine-Saint-Denis) rue Desportes ;
- ▶ Publier (Haute-Savoie) rue des Fourches.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 153 203 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

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

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre société a été autorisée par votre conseil de surveillance du 22 juin 2023 à renégocier l'avenant à la convention d'avance en comptes courants d'associés. La durée de la convention a été fixée à deux ans pour une ligne de trésorerie de M€ 30 à taux fixe de 2,50 % du 15 février 2023 au 14 février 2025.

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

Modalités

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

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

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre société a été autorisée par votre conseil de surveillance du 8 décembre 2022 à conclure une convention par laquelle la société Vilogia Premium assurerait des interventions complémentaires à celles relatives à sa mission de syndic de copropriété sur les sites de votre société.

Les missions concernées sont la conservation du patrimoine de votre société au sein des copropriétés, le suivi financier (transmettre les appels de fonds relatifs aux charges, mise à disposition de régularisation de charges, etc.), le conseil pour toutes questions techniques auprès des services de gestion immobilière, des missions d'adaptation à la politique et l'organisation de votre société (adapter les règles d'imputation, adapter les appels de travaux) et l'accompagnement avec les agences locatives de la M.E.L. et le pôle expertise opérationnel de votre société.

Paraphe


La rémunération au titre de ces prestations serait fonction du coût horaire qui est déterminé pour un montant de € 76,27 hors taxes. Ce coût horaire intègre notamment les frais de fonctionnement et les charges directes et indirectes. Une marge de 20 % serait appliquée au titre du développement de la transmission automatisée des appels de fonds, du tableau de paiement de votre société, du système mis en place pour votre société et des adaptations des règles d'imputation des charges et des règles de gestion des appels de travaux. En ce qui concerne les études relatives à la possibilité de réactiver des copropriétés (syndicat de copropriété ou association syndicale libre) et le conseil pour les projets de convention ou d'adaptation des sites pour les ventes dites en bloc, la rémunération serait un montant fixé sur la base d'un bon de commande. La convention a pris effet rétroactivement le 1^{er} janvier 2022, pour une durée de trois ans ferme.

Modalités

La rémunération de la convention s'élève à € 174 368,70 hors taxes pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

Personnes concernées

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

Nature et objet

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

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

La rémunération de cette prestation est prévue comme suit :

- ▶ € 50 toutes taxes comprises par lot et par mois pour l'assistance à la gestion des lots ;
- ▶ € 20 toutes taxes comprises par lot et par mois pour l'assistance à l'administration de biens.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 1 650 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

Personnes concernées

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

Paraphe


Nature et objet

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

Modalités

Les sommes versées à la société Vilogia Premium par votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 s'élèvent à € 46 711,09 hors taxes.

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

Personnes concernées

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

Nature et objet

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

Modalités

Les loyers perçus pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 au titre de cette convention s'élèvent à € 377 965.

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

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

Personnes concernées

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

Nature et objet

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

- ▶ utilisable par tirage à tout moment, en tout ou partie, avec un tirage 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 ;

Paraphe


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

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

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

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 222 470 hors taxes pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

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

Personne concernée

M. J-P. Guillon.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 8 décembre 2022 a autorisé votre société à reconduire, avec la société Vilogia Premium Grand Est, une convention de commercialisation d'opérations en location-accession.

L'objet de la convention porte sur l'assistance à votre société dans la commercialisation de ces opérations en location-accession, notamment pour la réalisation des missions relatives à la prospection, la communication, la commercialisation, la re-commercialisation, le suivi de la relation avec le locataire-accédant et avec le notaire pour la régularisation des contrats de location-accession.

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

Votre société percevra une rémunération :

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

Paraphe




Modalités

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

2. Reconduction de la convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de commercialisation de programmes neufs (2021/49)

Personne concernée

M. J-P. Guillon.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 9 décembre 2021 a autorisé votre société à reconduire la convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de commercialisation de programmes neufs, conclue avec la société Vilogia Premium Grand Est, comprenant les missions d'assistance aux études d'opportunité et de faisabilité des opérations, d'assistance à l'acquisition foncière et d'assistance à la réalisation des opérations puis la commercialisation des ouvrages pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2022 et reconductible tacitement chaque année.

Votre société percevra, pour les missions d'assistance à la maîtrise d'ouvrage, une rémunération au coût direct de son activité selon l'avancement des travaux de l'année pour les opérations en accession et égale à 2 % du prix de revient hors taxes de l'opération pour les opérations en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement et, pour l'ensemble des missions de commercialisation, une rémunération égale à 4 % du prix de vente hors taxes du bien vendu.

Modalités

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

3. Convention relative à la reconduction du mandat de gestion immobilière et locative (2021/51)

Personne concernée

M. J-P. Guillon.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 9 décembre 2021 a autorisé votre société à reconduire la convention du mandat de gestion immobilière et locative, conclue avec la société Vilogia Premium Grand Est, par laquelle votre société assure la gestion immobilière et locative d'un patrimoine composé de cinq structures spécialisées.

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

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 80 797,80 hors taxes pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Paraphe

4. Avenant à la convention d'avance en compte courant (2023/17)

Personne concernée

M. L. Vanlaecke.

Nature et objet

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

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

- ▶ utilisable par tirage à tout moment, en tout ou partie, avec un tirage 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 en compte courant s'est élevée à € 113 697,16 hors taxes pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

- ▶ Avec les SCCV, dont la société Vilogia Premium et votre société sont associées

Convention de flux contractuels (2020/33)

Nature et objet

Votre société a été autorisée par votre conseil de surveillance du 9 décembre 2020 à résilier les conventions de prestations de comptabilité opérationnelle réalisées par la société Vilogia Premium au profit des SCCV, et de modifier la convention de prestations de services fonctions support, conclue avec ces SCCV, pour y intégrer la comptabilité opérationnelle réalisée depuis le 1^{er} janvier 2020 par votre société.

Modalités

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

- ▶ Avec le fonds de dotation Entreprises et Cités

Convention de mécénat (40-58)

Personnes concernées

MM. J-P. Guillon et G. Meauxsoone.

Paraphe


Nature et objet

Votre société a été autorisée par votre conseil de surveillance du 5 décembre 2017 à conclure une convention de mécénat avec le fonds de dotation Entreprises et Cités, dont les projets et actions s'articulent autour des innovations sociales et sociétales attendues et accompagnant la transformation des modèles économiques.

Modalités

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

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 Premium Grand Est et votre société sont associées

Flux contractuels (2020/34)

Nature et objet

Votre société a été autorisée par votre conseil de surveillance du 9 décembre 2020 à conclure des conventions pour des missions dites « de support » ainsi que des missions opérationnelles d'assistance à maîtrise d'ouvrage, de commercialisation et de communication pour le compte des SCCV avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2020.

Pour les fonctions dites support, votre société perçoit une rémunération égale à 0,95 % du prix de revient global ; pour les missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage, votre société refacture les frais réels de son activité ; pour la communication, votre société perçoit une rémunération égale à 0,05 % du prix de revient global de l'opération et pour la commercialisation, une rémunération égale à 4 % du prix de vente hors taxes des logements vendus.

Modalités

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

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

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

Personnes concernées

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

Paraphe


Nature et objet

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

Modalités

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

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

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

Nature et objet

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

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

Au titre de cette convention, la société Vilogia Privilège mettra à disposition son savoir-faire et personnel dédié, en échange d'une rémunération égale à 3 % hors taxes du montant des prix de ventes hors taxes. Pour l'année 2023, la société Vilogia Privilège a permis de réaliser la cession par votre société de deux programmes :

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

Modalités

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

Paraphe


- ▶ Avec M. Philippe Rémignon, président du directoire de votre société

Contrat d'indemnité de départ du président du directoire (2019/0)

Nature et objet

Votre société a été autorisée par votre conseil de surveillance du 11 décembre 2019 à conclure un contrat d'indemnité de départ du président du directoire. En cas de non-renouvellement de son mandat, de révocation ou de départ à la retraite, M. Rémignon bénéficiera d'une indemnité de départ, sauf faute grave ou démission, dont le montant est d'ores et déjà fixé à dix-huit mois de salaire.

Modalités

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

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

1. Groupement d'achats – accord-cadre pour les travaux de démolition et de désamiantage (95 - 47)

Personne concernée

M^{me} Tonnerre.

Nature et objet

Votre société a été autorisée par votre conseil de surveillance du 27 février 2019 à poursuivre la collaboration avec l'office public de l'habitat Lille Métropole Habitat, en se constituant groupement de commande pour un accord-cadre travaux de démolition et de désamiantage pour le patrimoine dont votre société et l'office public de l'habitat Lille Métropole Habitat sont propriétaires. Cet accord-cadre est valable pour les biens désignés dans la convention NPNRU de la Métropole Européenne de Lille, et pour toute autre démolition y compris bordant la Métropole Européenne de Lille pour les besoins de votre société.

Modalités

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

2. Convention de transfert de maîtrise d'ouvrage pour la réhabilitation du quartier La Bourgogne à Tourcoing (2020/31)

Personne concernée

M. A. Pluss.

Nature et objet

Votre société a été autorisée par votre conseil de surveillance du 9 décembre 2020 à conclure une convention de transfert de la maîtrise d'ouvrage avec l'office public de l'habitat Lille Métropole Habitat pour la réhabilitation de trois logements individuels sis 179, 181 et 183, rue Robert Schuman à Tourcoing.

Ces prestations seront assurées par votre société moyennant un forfait global pour les trois logements de € 15 580 hors taxes, correspondant à 5 % de l'enveloppe prévisionnelle de l'opération.

Paraphe


Modalités

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

- ▶ Avec l'établissement public Métropole Européenne de Lille (M.E.L.)

Personne concernée

M^{me} Tonnerre.

1. Aménagement d'une aire de stationnement rues Molière et Chénier - Signature d'une convention d'offres et fonds de concours à Lambersart (2019/42)

Nature et objet

De 2007 à 2014, le quartier du Pacot Vandracq situé à Lambersart (Nord) a fait l'objet d'une rénovation urbaine portée par la ville de Lambersart auprès de l'ANRU. L'établissement public a accompagné la ville de Lambersart dans ses démarches dans le cadre de ses compétences en termes d'espaces publics, d'opérations d'aménagement et d'habitat. Les compétences métropolitaines ayant évolué à la suite de la loi MAPTAM du 27 janvier 2014, la commune de Lambersart a sollicité l'établissement public pour finaliser la requalification de l'entrée du quartier par l'aménagement d'un espace vert délaissé entre les rues Molière et Chénier en une aire de stationnement paysagère. Ainsi, trente places de stationnement seront créées ainsi qu'un espace pour le stationnement des vélos et une liaison piétonne depuis la rue Molière vers les équipements situés rue Chénier. Le projet prévoit la mise en œuvre d'une noue paysagère et un traitement qualitatif des limites du boulevard de l'Alliance Nord-Ouest. Le coût de cet aménagement urbain, porté par l'établissement public, est estimé à € 120 000 toutes taxes comprises.

Afin de réaliser cet aménagement, votre société a été autorisée par votre conseil de surveillance du 9 octobre 2019 à participer au projet par le biais d'une offre de concours financier à l'établissement public à hauteur de 25 % dans la limite de € 30 000 toutes taxes comprises et de céder à titre gracieux à l'établissement public les parcelles cadastrées section AH n° 1323 à 1311, 1381, 1372, 1383, 1382p, 1384p et 1377p d'une contenance totale de 581 m². Cette délibération annule et remplace la délibération du 27 février 2019. La différence entre ces deux délibérations concerne les parcelles cédées.

Modalités

La convention n'a pas donné lieu à charges pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

2. Vente de parcelles à Roncq (62-71)

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 21 juin 2013 a autorisé la vente au profit de l'établissement public des parcelles AS 661 pie sur la commune de Roncq et AH 1174 pie sur la commune de Tourcoing. Une erreur s'étant glissée quant au prix de vente de la parcelle AH 1174 pie, les prix de vente ont été rectifiés de la façon suivante : Roncq, avenue de Flandre, parcelle AS 661 pie au prix de € 40 le m² et Tourcoing, boulevard d'Halluin, parcelle AH 1174 pie au prix de € 5 le m². Les frais inhérents à cette opération (géomètre et notaire) seront supportés par LMCU.

Modalités

La vente n'a pas eu lieu en 2024.

Paraphe


3. Vente d'une partie d'une parcelle de terrain (58-68)

Nature et objet

Votre société a été autorisée par votre conseil de surveillance du 27 juin 2016 à vendre à l'établissement public M.E.L. une parcelle de terrain à usage d'espace vert d'une emprise d'environ 500 m², à extraire des parcelles AI n° 739 - 740 - 741 et AI 768. Cette cession se réalisera moyennant le prix principal de € 25 000.

Modalités

La vente n'a pas eu lieu en 2024.

4. Vente de diverses parcelles de terrain situées à Roubaix (63-72)

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par votre conseil de surveillance du 27 juin 2016, à vendre diverses parcelles de terrain situées à Roubaix – rues Vanhoutte, de Tournai et avenue du Président-Kennedy reprises au cadastre section CZ n° 90 partie pour environ 618 m², n° 98 partie pour environ 1 676 m², n° 55 partie pour environ 52 m² et n° 7 partie pour environ 399 m². Les terrains destinés à l'aménagement ou à la réalisation d'équipements publics d'infrastructure se vendront au prix de € 30 le m². Les terrains destinés à la recomposition d'espaces libres dédiés aux habitants dans le respect de la concertation ANRU seront cédés à titre gratuit.

Modalités

La vente n'a pas eu lieu en 2024.

Lille, le 7 mai 2025

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG Audit

Signé par :

48FBE32576A24AE...

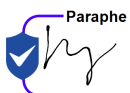
Emilie Poissonnié



Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré

Exercice clos le 31 décembre 2024

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels



ERNST & YOUNG Audit

Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré

Exercice clos le 31 décembre 2024

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion


■ Référentiel d'audit

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

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

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.



S.A.S. à capital variable
344 366 315 R.C.S. Nanterre

Société de Commissaires aux Comptes
Société d'expertise comptable inscrite au Tableau
de l'Ordre de la Région de Lille Nord Pas de Calais

Siège social : 1-2, place des Saisons - 92400 Courbevoie - Paris-La Défense 1

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le paragraphe « 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.

■ Règles et principes comptables

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, tels que décrits dans la note 1.1 « Conventions générales » de l'annexe des comptes annuels, nous avons apprécié la correcte application des principes comptables et des dispositions particulières prévues par l'instruction comptable applicables aux sociétés anonymes d'H.L.M., au titre de l'établissement des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

■ Estimations comptables

Les modalités de constitution de la provision pour gros entretien, d'un montant de K€ 2 000, et de la provision pour indemnités de départ à la retraite, d'un montant de K€ 10 710, sont détaillées dans la note 3.3 « Provisions » de l'annexe aux comptes annuels. Dans le cadre de notre appréciation des estimations retenues pour l'arrêté des comptes, nous avons apprécié la correcte application et le caractère raisonnable des hypothèses retenues ainsi que des évaluations justifiant les écritures enregistrées au cours de l'exercice 2024.

Les modalités de détermination des impacts comptables relatifs aux immeubles dont la démolition est programmée sont détaillées dans la note 2.4 « Démolitions programmées » de l'annexe aux comptes annuels. Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues par votre société pour l'arrêté des comptes, nous avons apprécié la correcte application et le caractère raisonnable des hypothèses retenues et des évaluations justifiant les écritures enregistrées au cours de l'exercice 2024.

Par ailleurs, dans le cadre de notre appréciation des règles et méthodes comptables suivies par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables citées ci-dessus et nous avons apprécié leur correcte application.

Paraphe


Vérifications spécifiques

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

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

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

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

■ Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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

■ Autres informations

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le directoire.



Paraphe

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

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

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

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

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

Paraphe




- ▶ 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

Signé par :

48FBE32576A24AE...

Emilie Poissonnié

BILAN ET COMPTE DE RESULTAT

| ACTIF 2 | Exercice 2024 | | | Exercice 2023 | |
|---|--------------------------|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | BRUT 3 | Amortissements et dépréciations 4 | NET 5 | TOTAUX PARTIELS 6 | NET 7 |
| COMPTES DE CAPITAUX | | | | 0,00 | 0,00 |
| Actionnaires : Capital souscrit - non appelé | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| IMMOBILISATIONS INCORPORELLES | | | | 71 778 980,20 | 62 551 839,72 |
| Frais d'établissement | 56 288,70 | 0,00 | 56 288,70 | | 0,00 |
| Baux long terme et droits d'usufruit | 81 763 094,19 | 26 904 081,11 | 54 859 013,08 | | 49 713 441,93 |
| Autres (1) | 33 820 476,68 | 16 956 798,26 | 16 863 678,42 | | 12 838 397,79 |
| IMMOBILISATIONS CORPORELLES | | | | 5 587 382 711,72 | 5 000 889 932,35 |
| Terrains nus | 62 830 987,13 | 3 577 310,04 | 59 253 677,09 | | 69 408 179,27 |
| Terrains aménagés, loués, bâtis | 1 311 077 286,00 | 0,00 | 1 311 077 286,00 | | 1 164 409 189,92 |
| Agencements et aménagements de terrains | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| Constructions locatives (sur sol propre) | 6 029 062 052,98 | 2 036 567 988,21 | 3 992 494 064,77 | | 3 603 557 246,53 |
| Constructions locatives sur sol d'autrui | 214 405 864,34 | 83 372 742,85 | 131 033 121,49 | | 129 144 676,83 |
| Bâtiments et installations administratifs | 84 618 050,07 | 20 639 746,30 | 63 978 303,77 | | 21 436 968,75 |
| Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp. | 47 214 610,11 | 17 668 351,51 | 29 546 258,60 | | 12 933 671,05 |
| Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS | | | | 826 363 935,32 | 925 350 627,12 |
| Terrains | 170 243 855,89 | 0,00 | 170 243 855,89 | | 184 609 212,82 |
| Constructions et autres immobilisations corporelles en cours | 640 509 250,10 | 1 564 692,14 | 638 944 557,96 | | 715 782 990,35 |
| Avances et acomptes | 17 175 521,47 | 0,00 | 17 175 521,47 | | 24 958 423,95 |
| IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2) | | | | 272 468 090,58 | 210 369 151,03 |
| Participations - Apports, avances | 131 810 448,46 | 2 592,88 | 131 807 855,58 | | 145 574 385,78 |
| Créances rattachées à des participations | 68 349 870,21 | 0,00 | 68 349 870,21 | | 59 414 052,01 |
| 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 | 75 007 613,50 | 2 697 248,71 | 72 310 364,79 | | 5 380 713,24 |
| Intérêts courus | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| ACTIF IMMOBILISE (I) | 8 967 945 269,83 | 2 209 951 552,01 | 6 757 993 717,82 | 6 757 993 717,82 | 6 199 161 550,22 |
| STOCKS ET EN-COURS | | | | 190 042 204,44 | 218 924 082,68 |
| Terrains à aménager | 92 172 440,04 | 7 073 154,37 | 85 099 285,67 | | 85 198 017,01 |
| Immeubles en cours | 41 917 788,42 | 725 205,78 | 41 192 582,64 | | 88 815 395,43 |
| Immeubles achevés : | | | | | 0,00 |
| Disponible à la vente | 46 201 655,04 | 35 507,08 | 46 166 147,96 | | 27 014 594,71 |
| Temporairement loués | 17 269 670,44 | 0,00 | 17 269 670,44 | | 17 597 147,68 |
| Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| Approvisionnements | 314 517,73 | 0,00 | 314 517,73 | | 298 927,85 |
| Fournisseurs débiteurs | 9 734 191,12 | 0,00 | 9 734 191,12 | 9 734 191,12 | 12 995 852,10 |
| CREANCES D'EXPLOITATION | | | | 294 794 347,70 | 289 495 539,52 |
| Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) : | | | 0,00 | | |
| Locataires et organismes payeurs d'A.P.L | 49 487 782,68 | 13 865 386,37 | 35 622 396,31 | | 34 349 007,22 |
| Créances sur acquéreurs | 8 193 037,76 | 0,00 | 8 193 037,76 | | 26 374 018,32 |
| Clients - autres activités | 8 943 608,17 | 0,00 | 8 943 608,17 | | 9 131 273,58 |
| Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| Clients douteux ou litigieux | 37 905 878,80 | 30 701 471,40 | 7 204 407,40 | | 6 385 042,18 |
| Produits non encore facturés | 23 533 370,54 | 0,00 | 23 533 370,54 | | 8 814 876,45 |
| Autres | 66 402 812,93 | 0,00 | 66 402 812,93 | | 66 576 444,65 |
| Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir | 144 894 714,59 | 0,00 | 144 894 714,59 | | 137 864 877,12 |
| CREANCES DIVERSES (3) | | | | 61 475 116,16 | 50 923 042,57 |
| 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 | 5 429 014,25 | 0,00 | 5 429 014,25 | | 14 074 570,69 |
| Débiteurs divers | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| Opérations pour le compte de tiers | 625 677,94 | 0,00 | 625 677,94 | | 289 001,38 |
| Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| Autres | 56 677 104,81 | 1 256 680,84 | 55 420 423,97 | | 36 559 470,50 |
| Autres comptes transitoires | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| Valeurs Mobilières de placement | 173 140 777,71 | 616 458,56 | 172 524 319,15 | 172 524 319,15 | 213 965 951,66 |
| DISPONIBILITES | | | | 254 577 276,31 | 231 689 193,25 |
| Valeur à l'encaissement | 19 538,72 | | 19 538,72 | | 75 360,54 |
| Comptes au trésor | 0,00 | | 0,00 | | 0,00 |
| Comptes de placement court terme | 166 279 569,93 | | 166 279 569,93 | | 0,00 |
| Intérêts courus à recevoir | 0,00 | | 0,00 | | 0,00 |
| Banques, établissements financiers et assimilés | 88 278 167,34 | | 88 278 167,34 | | 231 613 832,71 |
| Caisse et régies d'avance | 0,32 | | 0,32 | | 0,00 |
| Charges constatées d'avance | 8 499 056,27 | | 8 499 056,27 | 8 499 056,27 | 7 698 547,78 |
| ACTIF CIRCULANT (II) | 1 045 920 375,55 | 54 273 864,40 | 991 646 511,15 | 991 646 511,15 | 1 025 692 209,56 |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices (III) | 4 762 088,30 | | 4 762 088,30 | 4 762 088,30 | 4 724 238,17 |
| Primes de remboursement des obligations (IV) | 5 957 533,01 | | 5 957 533,01 | 5 957 533,01 | 9 132 584,89 |
| Différences de conversion Actif (V) | 2 144 000,00 | | 2 144 000,00 | 2 144 000,00 | 0,00 |
| TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V) | 10 026 729 266,69 | 2 264 225 416,41 | 7 762 503 850,28 | 7 762 503 850,28 | 7 238 710 582,84 |
| | | (1) Dont droit au bail | | | |
| | | (2) Dont à moins d'un an | 52 324,51 | | 5 459 168,94 |
| | | (3) Dont à plus d'un an | 15 656 239,29 | | 3 849 982,62 |

Signé par :

48FBE32576A24AE...

| PASSIF 2 | Exercice 2024 | | Exercice 2023 5 | |
|---|---------------------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | DETAIL 3 | TOTAUX PARTIELS 4 | | |
| | CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES | | | 1 051 246 065,77 |
| Capital : | | 200 308 466,97 | 184 823 188,63 | |
| Capital souscrit – non appelé | 0,00 | | 0,00 | |
| Capital (actions simples) | 182 489 760,00 | | 178 997 900,00 | |
| Capital : actions d'attribution | 0,00 | | 0,00 | |
| Primes d'émissions, de fusion et d'apport | 17 818 706,97 | | 5 825 288,63 | |
| Ecarts de réévaluation | 0,00 | | 0,00 | |
| Dotations : | | | | |
| Dotations | 0,00 | | 0,00 | |
| Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital | 0,00 | | 0,00 | |
| Réserves : | | | | |
| Réserve légale | 18 248 976,00 | | 8 873 483,51 | |
| Réserves statutaires ou contractuelles | 375 240 387,27 | | 375 240 387,27 | |
| Excédents d'exploitation affectés à l'investissement | 0,00 | | 0,00 | |
| dont relevant du SIEG (depuis 2021) | 0,00 | | 0,00 | |
| Réserves - Activité agréée | 0,00 | | 0,00 | |
| Réserves sur cessions immobilières | 456 356 616,98 | | 445 256 692,70 | |
| dont relevant du SIEG (depuis 2021) | 38 970 313,58 | | 26 700 777,03 | |
| Réserves diverses | 1 091 618,55 | | 1 091 618,55 | |
| dont relevant du SIEG (depuis 2021) | 0,00 | | 0,00 | |
| Report à nouveau (a) | (8 486 497,15) | (8 486 497,15) | 1 085 440,52 | |
| dont relevant de l'activité agréée depuis 2016 | | | | |
| dont relevant du SIEG (depuis 2021) | 0,00 | | 2 056 011,34 | |
| Résultat de l'exercice (a) | (10 273 344,52) | (10 273 344,52) | 1 608 406,96 | |
| dont relevant de l'activité agréée | 0,00 | | | |
| dont relevant du SIEG (depuis 2021) | (9 654 717,07) | | 667 107,21 | |
| | Montant brut | Insc. au résultat | | |
| SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT | 624 722 548,10 | 178 741 671,02 | 445 980 877,08 | |
| | | | 445 980 877,08 | |
| | | | 403 314 416,91 | |
| PROVISIONS REGLEMEENTEES | | | 0,00 | |
| Amortissements dérogatoires | 0,00 | | 0,00 | |
| Provision spéciale de réévaluation | 0,00 | | 0,00 | |
| CAPITAUX PROPRES (I) | 1 478 467 101,18 | 1 478 467 101,18 | 1 421 293 635,05 | |
| Titres participatifs | 30 000 000,00 | 30 000 000,00 | 30 000 000,00 | |
| TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I bis) | 30 000 000,00 | 30 000 000,00 | 30 000 000,00 | |
| TOTAL FONDS PROPRES (I et I bis) | 1 508 467 101,18 | 1 508 467 101,18 | 1 451 293 635,05 | |
| PROVISIONS | | 51 778 088,93 | 40 445 358,77 | |
| Provisions pour risques | 16 689 904,36 | | 8 910 951,76 | |
| Provisions pour gros entretien | 2 000 054,78 | | 2 147 537,87 | |
| Autres provisions pour charges | 33 088 129,79 | | 29 386 869,14 | |
| TOTAL PROVISIONS (II) | 51 778 088,93 | 51 778 088,93 | 40 445 358,77 | |
| DETTES FINANCIERES (1) | | 5 841 182 750,43 | 5 340 845 845,54 | |
| Participation des employeurs à l'effort de construction | 183 504 244,59 | | 154 075 447,41 | |
| Emprunts obligataires | 1 230 913 889,24 | | 1 199 476 703,57 | |
| Emprunts auprès des Etablissements de Crédit | | 4 267 251 512,20 | | |
| Caisse des Dépôts et Consignations | 3 582 458 620,51 | | 2 845 101 521,71 | |
| 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 | 684 792 891,69 | | 699 067 758,86 | |
| Dépôts et cautionnements reçus : | | 28 528 774,23 | | |
| Dépôts de garantie des locataires | 27 640 386,81 | | 25 860 713,96 | |
| Redevances (location-accession) | 481 137,42 | | 444 786,12 | |
| Autres dépôts | 407 250,00 | | 395 250,00 | |
| Emprunts et dettes financières diverses : | | 130 984 330,17 | | |
| Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières | 1 665 579,55 | | 1 859 643,98 | |
| Emprunts participatifs | 0,00 | | 0,00 | |
| Avances d'organismes HLM | 0,00 | | 0,00 | |
| Autres emprunts et dettes assimilées | 0,51 | | 200 000 000,51 | |
| Dettes rattachées à des participations | 0,00 | | 0,00 | |
| Concours bancaires courants | 53 268 538,99 | | 150 963 144,14 | |
| Intérêts courus | 76 050 162,75 | | 63 580 080,38 | |
| Intérêts compensateurs | 48,37 | | 20 794,90 | |
| 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 | | 35 270 152,18 | 8 886 260,24 | |
| Locataires - Excédents d'acomptes | 28 270 727,23 | | 4 131 958,03 | |
| Autres | 6 999 424,95 | | 4 754 302,21 | |
| DETTES D'EXPLOITATION | | 98 232 731,30 | 152 874 014,16 | |
| Fournisseurs | 41 716 941,50 | | 64 155 229,97 | |
| Fournisseurs de stocks immobiliers | 8 438 605,56 | | 24 787 299,95 | |
| Dettes fiscales, sociales et autres | 48 077 184,24 | | 63 931 484,24 | |
| DETTES DIVERSES | | 178 395 040,84 | 178 990 699,23 | |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés : | | | | |
| Fournisseurs d'immobilisations | 130 142 321,40 | | 151 008 971,86 | |
| versements restant à effectuer sur titres non libérés | 1 800,00 | | 1 500,00 | |
| Autres dettes : | | | | |
| Associés - Versements reçus sur augmentation de capital | 0,00 | | 0,00 | |
| Sociétés Civiles Immobilières | 0,00 | | 0,00 | |
| Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E | 1 269 969,23 | | 3 937 705,99 | |
| Opérations pour le compte de tiers | 0,00 | | 0,00 | |
| Opérations d'aménagements | 0,00 | | 0,00 | |
| Autres | 46 980 950,21 | | 24 042 521,38 | |
| Produits constatés d'avance | | 47 033 985,42 | 65 374 769,85 | |
| Au titre de l'exploitation et autres | 34 297 241,10 | | 35 655 160,94 | |
| Produits des ventes sur lots en cours | 12 736 744,32 | | 29 719 608,91 | |
| TOTAL DETTES (III) | 6 200 114 660,17 | 6 200 114 660,17 | 5 746 971 589,02 | |
| DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF (IV) | 2 144 000,00 | 2 144 000,00 | 0,00 | |
| TOTAL GENERAL (I+Ibis+II+III+IV) | 7 762 503 850,28 | 7 762 503 850,28 | 7 238 710 582,84 | |
| (a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes. | | | | |
| (1) Dont à plus d'un an. | 5 286 491 288,40 | | 4 489 472 602,95 | |
| (1) Dont à moins d'un an. | 554 691 462,03 | | 851 373 242,59 | |

| CHARGES | Exercice 2024 | | | | Exercice 2023 | |
|--|----------------------|------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
| | CHARGES RECUPERABLES | CHARGES NON RECUPERABLES | TOTAUX PARTIELS | DONT SECTEUR AGREE (SEM) | TOTAUX PARTIELS | DONT SECTEUR AGREE (SEM) |
| 2 | 3 | 4 | 5 | | 6 | |
| CHARGES D'EXPLOITATION (1) | | | 498 088 228,37 | 0,00 | 517 813 730,15 | 0,00 |
| CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS | | | 172 012 662,15 | 0,00 | 218 896 102,59 | 0,00 |
| Achats stockés : | | | | | | |
| Terrains | | 1 732 862,03 | 1 732 862,03 | | 21 429 818,66 | |
| Approvisionnement | 2 500 231,16 | 1 292 928,61 | 3 793 159,77 | | 8 730 719,00 | |
| Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Variation des stocks : | | | | | | |
| Terrains | | (1 810 923,69) | (1 810 923,69) | | (6 845 940,73) | |
| Approvisionnement | 0,00 | (15 589,88) | (15 589,88) | | (10 185,78) | |
| 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 | 4 546 861,29 | 4 546 861,29 | | 32 011 281,51 | |
| Achats non stockés de matières et fournitures | 34 661 994,86 | 2 989 847,55 | 37 651 842,41 | | 34 121 648,08 | |
| Services extérieurs : | | | | | | |
| Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation) | 26 598 764,98 | 5 398 248,65 | 31 997 013,63 | | 36 218 353,00 | |
| Locations | | 6 201 227,51 | 6 201 227,51 | | 6 773 163,78 | |
| Charges locatives et de copropriétés | 1 247 524,24 | 7 583 084,56 | 8 830 608,80 | | 4 198 352,28 | |
| Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs | 6 659 268,99 | 25 366 470,05 | 32 025 739,04 | | 32 470 470,64 | |
| Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs | 0,00 | 4 871 921,05 | 4 871 921,05 | | 10 869 335,12 | |
| Maintenance | | 2 179 470,96 | 2 179 470,96 | | 1 737 136,16 | |
| Autres travaux d'entretien | | 1 385 320,38 | 1 385 320,38 | | 1 107 006,89 | |
| Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme | | 420 696,01 | 420 696,01 | | 215 771,54 | |
| Primes d'assurances | 597,84 | 6 450 748,93 | 6 451 346,77 | | 5 525 591,57 | |
| Personnel extérieur à la société | 412 113,24 | 601 648,78 | 1 013 762,02 | | 1 094 400,54 | |
| Rémunérations d'intermédiaires et honoraires | 1 727 093,57 | 13 444 253,35 | 15 171 346,92 | | 13 994 982,51 | |
| Publicité, publications, relations publiques | | 1 135 194,88 | 1 135 194,88 | | 1 786 177,13 | |
| Déplacements, missions et réceptions | | 1 184 512,56 | 1 184 512,56 | | 1 131 008,53 | |
| Cotisations et prélèvements CGLLS | | 4 570 351,00 | 4 570 351,00 | | 3 778 968,00 | |
| Redevances | | 4 292 727,88 | 4 292 727,88 | | 4 689 032,95 | |
| Autres | 0,00 | 4 383 210,81 | 4 383 210,81 | | 3 869 011,21 | |
| Impôts, taxes et versements assimilés | | | 52 142 042,12 | 0,00 | 51 402 608,50 | 0,00 |
| Sur rémunérations | 0,00 | 5 830 133,09 | 5 830 133,09 | | 6 296 271,31 | |
| Taxes foncières | 1 542 578,43 | 30 811 808,43 | 32 354 386,86 | | 29 853 463,20 | |
| Autres | 12 326 155,08 | 1 631 367,09 | 13 957 522,17 | | 15 252 873,99 | |
| Charges de personnel | | | 70 497 991,31 | 0,00 | 72 749 984,38 | 0,00 |
| Salaires et traitements | 2 292 088,57 | 45 134 738,39 | 47 426 826,96 | | 52 815 336,06 | |
| Charges sociales | 1 133 773,00 | 21 937 391,35 | 23 071 164,35 | | 19 934 648,32 | |
| Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions | | | 200 178 404,47 | 0,00 | 170 481 434,36 | 0,00 |
| Dotations aux amortissements et dépréciations : | | | | | | |
| Immobilisations locatives | | 158 033 571,43 | 158 033 571,43 | | 140 084 797,74 | |
| Autres immobilisations | | 12 378 621,25 | 12 378 621,25 | | 9 884 644,52 | |
| Charges d'exploitation à répartir | | 1 049 298,96 | 1 049 298,96 | | 777 259,36 | |
| Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles | | 3 109 428,21 | 3 109 428,21 | | 243 192,82 | |
| Dépréciation des stocks et en-cours | | 0,00 | 0,00 | | 569 394,65 | |
| Dépréciation des créances | | 13 176 177,30 | 13 176 177,30 | | 12 647 913,46 | |
| Dotations aux provisions : | | | | | | |
| Provisions pour gros entretien | | 1 818 938,12 | 1 818 938,12 | | 1 480 977,53 | |
| Autres provisions | | 10 612 369,20 | 10 612 369,20 | | 4 793 254,28 | |
| Autres charges | | | 3 257 128,32 | 0,00 | 3 013 309,23 | 0,00 |
| Pertes sur créances irrécouvrables | | 3 253 960,62 | 3 253 960,62 | | 3 013 308,57 | |
| Redevances et charges diverses de gestion courante | 0,00 | 3 167,70 | 3 167,70 | | 0,66 | |
| Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun | | | 0,00 | | 1 270 291,09 | |
| CHARGES FINANCIERES | | | 181 280 544,50 | 0,00 | 147 156 630,58 | 0,00 |
| Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières | | | | | | |
| Charges d'intérêts (2) : | | 7 309 815,15 | 7 309 815,15 | | 546 478,06 | |
| Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Intérêts sur opérations locatives - financements définitif | | 109 898 753,84 | 109 898 753,84 | | 92 655 898,64 | |
| Intérêts compensateurs | | (20 746,53) | (20 746,53) | | 2 195,03 | |
| Intérêts de préfinancements consolidables | | 6 170 547,87 | 6 170 547,87 | | 2 417 778,18 | |
| Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers | | 2 409 428,29 | 2 409 428,29 | | 2 677 112,98 | |
| Gestion de prêts Accession | | 479 614,78 | 479 614,78 | | 422 873,78 | |
| Intérêts sur autres opérations | | 50 196 699,11 | 50 196 699,11 | | 40 359 764,79 | |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement | | | 0,00 | | 0,00 | |
| Autres charges financières | | 4 836 431,99 | 4 836 431,99 | | 8 074 529,12 | |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES | | | 58 397 510,44 | 0,00 | 57 594 697,40 | 0,00 |
| Sur opérations de gestion | | 4 219 148,79 | 4 219 148,79 | | 11 473 813,99 | |
| Sur opérations en capital : | | | 42 379 024,71 | 0,00 | 40 458 933,13 | 0,00 |
| Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut | | 30 534 223,82 | 30 534 223,82 | | 31 657 605,80 | |
| Autres | | 11 844 800,89 | 11 844 800,89 | | 8 801 327,33 | |
| Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions : | | | 11 799 336,94 | 0,00 | 5 661 950,28 | 0,00 |
| Dotations aux amortissements et dépréciations | | 493 451,42 | 493 451,42 | | 3 974 024,03 | |
| Dotations aux provisions réglementées | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | |
| Dotations aux provisions | | 11 305 885,52 | 11 305 885,52 | | 1 687 926,25 | |
| PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES) | | | 0,00 | | 0,00 | |
| IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES | | | (210 224,00) | | 1 574 942,00 | |
| TOTAL DES CHARGES | 91 102 183,96 | 646 453 875,35 | 737 556 059,31 | 0,00 | 724 140 000,13 | 0,00 |
| | | | 0,00 | 0,00 | 1 608 406,96 | 0,00 |
| | | dont relevant du SIEG | 0,00 | | 667 107,21 | |
| | | dont ne relevant pas du SIEG | 0,00 | | 941 299,75 | |
| | | TOTAL GENERAL | 737 556 059,31 | 0,00 | 725 748 407,09 | 0,00 |
| | | | 117 558,15 | | | |
| | | | | | | |

Signé par :


48FBE32576A24AE...

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

| PRODUITS | Exercice 2024 | | | Exercice 2023 | |
|---|--|------------------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| | DETAIL | TOTAUX PARTIELS | DONT SECTEUR AGREE (SEM) | TOTAUX PARTIELS | DONT SECTEUR AGREE (SEM) |
| 2 | 3 | 4 | | 5 | |
| PRODUITS D'EXPLOITATION (1) | | 560 464 250,26 | 0,00 | 600 409 691,28 | 0,00 |
| Produits des activités | | 519 115 484,85 | 0,00 | 492 100 505,35 | 0,00 |
| Ventes de terrains lotis | 249 002,00 | | | 281 100,00 | |
| Ventes d'immeubles bâtis | 34 073 877,75 | | | 20 996 217,54 | |
| Ventes de maisons individuelles (CCM) | 0,00 | | | 0,00 | |
| Ventes d'autres immeubles | 945 307,61 | | | 40 320,00 | |
| Récupération des charges locatives | 83 921 865,66 | | | 94 601 910,55 | |
| Loyers : | | | | | |
| Loyers des logements non conventionnés | 21 195 337,25 | | | 18 232 846,86 | |
| Loyers des logements conventionnés | 317 594 507,85 | | | 300 822 103,90 | |
| Suppléments de loyers | 1 506 732,19 | | | 1 531 778,40 | |
| Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales | 21 887 212,36 | | | 17 598 364,96 | |
| Logements en location - accession et accession invendus | 1 202 771,51 | | | 1 366 991,46 | |
| Autres | 22 996 723,14 | | | 19 102 099,36 | |
| Prestations de services : | | | | | |
| Produits de concession d'aménagement | 0,00 | | | 0,00 | |
| Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts) | 8 345 284,25 | | | 12 112 803,29 | |
| 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 | 260 348,01 | | | 279 196,95 | |
| Syndic de copropriété | 0,00 | | | 0,00 | |
| Gestion d'immeubles appartenant à des tiers | 411 250,78 | | | 17 294,58 | |
| Gestion des S.C.C.C | 0,00 | | | 0,00 | |
| Gestion des prêts | 0,00 | | | 0,00 | |
| Autres prestations de services | 1 876 793,92 | | | 1 797 153,37 | |
| Produits des activités annexes : | | | | | |
| Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM | 0,00 | | | 0,00 | |
| Autres | 2 648 470,57 | | | 3 320 324,13 | |
| Production stockée (ou déstockage) | | (30 239 815,12) | 0,00 | 29 301 081,84 | 0,00 |
| Immeubles en cours | (46 889 474,10) | | | 28 382 597,87 | |
| Immeubles achevés | 16 649 658,98 | | | 918 483,97 | |
| Production immobilisée | | 39 966 054,51 | 0,00 | 36 050 708,31 | 0,00 |
| Immeubles de rapport (frais financiers externes) | 23 906 804,91 | | | 24 260 700,42 | |
| Autres productions immobilisées | 16 059 249,60 | | | 11 790 007,89 | |
| Subventions d'exploitation | | 1 240 481,32 | 0,00 | 620 216,46 | 0,00 |
| Primes à la construction | 0,00 | | | 0,00 | |
| Subventions d'exploitation diverses | 0,00 | | | 0,00 | |
| Subventions pour travaux d'entretien | 1 240 481,32 | | | 620 216,46 | |
| Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions | | 17 211 411,38 | 0,00 | 18 756 793,81 | 0,00 |
| Provisions pour gros entretien | 1 966 421,21 | | | 3 043 481,34 | |
| Dépréciations de créances | 10 249 197,87 | | | 9 444 617,65 | |
| Autres reprises | 4 995 792,30 | | | 6 268 694,82 | |
| Transferts de charges d'exploitation | | 10 211 686,87 | 0,00 | 12 720 569,98 | 0,00 |
| Produit du dispositif de lissage de la CGLLS | 0,00 | | | 0,00 | |
| Autres produits | | 2 592 331,77 | 0,00 | 10 859 815,53 | 0,00 |
| Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun | 366 614,68 | | | 0,00 | |
| PRODUITS FINANCIERS | | 31 637 030,72 | 0,00 | 40 462 914,32 | 0,00 |
| De participations (2) | | 3 040 522,98 | 0,00 | 5 497 481,53 | 0,00 |
| Revenus des actions | 864 141,74 | | | 836 661,43 | |
| Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes | 0,00 | | | 0,00 | |
| Revenus des avances , prêts participatifs et autres | 2 176 381,24 | | | 4 660 820,10 | |
| 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 | | 10 323 399,21 | 0,00 | 14 171 086,14 | 0,00 |
| Autres (2) | 18 152 931,44 | | | 19 553 063,01 | |
| Reprises sur dépréciations et provisions | 120 177,09 | | | 1 241 283,64 | |
| Transfert de charges financières | 0,00 | | | 0,00 | |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement | 0,00 | | | 0,00 | |
| PRODUITS EXCEPTIONNELS | | 135 181 433,81 | 0,00 | 84 875 801,49 | 0,00 |
| Sur opérations de gestion | | 13 978 545,73 | 0,00 | 15 607 016,15 | 0,00 |
| Sur opérations en capital | | 111 878 312,24 | 0,00 | 66 545 562,39 | 0,00 |
| Produits des cessions d'éléments d'actif | 88 213 700,97 | | | 45 287 123,69 | |
| Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice | 13 588 418,04 | | | 9 376 287,50 | |
| Autres | 10 076 193,23 | | | 11 882 151,20 | |
| Reprises sur dépréciations et provisions | 9 324 575,84 | | | 2 723 222,95 | |
| Transferts de charges exceptionnelles | 0,00 | | | 0,00 | |
| TOTAL DES PRODUITS | 727 282 714,79 | 727 282 714,79 | 0,00 | 725 748 407,09 | 0,00 |
| | SOLDE DEBITEUR = PERTE | 10 273 344,52 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | dont relevant du SIEG | 9 654 717,07 | | | |
| | dont ne relevant pas du SIEG | 618 627,45 | | | |
| | TOTAL GENERAL | 737 556 059,31 | 0,00 | 725 748 407,09 | 0,00 |
| | (1) Dont produits sur exercices antérieurs | 222 753,92 | | | |
| | (2) Dont produits concernant les entreprises liées | 2 176 381,24 | | 5 497 483,53 | |

Signé par :



48FBE32576A24AE...

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

Avant répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le total de l'actif est de 7 762 503 850,28 euros et le compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de tableau dégage un résultat déficitaire de 10 273 344,52 euros.

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

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

NOTE 1 : METHODES GENERALES DE PRESENTATION ET D'EVALUATION

1.1 CONVENTIONS GENERALES

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

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

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 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 ;
 - 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 | 5 000 889 932,35 | 21 | IMMOBILISATIONS CORPORELLES | 5 000 889 932,35 |
| 2111 | Terrains nus | 69 408 179,27 | 2111 | Terrains nus | 69 408 179,27 |
| 2112-2113-2115 | Terrains aménagés, loués, bâtis | 1 164 409 189,92 | 2112-2113-2115 | Terrains aménagés, loués, bâtis | 1 164 409 189,92 |
| 212 | Agencements et aménagements de terrains | 0,00 | 212 | Agencements et aménagements de terrains | 0,00 |
| 213 sauf 21315-2135-21318 | Constructions locatives (sur sol propre) | 3 522 847 118,81 | 213 (sauf 21315 et 2135) | Constructions locatives (sur sol propre) | 3 603 557 246,53 |
| 214 sauf 21415-2145-21418 | Constructions locatives sur sol d'autrui | 121 321 488,97 | 214 (sauf 21415 et 2145) | Constructions locatives sur sol d'autrui | 129 144 676,83 |
| 21315-2135-21415-2145 | Bâtiments et installations administratifs | 21 436 968,75 | 21315-2135-21415-2145 | Bâtiments et installations administratifs | 21 436 968,75 |
| 21418-21318 | Autres ensembles immobiliers | 88 533 315,58 | | | |
| 215-218 | Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp. | 12 933 671,05 | 215-218 | Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp. | 12 933 671,05 |
| 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.

1.2 CHANGEMENT DE METHODES

Néant.

1.3 FAITS SIGNIFICATIFS

Contexte géopolitique et inflationniste

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.

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

Au 31 décembre 2024, la fusion entre Vilogia SA et l'OPH de Villemomble a été juridiquement finalisée, avec un effet rétroactif au 1er janvier 2024. Cette opération a été rendue possible grâce à l'arrêté préfectoral de novembre 2024. L'intégration des équipes de l'ex-OPH s'est faite dans un esprit de continuité et de coopération.

Elle a entraîné une augmentation du capital de Vilogia SA d'un montant de 3 491 860 euros, en lien avec la rémunération des apports de l'OPH, portant celui-ci à 182 489 760 euros.

Cette fusion a généré également et en complément, une prime de fusion d'un montant de 24 234 591,75 euros, par différence entre l'actif net apporté et le montant d'augmentation de capital évoquée ci-dessus. Ont été prélevés sur la prime de fusion : 9 295 072,14 euros pour compléter la réserve légale à hauteur de 10%, suite à l'augmentation de capital réalisée et 2 946 101, 27 euros pour la reconstitution des subventions.

Transmission universelle du patrimoine des SCI Insertion Park et SCI du Dragon

Dans le cadre du partenariat avec la coopérative Soliha BLI, Vilogia SA avait acquis en juin 2023 les SCI Insertion Park et SCI du Dragon, représentant ensemble 221 logements. Au cours de l'exercice, il a été décidé de dissoudre ces entités par transmission universelle de patrimoine (TUP) au profit de notre société. La TUP de la SCI Insertion Park a été réalisée le 31 mars 2024, celle de la SCI du Dragon le 31 mai 2024.

La confusion de patrimoine de la SCI Insertion Park a généré un mali de fusion de 12 892 147,55 euros qui sera amorti sur une durée de 15 ans.

Concernant, l'opération avec la SCI du Dragon, celle-ci a généré un vrai mali comptabilisé en charges financières pour un montant de 99 188,91 euros.

Partenariat avec le groupe New Immo Holding (NIH)

En 2024, le Groupe Vilogia et le groupe NIH ont établi un partenariat stratégique pour soutenir la transformation des territoires en développant une offre de logements accessibles et abordables. Ce partenariat s'est concrétisé par :

- L'entrée de Ceetrus France (foncière du groupe NIH) au capital de Vilogia SA, via l'acquisition de 489 918 actions auprès de Vilogia Holding ;
- La nomination d'Antoine Grolin, représentant NIH, au Conseil de Surveillance de Vilogia SA.

Démembrement Intra groupe

Afin de compenser la baisse des ventes de logements à l'unité (160 cette année), une vente en bloc de l'usufruit de 1 967 logements à Vilogia Holding a été réalisée pour une durée de 16 ans. La répartition des valeurs de l'usufruit et de la nue-propriété a été basée sur une valeur en pleine propriété appuyée sur une expertise d'un tiers indépendant ayant utilisé les méthodes de valorisation par comparaison et capitalisation des flux.

Il en ressort une valeur en pleine propriété d'un montant de 131 .9 M€ dont un usufruit représentant 57.6 M€. La plus-value réalisée par Vilogia SA dans cette opération et impactant les comptes de l'exercice se monte à 44.7 M€.

Contrôle ANCOLS

La Société fait actuellement l'objet d'un contrôle diligenté par l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS), dont les opérations ont débuté au 2ème semestre 2024. Ce contrôle s'inscrit dans le cadre des missions de l'Agence visant à vérifier la conformité et la qualité de gestion des organismes de logement social. La Société collabore pleinement avec les équipes de l'ANCOLS afin de faciliter le bon déroulement de cette mission.



1.4 EVENEMENTS POST CLOTURE

Au titre du contrôle fiscal en cours, il nous a été notifié le 2 avril 2025 pour la période 2022 une proposition de rectification comptable au titre de l'impôt société et de la CVAE. Tenant compte de la provision déjà existante dans les comptes 2024 (704 051 €), une provision complémentaire aurait dû être constatée pour un montant de 1 517 625 €.

Une action de contestation de cette notification sera initiée prochainement auprès de notre conseiller fiscaliste sous la houlette du pôle interne dédié.

Sur le volet des engagements à construire et à revendre, en lien toujours avec le contrôle fiscal en cours, l'administration fiscale nous a signifié par un second courrier daté également du 2 avril 2025 une proposition de rectification d'un complément des droits pour un montant net de 1 111 290 € déduction faite de la provision déjà existante dans les comptes 2024 (2 397 776 €)

Une action est en cours pour s'assurer du bien-fondé du complément de provision et des échanges auront lieu avec l'administration fiscale pour statuer sur le redressement signifié.

NOTE 2 : PRINCIPALES METHODES D'EVALUATION DES POSTES DE L'ACTIF

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

Les immobilisations sont évaluées à leur cout d'acquisition.

2.1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition.

Elles sont constituées de leur prix d'achat, des coûts directement attribuables à ces immobilisations en vue de leurs utilisations envisagées.

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

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

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

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

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

Une production immobilisée a été comptabilisée au titre de ces projets à hauteur de 5 526 783,69 € en 2024.

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

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

2.2 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Dans les immobilisations corporelles nous retrouvons des programmes correspondant aux nues-propriétés. La nue-propriété d'un bien correspondant à la propriété de celui-ci est enregistrée pour sa valeur d'entrée. Ces immobilisations sont amorties par composant sur des durées qui diffèrent selon le type d'opération (voir tableau sur la répartition des amortissements).

➤ TERRAINS

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

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

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur économique réelle des terrains est inférieure à la valeur comptable. La société a estimé qu'une dépréciation de la valeur au bilan des terrains nus immobilisés, devait être comptabilisée pour un montant de 3 577 milliers d'€.

➤ IMMEUBLES DE RAPPORT ET BATIMENTS ADMINISTRATIFS

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

Les constructions ont fait l'objet de dépréciation à hauteur de 3 885 milliers d'€.

Ces dépréciations sont liées aux démolitions de l'ANRU 2 défini comme suit :

Le NPNRU prévoit une subvention à hauteur de 80% de la VNC du bien démolie arrêtée au 31/12 précédent la date de dépôt du Permis d'Intention De Démolir (PDID). La VNC retenue dans ce calcul est la VNC hors terrain.

Afin de refléter au mieux la réalité économique de l'opération, On réduit la VNC résiduelle, soit 20% de la VNC subventionnable, en fonction de la libération des logements.

Lorsque le PDID n'est pas déposé, On continue d'amortir de façon linéaire jusqu'à la date prévisionnelle de dépôt du PDID et on comptabilise une dépréciation complémentaire en fonction de la libération des logements.

Depuis 2016, Vilogia SA applique les dispositions de l'instruction comptable HLM de 2015, qui excluent l'intégration des primes d'assurance dommage construction dans le bilan. Ces charges sont

désormais étalées sur la durée de la garantie décennale. Ce traitement comptable se traduit par une comptabilisation initiale en charges (compte 6162), suivie d'un étalement via le compte de charges constatées d'avance (4862000), dont le solde atteint 4 569 048,98 euros au 31 décembre 2024.

➤ TRAVAUX D'AMELIORATION

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

➤ AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

➤ IMMOBILISATIONS GREVEES DE DROIT

Néant.

➤ IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS

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

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

Les immobilisations en cours ont fait l'objet d'une provision pour dépréciation à hauteur de 1 564 milliers d'€.

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

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

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

Le pôle innovation a été intégré dans la COMO en 2024 en fonction du temps passé sur les projets.

| Types d'opérations | Taux de COMO correspondant |
|---|-----------------------------|
| Opérations de constructions Neuves et de Réhabilitation | 4.26% hors MEL et 0.76% MEL |
| Opérations de Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) | 2% |
| Achats en bloc à des ESH | 0.14% |
| Innovation | Temps passé |

Au titre de l'exercice 2024, les coûts internes de conduite d'opération et de montage d'opération représentent 10 772 033,14 euros et les intérêts de préfinancement immobilisables se sont élevés à 23 906 804,91 euros (compte 7222).

➤ MALI TECHNIQUE

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

Au 31 décembre 2024, le montant net du mali technique constaté est de 21 915 736,07 euros, contre 9 385 310,38 euros au 31 décembre 2023. La variation s'explique par la dotation aux amortissements de l'exercice, qui s'élève à 358 399,71 euros ainsi que par l'impact, évoqué ci-dessus, de la transmission universelle du patrimoine de la SCI Insertion Park pour 12 892 147,55.

| Composants | Valeur Brute | Dotations | VNC |
|----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| Terrain | 5 903 004,80 | 0,00 | 5 903 004,80 |
| Structure | 17 498 250,17 | 2 072 914,14 | 14 777 785,24 |
| Menuiserie | 1 837 943,79 | 1 325 080,77 | 512 863,02 |
| Ravalement | 1 346 074,97 | 1 345 381,86 | 693,11 |
| Electricité | 130 831,26 | 78 305,67 | 52 525,59 |
| Plomberie-Sanitaire | 44 178,25 | 26 336,25 | 17 842,00 |
| Chauffage Individuel | 41 552,92 | 40 894,97 | 657,95 |
| Etanchéité | 13 456,91 | 13 093,87 | 363,04 |
| Ascenseur | 7 376,48 | 6 452,18 | 924,30 |
| Chauffage collectif | 2 461,33 | 935,10 | 1 526,23 |
| Aménagement | 512,94 | 512,94 | 0,00 |
| Total général | 26 825 643,82 | 4 909 907,75 | 21 915 736,07 |

4.3.1 - TABLEAU MOUVEMENTS
DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

| IMMOBILISATIONS | VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE | AUGMENTATIONS | | DIMINUTIONS | | VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE |
|--|--|---|-----------------------------------|--|--|--|
| | | Acquisitions, Créations, Apports (3) | Virements de poste à poste (4) | Virements de poste à poste abandonnés de projet, remboursements anticipés | Sorties d'actif (sauf abandon projet), et remboursement courant des prêts (5) | |
| 1 | 2,00 | 3,00 | 4,00 | 5,00 | 6,00 | 7 (2 + 3 + 4 - 5 - 6) |
| INCORPORELLES | | | | | | |
| Frais d'établissement | | 56 288,70 | | | | 56 288,70 |
| Baux long terme et droits d'usufruit | 71 888 585,88 | | 10 703 651,89 | 829 143,58 | | 81 763 094,19 |
| Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237) | 4 301 305,46 | 12 788 779,06 | 1 897 791,54 | 10 508 033,27 | | 8 459 842,79 |
| Autres immobilisations incorporelles | 35 295 770,66 | 115,44 | 4 474 156,86 | 25 139,20 | 14 384 269,87 | 25 360 633,89 |
| Total I | 111 485 662,00 | 12 825 183,20 | 17 075 600,29 | 11 362 316,05 | 14 384 269,87 | 115 639 859,57 |
| CORPORELLES | | | | | | |
| Terrains | | | | | | |
| Terrains nus | 51 301 957,98 | 100 566 593,15 | 12 755 879,23 | 112 914 995,29 | 890 393,67 | 50 819 041,40 |
| Terrains aménagés, loués, bâtis | 1 193 741 660,12 | 11 672 539,54 | 131 177 823,21 | 2 900 583,51 | 10 602 207,63 | 1 323 089 231,73 |
| Agencements - Aménagements de terrains | | | | | | - |
| Total II | 1 245 043 618,10 | 112 239 132,69 | 143 933 702,44 | 115 815 578,80 | 11 492 601,30 | 1 373 908 273,13 |
| Constructions | | | | | | |
| Constructions locatives sur sol propre hors additions et remplacements de composants | 4 485 438 593,68 | 397 826,79 | 482 248 518,76 | 221 098,53 | 72 752 873,46 | 4 895 110 967,24 |
| Additions et remplacements de composants (1) | 1 092 106 755,00 | | 41 844 330,71 | | | 1 133 951 085,71 |
| Constructions locatives sur sol propre (c213 sauf 21315-2135) A | 5 577 545 348,68 | 397 826,79 | 524 092 849,47 | 221 098,53 | 72 752 873,46 | 6 029 062 052,95 |
| Constructions locatives sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants | 107 232 219,10 | | 6 091 066,13 | 6 009,20 | 1 183 912,89 | 112 133 363,14 |
| Additions et remplacements de composants (1) | 99 088 845,91 | | 3 183 855,29 | | | 102 272 501,20 |
| Constructions locatives sur sol d'autrui (c214 sauf 21415-2145) B | 206 321 065,00 | | 9 274 721,42 | 6 009,20 | 1 183 912,89 | 214 405 864,33 |
| Bâtiments et install. administratifs (c21315-2135-21415-2145) C | 42 393 583,53 | | 44 983 906,98 | | 2 759 440,44 | 84 618 050,07 |
| Total III [A+B+C] | 5 826 259 997,21 | 397 826,79 | 578 351 477,87 | 227 107,73 | 76 696 226,79 | 6 328 085 967,35 |
| Install. techniques - Matériel - Outillage | 356 085,86 | 27 027,34 | - | - | - | 383 113,20 |
| Divers | | | | | | |
| Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181) | 8 501 895,18 | 228 903,13 | 77 740,20 | 58 679,04 | 263 149,72 | 8 486 709,75 |
| Matériel de transport | 323 692,90 | | | 17 202,78 | | 306 490,12 |
| Matériel de bureau et matériel informatique | 4 996 071,95 | 387 565,74 | 2 595 040,55 | 68 082,94 | 1 971 335,65 | 5 939 259,65 |
| Mobilier | 2 912 141,00 | 18 264,78 | 2 721 136,52 | 17 120,54 | 361 028,19 | 5 273 393,57 |
| Diverses | 13 936 818,42 | | 12 892 147,55 | | 3 322,15 | 26 625 643,82 |
| Total V | 30 670 619,45 | 634 733,65 | 18 286 064,82 | 161 085,30 | 2 598 835,71 | 46 631 496,91 |
| Immeubles en location vente, location-attribution, affectation | Total VI | | | | | |
| Immobilisations corporelles en cours | | | | | | |
| Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure | 184 609 212,82 | 22 932 666,26 | 99 657 698,45 | 137 026 862,07 | | 170 172 715,46 |
| Constructions et autres immobilisations corporelles : | | | | | | |
| - Construction et acquisition-amélioration | 568 790 417,86 | 522 306 918,63 | 19 004 669,16 | 621 269 932,98 | 46 729,61 | 488 785 343,06 |
| - Additions et remplacements de composants (1) | 151 795 047,45 | | | | | 151 795 047,45 |
| Avances et acomptes | 25 317 444,40 | | | 8 141 922,93 | | 17 175 521,47 |
| Total VII | 930 512 122,53 | 545 239 584,89 | 118 662 367,61 | 766 438 717,98 | 46 729,61 | 827 928 627,44 |
| Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII) | 8 032 842 443,15 | 658 538 305,36 | 859 233 612,74 | 882 642 489,81 | 90 834 393,41 | 8 577 137 478,03 |
| FINANCIERES | | | | | | |
| Participations, apport, avances (261-266-2675-2676) | 145 594 628,70 | 59 804,65 | | | 13 845 984,85 | 131 808 648,50 |
| Créances rattachées à des participations (2671-2674) | 59 414 052,01 | 100 991 130,50 | | 24 055 312,25 | | 136 349 870,26 |
| 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 ...) | 5 380 713,24 | 1 631 463,74 | | | 4 563,48 | 7 007 613,50 |
| Intérêts courus | | | | | | - |
| Total IX | 210 389 593,95 | 102 682 398,89 | - | 24 055 312,25 | 13 850 548,33 | 275 166 132,26 |
| TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2) | 8 354 717 699,10 | 774 045 887,45 | 876 309 213,03 | 918 060 118,11 | 119 069 211,61 | 8 967 943 469,86 |

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

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

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

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

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

La fusion avec Villemomble, rétroactive au 1^{ER} janvier 2024, a apporté un ensemble d'immobilisation constituant un écart à l'ouverture dont ci-dessous le détail :

| Immobilisations de VILLEMOMBLE | Valeur Brute au 01/01/2024 |
|--------------------------------|----------------------------|
| LICENCES | 108 170,45 |
| TERRAIN | 8 215 449,91 |
| STRUCTURE | 44 585 577,89 |
| MENUISERIE EXTERIEURES | 5 875 620,59 |
| CHAUFFAGE COLLEC.INDIVID | 2 201 258,49 |
| ETANCHEITE | 1 661 471,89 |
| RAVALEMENT&AMELIORATION | 6 902 425,54 |
| ELECTRICITE | 5 308 125,10 |
| PLOMBERIES&SANITAIRES | 3 106 747,49 |
| ASCENSEURS | 1 861 389,85 |
| PUC, ENVIRONNEMENT, SECURITE | 4 944 719,47 |
| MATERIEL ET OUTILLAGE | 14 442,26 |
| MATERIEL DE TRANSPORT | 66 002,31 |
| MATERIEL BUREAU & INFORMATIQUE | 120 751,90 |
| MOBILIER DE BUREAU | 41 125,27 |
| IMMOBILISATIONS EN COURS | 3 893 226,45 |
| Total général | 88 906 504,86 |

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

Allongement de l'amortissement du composant structure

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

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

Cette grille prévoit les durées d'amortissements suivantes :

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

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

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

Le patrimoine de Villemoble intégré au 01/01/2024 comporte une ventilation par composant identique à celle de Villogia SA. Une harmonisation des durées n'a pas été réalisée à la reprise mais, au fil de l'eau des remplacements de composants, les durées seront homogénéisées.

Méthodes et durées d'amortissements des immobilisations

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Décomposition et durées d'amortissement retenues pour les opérations de Villemomble

| Composants | Collectif avec Ascenseurs | | Collectif sans Ascenseurs | |
|-----------------------------------|---------------------------|-------|---------------------------|-------|
| | % | Durée | % | Durée |
| Equipements | | | | |
| Structure | 77,70 | 50 | 80,50 | 50 |
| Ascenseur | 2,80 | 15 | 0 | 15 |
| Electricité | 5,20 | 25 | 5,20 | 25 |
| Plomberie | 4,60 | 25 | 4,60 | 25 |
| Etanchéité | 1,10 | 15 | 1,10 | 15 |
| Ravalement | 2,10 | 18 | 2,10 | 18 |
| Menuiserie Extérieure | 3,30 | 25 | 3,30 | 25 |
| Chauffage Collectif ou Individuel | 3,20 | 25 | 3,20 | 25 |
| Pourcentage et durée moyenne | 100,0 | 43,89 | 100,0 | 44,87 |

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

| IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES 1 | MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE 2 | AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE | | DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRIS (2) 5 | MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE 6 |
|--|--|---|--------------------------|---|---|
| | | Amortissement linéaire 3 | Autres méthodes (1) 4 | | |
| INCORPORELLES | | | | | |
| Frais d'établissement | 0.00 | | | | 0.00 |
| Baux long terme et droits d'usufruits | 22,200,566.37 | 4,702,600.13 | | 34,587.53 | 26,868,578.97 |
| Autres postes d'immobilisations incorporelles | 26,723,904.63 | 3,915,792.77 | | 14,384,269.87 | 16,255,427.53 |
| TOTAL I | 48,924,471.00 | 8,618,392.90 | 0.00 | 14,418,857.40 | 43,124,006.50 |
| CORPORELLES | | | | | |
| Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| CONSTRUCTIONS | | | | | |
| Constructions locatives (sur sol propre) | 1,928,679,346.01 | 153,400,978.96 | | 49,397,489.91 | 2,032,682,835.06 |
| Constructions locatives sur sol d'autrui | 77,176,368.18 | 7,660,780.24 | | 1,484,425.57 | 83,372,742.85 |
| Bâtiments et installations administratifs | 20,608,704.98 | 1,527,110.90 | | 1,496,069.58 | 20,639,746.30 |
| TOTAL III | 2,026,464,439.17 | 162,608,870.10 | 0.00 | 52,377,985.06 | 2,136,695,324.21 |
| Install. techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV | 241,976.86 | 54,387.69 | | | 296,364.55 |
| AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES | | | | | |
| Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2161) | 7,285,898.78 | 688,631.41 | | 263,021.01 | 7,711,509.16 |
| Matériel de transport | 309,381.71 | 60,761.95 | | | 370,143.66 |
| Matériel de bureau et matériel informatique | 3,887,955.67 | 689,861.69 | | 1,971,335.63 | 2,606,481.73 |
| Mobilier | 1,761,548.04 | 348,916.76 | | 336,520.14 | 1,773,944.66 |
| Diverses | 4,551,508.04 | 360,752.52 | | 2,352.81 | 4,909,907.75 |
| TOTAL V | 17,796,292.22 | 2,148,924.33 | 0.00 | 2,573,229.59 | 17,371,986.96 |
| Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| TOTAL GENERAL (3) | 2,093,427,179.25 | 173,430,575.02 | 0.00 | 69,370,072.05 | 2,197,487,682.22 |

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

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

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

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

60 ans

La fusion avec Villemomble, rétroactive au 1^{ER} janvier 2024, a apporté un ensemble d'immobilisation constituant un écart à l'ouverture dont ci-dessous le détail :

| Amortissements des Immobilisations de VILLEMOMBLE | Dotations au 01/01/2024 |
|---|-------------------------|
| LICENCES | 98 819,17 |
| STRUCTURE | 20 465 352,48 |
| MENUISERIES EXTERIEURES | 2 586 078,68 |
| CHAUFFAGE COLLEC.INDIVID | 1 299 449,23 |
| ETANCHEITE | 807 733,82 |
| RAVALEMENT&AMELIORATION | 3 196 381,81 |
| ELECTRICITE | 2 350 352,21 |
| PLOMBERIES&SANITAIRES | 1 757 069,84 |
| ASCENSEURS | 1 577 940,34 |
| PUC, ENVIRONNEMENT, SECURITE | 2 512 652,29 |
| MATERIEL ET OUTILLAGE | 13 028,38 |
| MATERIEL DE TRANSPORT | 66 002,31 |
| MATERIEL BUREAU & INFORMATIQUE | 98 286,47 |
| MOBILIER DE BUREAU | 23 872,78 |
| Total général | 36 853 019,81 |

2.4 DEMOLITIONS PROGRAMMEES

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

Sur l'EXERCICE 2024, la provision comptabilisée se monte à 21 855 milliers d'€.

- a) Constatation en produit exceptionnel, sur la base de la libération des logements, des subventions, relatives aux démolitions, pour perte de CAF pour 1 374 milliers d'€ au 31/12/2024,
- b) Constatation en produit exceptionnel, sur la base des démolitions livrées, des subventions relatives aux coûts de démolition pour 1 124 milliers d'€ au 31/12/2024,
- c) Constatation en charges exceptionnelles des coûts de démolitions relatives aux opérations livrées pour un montant de 4 619 milliers d'€ au 31/12/2024,
- d) Constatation d'une reprise de provision sur coûts de démolitions pour un montant de 6 787 milliers d'€ au 31/12/2024 dont 5 346 milliers d'€ n'ont pas été utilisés et d'une dotation à hauteur de 9 782 milliers d'€,
- e) Constatation d'une dépréciation sur les immobilisations destinées à être démolies en fonction de la libération des logements pour 3 885 milliers d'€ dont 1 793 milliers d'€ de dotation sur l'exercice.

2.5 IMMOBILISATIONS FINANCIERES

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

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

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

Ayant constaté l'absence de prise en compte des déductions des Fonds Alur et Travaux lors de ventes de lot de copropriétés, une dépréciation de 2,7 millions d'euros a été comptabilisée.

Un travail de réciprocité entre les fonds Vilogia Premium et les fonds Vilogia a mis en évidence un écart de 36% au titre des logements détenus en copropriété par Vilogia Premium. Cet écart a été extrapolé à l'ensemble des syndicats. En conséquence, une dépréciation de 2 697K€ a été comptabilisée pour couvrir cette sortie d'actifs (755K€ pour le fonds de roulement et 1 942K€ pour le fonds Alur).

| | Solde net au 01/01/2024 | Mouvements 2024 | Reprise provision 2024 | Solde net au 31/12/2024 |
|------------------------------------|----------------------------|--------------------|------------------------------|----------------------------|
| Actions | 137 187 883 | -14 638 555 | -19 350 | 122 549 328 |
| Parts SCI SCCV | 622 415 | -17 900 | | 604 515 |
| Autres titres | 5 811 135 | 872 075 | | 6 683 210 |
| Versements apports non capitalisés | 1 973 395 | 0 | | 1 973 395 |
| TOTAL | 145 594 829 | -13 784 380 | -19 350 | 131 810 448 |
| Vilogia Premium Grand Est | 1 240 000 | 4 185 000 | | 5 425 000 |
| SCCV (15) | 6 380 864 | -5 315 814 | | 1 065 050 |
| Vilogia Privilège | 51 778 188 | -2 713 199 | | 49 064 989 |
| Vilogia Premium | 0 | 12 766 831 | | 12 766 831 |
| SCIC PAR | 0 | 3 000 | | 3 000 |
| SCIC PPL | 0 | 5 000 | | 5 000 |
| SCIC PNA | 0 | 5 000 | | 5 000 |
| Néo-Polis | 15 000 | 15 000 | | 15 000 |
| TOTAL | 59 414 052 | 8 935 818 | 0 | 68 349 870 |
| TOTAL | 205 008 881 | -4 848 562 | -19 350 | 200 160 318 |

Variations de l'exercice :

A la suite des transmissions universelles de patrimoine réalisées au cours du 1^{er} semestre 2024, la totalité des titres détenus de ces structures a été sortie soit pour la SCI Insertion Park, la somme de 13 827 784,85 euros, et 3 000 euros pour la SCI Dragon.

Les parts détenues dans les SCCV ont diminué à la suite de la liquidation de 6 d'entre elles à fin septembre 2024. Des avances faites à ces structures ont pu être remboursées.

La recapitalisation des SCIC, qui a eu lieu fin d'année, et à laquelle Vilogia SA a participé, a permis la reprise de provision constatée lors des exercices précédents.

Une avance de 12,8 M€ a été faite à Vilogia Premium pour le financement de la tranche 1 de l'ORV cédé fin 2023.

Enfin, de nouvelles avances ont été faites à Vilogia Premium Grand Est pour porter son développement.



| 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 (6) | DIVIDENDES ENCAISSES PAR L'ORGANISME AU COURS DE L'EXERCICE | ACTIVITES |
|--|-----------|---------------|--|--------------------------------------|---|-----------------------|---|--|--|---|-----------|
| | | | | | BRUTE | NETTE | | | | | |
| Filiales et participations (2) (6) : | | | | | | | | | | | |
| - Filiales (7) | | | | | | | | | | | |
| VILOGIA PREMIUM GRAND EST | 758801948 | 4 490 976,00 | (1 656 234,73) | 99,68% | 3 772 175,00 | 3 772 175,00 | 5 425 000,00 | | 4 424 963,91 | | |
| VILOGIA PRIVILEGE | 832698959 | 25 724 410,00 | 1 293 248,21 | 100,00% | 25 724 410,00 | 25 724 410,00 | 49 064 989,21 | | 9 803 555,06 | 360 141,74 | |
| TERRITORE 2 PERFORMANCE | 913577169 | 37 000,00 | (15 198,23) | 50,00% | 18 500,00 | 18 500,00 | 0,00 | | 417 000,00 | | |
| VILOGIA LOGIFIM | 890924251 | 83 705 580,00 | 7 960 436,09 | 98,01% | 93 328 247,84 | 93 328 247,84 | 0,00 | | 27 523 767,12 | | |
| SCCV BAISEUX MALTERIE | 839843281 | 5 000,00 | 23 186,56 | 70,00% | 3 500,00 | 3 500,00 | | | | | |
| SCCV BOUDREZ | 822760419 | 1 000,00 | 1 768,08 | 70,00% | 700,00 | 700,00 | | | 821 706,16 | 84 000,00 | |
| SCCV COMNES | 941344849 | 5 000,00 | (2 080,03) | 70,00% | 3 500,00 | 3 500,00 | 175 000,00 | | 0,00 | | |
| SCCV FACHES CATTOLICA | 825268364 | 1 000,00 | (36 031,72) | 70,00% | 700,00 | 700,00 | 24 850,00 | | 0,00 | | |
| SCCV PONT A MARCQBREL | 831986211 | 5 000,00 | 75 213,60 | 70,00% | 3 500,00 | 3 500,00 | | | 0,00 | | |
| SCCV RONCHIN BRAILLE | | 5 000,00 | (1 849,76) | 70,00% | 3 500,00 | 3 500,00 | 865 200,00 | | 0,00 | | |
| SCCV HELLEMES SALENGRO | 833898909 | 5 000,00 | (4 167,76) | 70,00% | 3 500,00 | 3 500,00 | | | 0,00 | 420 000,00 | |
| SCCV LOMME MITTERR | | 5 000,00 | 30 515,76 | 70,00% | 3 500,00 | 3 500,00 | | | 0,00 | | |
| SCCV THONVILLE MOLIERE | | 5 000,00 | 4832,15 | 70,00% | 3 500,00 | 3 500,00 | | | 0,00 | | |
| - Participations (8) | | | | | | | | | | | |
| SCI LILLE MARINE | 501160834 | 1 500,00 | 0,00 | 50,00% | 556 565,00 | 556 565,00 | 0,00 | | 0,00 | | |
| SCIC VILOGIA PREMIUM AUVERGNE RHONE ALPES | 878423010 | 68 500,00 | (9 245,14) | 34,99% | 23 970,00 | 23 970,00 | 3 000,00 | | 0,00 | | |
| SCIC VILOGIA PREMIUM NOUVELLE AQUITAINE | 860510839 | 68 500,00 | (9 140,21) | 34,99% | 23 970,00 | 23 970,00 | 5 000,00 | | 0,00 | | |
| SCIC VILOGIA PREMIUM PAYS DE LOIRE | 879504868 | 68 500,00 | (8 662,85) | 34,99% | 23 970,00 | 23 970,00 | 5 000,00 | | 0,00 | | |
| GIP DE LAMBERSART | | 20 000,00 | | 50,00% | 9 999,00 | 9 999,00 | 0,00 | | 0,00 | | |
| VILOGIA PREMIUM | 885480988 | 69 248,98 | 569 809,41 | 41,17% | 31 371,39 | 31 371,39 | 12 766 831,00 | | 26 623 023,44 | | |
| SOCCOVAR | 333514628 | | | 10,00% | 146 740,00 | 146 740,00 | 0,00 | | 0,00 | | |
| NEOPOUS | | 46 000,00 | 0,00 | 25,00% | 10 000,00 | 10 000,00 | 15 000,00 | | 140 829,41 | | |
| SOLHABLI | | 3 730 752,00 | (5 034 870,35) | 21,15% | 999 744,00 | 999 744,00 | 0,00 | | 6 161 032,24 | | |
| Autres filiales ou participations (9) | | | | | | | | | | | |
| - Filiales non reprises ci-dessus | | | | | 1 796 005,10 | 1 796 005,10 | | | | | |
| - Participations non reprises ci-dessus | | | | | 3 345 486,00 | 3 345 486,00 | | | | | |
| Total (10) | | | | | 129 837 053,33 | 129 837 053,33 | 68 349 870,21 | 0,00 | | 864 141,74 | |

Créances diverses

Afin de soutenir ses investissements dans les foyers et financer l'usufruit cédé par VSA dans le cadre de l'ORV, un prêt a été accordé à Vilogia Holding d'un montant de 68 M€ sur une durée de 16 ans.

2.6 COMPTES DE STOCKS

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

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

La Société a estimé nécessaire de déprécier les terrains et travaux en cours en stock pour un montant de 7 834 milliers d'€.

Au titre de l'exercice 2024, les coûts internes de conduite d'opération et de montage d'opération représentent 674 341,63 € (comptes 7133001 et 7133005) ; ce sont les couts réels constatés des dépenses des opérations pilotées par les équipes.

Les intérêts de préfinancement stockables en 2024 s'élèvent à 1 366 799,18 euros.

7.1.1 MOUVEMENTS DES COMPTES DE STOCKS

AU COURS DE L'EXERCICE

(sauf compte 32)

| COMPTES DE STOCKS (en valeur brute) | STOCKS EN DEBUT D'EXERCICE | AUGMENTATION DE L'EXERCICE | | | DIMINUTION DE L'EXERCICE | | | STOCKS EN FIN D'EXERCICE | VARIATIONS DE STOCKS (9 - 2) |
|--|----------------------------|----------------------------|---------------------|---------------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------|--------------------------|------------------------------|
| | | ACHATS ET COÛTS EXTERNES | FRAIS FINANCIERS | COÛTS INTERNES | VIREMENT DE POSTE A POSTE (a) | VIREMENT DE POSTE A POSTE (a) | SORTIES DE STOCKS (b) | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 31 - TERRAINS A AMENAGER (net du 319) | 90 253 966,45 | 2 310 707,47 | 0,00 | 0,00 | 10 741 799,44 | 10 526 020,87 | 608 012,45 | 92 172 440,04 | 1 918 473,59 |
| 331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement | 369 349,80 | 136,85 | | | | 14 264,11 | | 355 222,54 | (14 127,26) |
| 332 - Opérations groupées, constructions neuves | 89 681 031,41 | 5 516 076,76 | 1 374 388,24 | (598 941,58) | 17 100 826,72 | 71 661 702,76 | (150 887,09) | 41 562 565,88 | (48 118 465,53) |
| 333 - Opération d'acquisition-réhabilitation-revente | 0,00 | | | | | | | 0,00 | 0,00 |
| 334 - Constructions de maisons individuelles (CCM) | 0,00 | | | | | | | 0,00 | 0,00 |
| 337 - Divers | 0,00 | | | | | | | 0,00 | 0,00 |
| 33 - IMMEUBLES EN COURS (net du 339) | 90 050 381,21 | 5 516 213,61 | 1 374 388,24 | (598 941,58) | 17 100 826,72 | 71 675 966,87 | (150 887,09) | 41 917 788,42 | (48 132 592,79) |
| 351 - Lotissements et terrains aménagés | 1 206 646,11 | | | | | 1 206 646,11 | | 0,00 | (1 206 646,11) |
| 352 - Opérations groupées, constructions neuves | 28 017 872,61 | | 5 989,74 | | 94 378 951,66 | 44 824 634,94 | 31 376 524,03 | 46 201 655,04 | 18 183 782,43 |
| 353 - Opération d'acquisition-réhabilitation-revente | 0,00 | | | | | | | 0,00 | 0,00 |
| 354 - Constructions de maisons individuelles (CCM) | 0,00 | | | | | | | 0,00 | 0,00 |
| 357 - Autres travaux achevés | 0,00 | | | | | | | 0,00 | 0,00 |
| 358 - Immeubles temporairement loués | | | | | | | | | |
| 3581 - Location accession | 17 597 147,68 | | | | 7 195 667,40 | 7 523 144,64 | | 17 269 670,44 | (327 477,24) |
| 3582 - 3587 - Autres logements | 0,00 | | | | | | | 0,00 | 0,00 |
| 35 - IMMEUBLES A CHEVES (net du 359) | 46 821 666,40 | 0,00 | 5 989,74 | 0,00 | 101 574 619,06 | 53 554 425,69 | 31 376 524,03 | 63 471 325,48 | 16 649 659,08 |
| 37 - IMMEUBLES ACQUIS PAR RESOLUTION DE VENUE, 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) | 227 126 014,06 | 7 826 921,08 | 1 380 377,98 | (598 941,58) | 129 417 245,22 | 135 756 413,43 | 31 833 649,39 | 197 561 553,94 | (29 564 460,12) |

(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"

2.7 COMPTES LOCATAIRES ET PROVISIONS SUR LOCATAIRES

Les créances sont évaluées à leur coût historique.

La valeur brute des clients douteux comprend les créances des clients sortis ainsi que les créances des clients représentant plus de 12 mois de loyers normatifs soit des créances douteuses pour un montant total de 37 906 milliers d'€.

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

La provision pour créances clients, y compris les créances douteuses s'élève à 44 567 milliers d'€.

En 2024, la Société a enregistré 3 254 milliers d'€ de pertes sur créances irrécouvrables.

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

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

Les patrimoines pour lesquels l'estimation de régularisation de charges était débitrice ont fait l'objet d'une comptabilisation en compte 4185 à hauteur de 17 005 821,93 euros.

2.8 AUTRES CREANCES

Elles correspondent principalement :

- ✓ à la TVA récupérable pour 61 401 milliers d'€,
- ✓ aux subventions à recevoir (144 895 milliers d'€ au 31/12/2024, 137 865 milliers d'€ au 31/12/2023),
- ✓ à l'actif financier sur SWAPS pour 31 083 milliers d'€,
- ✓ à divers produits à recevoir pour 20 445 milliers d'€ et aux créances liées au patrimoine pour 2 132 milliers d'€.

➤ PRODUITS A RECEVOIR

| Postes | Montant | Nature |
|--------------------|-------------|--------------------------------------|
| Factures à établir | 6 527 549 | Intra-groupe |
| Locataires | 26 061 229 | Locataires |
| Etat | 2 384 118 | Crédit de Tva |
| Divers | 11 389 245 | Swap, Régie, Démolitions & Sinistres |
| Subventions | 144 894 715 | Subventions |

Une provision pour dépréciation des autres créances a été comptabilisée pour 1 257 milliers d'euros.

Elle couvre la part irrécouvrable de subventions pour 47 milliers d'euros, la créance dossier HERNANDEZ pour 227 milliers d'euros, fournisseurs débiteurs pour 189 milliers d'euros, pour 772 milliers d'euros opération Bouygues et PSLA Bordeaux et 21 milliers d'euros pour Villemomble.

| | 31/12/2023 | Nouvelles opérations de réaménagement | Effet P&L suites | primes | 31/12/2024 |
|--|------------|---------------------------------------|------------------|--------|------------|
| 31/12/2024 | | | | | |
| Actifs financiers liés aux SWAPS 4786 | 5 336 | 34093 | 8163 | 185 | 31 081 |
| Passifs financiers liés aux SWAPS 4787 | 15 420 | 28827 | 3886 | 185 | 40 176 |

2.9 EVALUATION AU PRIX DE MARCHE DES ELEMENTS FONGIBLES

Les titres de placement en valeur d'achat s'élevaient au 31 décembre 2024 à 166 516 milliers d'€ (avant provision pour dépréciation titres et hors intérêts courus).

2.10 INTEGRATION DES INTERETS DE PREFINANCEMENT EN IMMOBILISATION ET STOCK

Les intérêts de préfinancement intégrés en 2024 dans les immobilisations s'élèvent à 23 906 804,91 euros et dans les stocks à 1 366 799.18 euros.

Pour les emprunts obligataires court terme non affectés, la répartition se fait sur l'encours moyen pondéré fin de mois de l'investissement net des emprunts affectés et encaissés de l'opération avec un taux de capitalisation de 3,20%.



NOTE 3 : PRINCIPALES METHODES D'EVALUATION 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 pas du service d'intérêt économique général en s'appuyant sur l'édition 2018 du Guide pratique de répartition des charges et des produits : activités SIEG et activités hors SIEG rédigé conjointement par la Fédération des ESH, la Fédération des coopératives HLM, la Fédération des OPH et l'USH.

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

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

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

La société a retenu l'approche suivante :

- Répartition des produits entre activités SIEG et hors SIEG. Les produits affectables directement aux activités SIEG et hors SIEG conformément au Guide l'ont été. Pour les autres le ratio d'affectation aux activités SIEG a été utilisé.
- Affectation des charges directes aux opérations. Lorsque les charges étaient directement imputables aux activités SIEG / Hors SIEG cette répartition a été appliquée.
- Affectation des charges communes en utilisant la clé suivante : le ratio d'affectation aux activités SIEG soit 92.38 % a été utilisé.

3.1 LES SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT

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

A la suite de la fusion qui a eu lieu courant 2024 avec l'OPH de Villemomble, une variation des subventions d'investissements liée à la reconstitution des subventions de l'OPH a été comptabilisée, par prélèvement sur la prime de fusion, pour un montant de 2 946 101 €.

3.2 TITRES PARTICIPATIFS

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

3.3 PROVISIONS

PROVISIONS POUR INDEMNITE DE DEPART EN RETRAITE ET MEDAILLE DU TRAVAIL

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

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

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

La provision pour indemnités de départ en retraite est basée sur un départ à 64 ans à l'initiative du salarié. Elle est calculée, selon la méthode prospective, en fonction de l'âge du salarié, de son ancienneté, des modalités de calcul prévues dans l'Accord d'adaptation Vilogia SA du 29 juillet 2015. Elle tient compte également des charges sociales à verser sur cette indemnité, d'un taux d'actualisation de 3.40 %, d'un taux annuel de progression des salaires de 3.00 % et un turn-over, limité aux seules démissions sur 3 ans, de 4.41%.

Elle s'élève à 10 710 038.96 euros au 31 décembre 2024.

La provision pour médailles du travail s'élève à 524 391.68 euros au 31 décembre 2024.

Cette provision est calculée en fonction de l'ancienneté de chaque salarié et d'un âge de départ à la retraite fixé à 64 ans. Elle est actualisée au taux de 3.40 % et le montant de la prime progresse de 3.00 % l'an.

Le résultat de ce calcul donne la répartition suivante par médaille au 31 décembre 2024 :

| | | |
|----------|----------|-----------|
| Argent | (20 ans) | 77 512 € |
| Vermeil | (30 ans) | 115 906 € |
| Or | (35 ans) | 153 111 € |
| Grand or | (40 ans) | 177 863 € |

PROVISIONS POUR LITIGES PRUD'HOMAX

Une provision est comptabilisée pour couvrir les départs de salariés ayant fait l'objet d'un contentieux ; la totalité des demandes inscrites dans les assignations est provisionnée. Une variation de la provision pour risques a été comptabilisée en 2024 pour une reprise nette de 243 405 euros dont une reprise de 651 427 euros et une dotation de 408 022 euros, celle-ci se monte, à la fin de l'exercice, à 898 307 euros.

PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN SUR 3 ANS

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

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

1BL – Boîtes aux lettres (intérieur logement)

2PU – Peinture (parties communes)

3PU – Peinture (extérieur Bâtiments)

4PU – Peinture (clos et couvert = façades)

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

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

| Provision | Au début de l'exercice | Dotation | Reprise utilisée | Reprise sans objet | En fin d'exercice |
|----------------------|------------------------|-----------|------------------|--------------------|-------------------|
| Prov. Gros Entretien | 2 147 538 | 1 818 938 | 288 242 | 1 678 179 | 2 000 055 |

ETAT DES PROVISIONS

| NATURE | MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE | AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE | DIMINUTIONS : REPRIS DE L'EXERCICE | MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE |
|---|--------------------------------|---|------------------------------------|--------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| PROVISIONS REGLEMENTEES | | | | |
| Amortissements dérogatoires | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Provision spéciale de réévaluation | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL I | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| PROVISIONS | | | | |
| Pour litiges | 2 962 086,15 | 1 184 672,81 | 1 556 994,86 | 2 589 764,10 |
| Pour amendes et pénalités | 2 783 540,04 | 835 069,21 | 517 358,72 | 3 101 250,53 |
| Pour pertes sur contrats | 289 011,00 | 8 302 111,42 | 0,00 | 8 591 122,42 |
| Pour pensions et obligations similaires | 10 526 974,53 | 706 199,85 | 0,00 | (3) 11 233 174,38 |
| Pour gros entretien | 2 147 537,87 | 1 818 938,12 | 1 966 421,21 | 2 000 054,78 |
| Pour charges sur opérations immobilières | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts) | 21 736 209,18 | 9 782 266,85 | 7 255 753,31 | (3) 24 262 722,72 |
| TOTAL II | 40 445 358,77 | 22 629 258,26 | (2) 11 296 528,10 | 51 778 088,93 |
| DEPRECIATIONS | | | | |
| IMMOBILISATIONS | | | | |
| Incorporelles | 0,00 | 736 872,87 | 0,00 | 736 872,87 |
| Corporelles | 10 157 724,57 | 3 192 700,01 | 4 323 269,25 | 9 027 155,33 |
| Financières | 21 942,88 | 2 697 248,71 | 19 350,00 | 2 699 841,59 |
| TOTAL III | 10 179 667,45 | 6 626 821,59 | 4 342 619,25 | 12 463 869,79 |
| STOCKS ET EN-COURS | | | | |
| Terrains à aménager | 5 055 949,44 | 2 017 204,93 | 0,00 | 7 073 154,37 |
| Immeubles en cours | 1 234 985,78 | 0,00 | 509 780,00 | 725 205,78 |
| Immeubles achevés | 2 209 924,01 | 0,00 | 2 174 416,93 | 35 507,08 |
| Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Approvisionnements | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL IV | 8 500 859,23 | 2 017 204,93 | 2 684 196,93 | 7 833 867,23 |
| CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT | | | | |
| Locataires | 42 383 681,56 | 12 425 874,08 | 10 242 697,87 | 44 566 857,77 |
| Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Autres créances | 469 565,32 | 793 615,52 | 6 500,00 | 1 256 680,84 |
| Valeurs mobilières de placement | 673 915,45 | 0,00 | 57 456,89 | 616 458,56 |
| TOTAL V | 43 527 162,33 | 13 219 489,60 | 10 306 654,76 | 46 439 997,17 |
| TOTAL VI (III + IV + V) | 62 207 689,01 | 21 863 516,12 | 17 333 470,94 | 66 737 734,19 |
| TOTAL GENERAL (I + II + VI) | 102 653 047,78 | (1) 44 492 774,38 | (1) 28 629 999,04 | 118 515 823,12 |

RENOIS

| | | | |
|---|---------------------------------|---------------|---------------|
| (1) Dont dotations et reprises | Exploitation | 30 489 640,15 | 19 228 616,31 |
| | Financières | 2 697 248,71 | 76 806,89 |
| | Exceptionnelles | 11 305 885,52 | 9 324 575,84 |
| (2) Dont reprises | de provisions utilisées | | 9 358 361,79 |
| | de provisions non utilisées (*) | | 19 271 637,25 |
| (3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail | | | |
| | | | 11 233 174,38 |

La colonne « Montant au début de l'exercice » comprend le montant de 1 066 044,03 € au titre de la fusion avec l'OPH de Villemomble à effet rétroactif au 01/01/2024

Une provision pour risques a été constatée à hauteur de 8 302 111,42€ pour couvrir le risque de perte prévisionnelle de l'opération d'aménagement située dans le quartier de Lille Bois Blancs.

Vilogia SA a été notifiée le 23 octobre 2023 d'un contrôle fiscal sur les exercices 2020, 2021 et 2022.

En date du 10 décembre 2024, la société a reçu une proposition de rectification uniquement sur l'exercice 2021.

Une provision a été enregistrée dans les comptes de l'exercice 2024 à hauteur de 536 milliers d'euros afin de couvrir cette notification, partiellement contestée par courrier en février 2025.

Une extrapolation sur l'exercice 2022 a également été constatée dans les comptes de l'exercice à hauteur de 136 milliers d'euros.

3.4 CLIENTS CREDITEURS

Représentent d'une part l'excédent des provisions pour charges locatives à ristourner aux locataires pour 28 271 milliers d'€ et d'autre part les loyers versés à l'avance par les clients et les emprunteurs et un avoir intra-groupe.

3.5 DETTES D'EXPLOITATION

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

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

➤ CHARGES A PAYER

| Postes | Montant | Nature |
|--|-------------|--|
| Fournisseurs d'exploitation & Investissement | 136 365 318 | Charges à payer |
| Personnel | 7 161 929 | CET, Primes, divers et Congés Payés |
| Organismes sociaux | 2 727 280 | Charges sur charges à payer de personnel |
| Etat | 71 610 | Taxe sur les véhicules |
| Divers | 2 454 349 | Sinistres |

➤ PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Ce compte inclut un produit hors taxes de 12 735 milliers d'euros, représentant les ventes des lots en cours non livrés mais pour lesquels l'acte notarié a été signé, ainsi qu'un montant de 29 903 milliers d'euros relatif aux subventions pour les opérations de démolition dans le cadre de l'ANRU.

➤ CREANCES ET DETTES AVEC ENTREPRISES LIEES (en €)

| Entités | Créances | Dettes |
|-----------------------------------|------------|-------------|
| ACTION LOGEMENT NORD | | 155 867 656 |
| GIE LA META | 7 422 510 | 6 180 419 |
| GIE SEPTALIA | 2 086 918 | 176 482 |
| GIE UCH | 2 906 391 | 313 308 |
| INDIVISION DUVIVIER | 394 384 | |
| SCCV COMINES HOWYN | 175 000 | |
| SCCV FACHES CATHOLICA | 24 850 | |
| SCCV RONCHIN BRAILLE | 865 200 | |
| SCI MARINE | 333 841 | |
| SCIC PREMIUM AUVERGNE RHONE ALPES | 3 113 | |
| SCIC PREMIUM NOUVELLE AQUITAINE | 5 191 | |
| SCIC PREMIUM PAYS DE LA LOIRE | 5 191 | |
| VILOGIA HOLDING (logifim) | 68 989 722 | 345 034 |
| VILOGIA LOGIFIM | 1 661 854 | 5 656 |
| VILOGIA PREMIUM | 15 643 030 | 2 781 715 |
| VILOGIA PREMIUM GRAND EST | 5 921 859 | 88 963 |
| VILOGIA PRIVILEGE | 50 174 880 | 731 192 |
| OPALOGIA | 144 000 | |
| NORDLOGIA | 631 | |

3.6 DETTES DIVERSES

| Postes | Montant | Nature |
|------------------------|------------|---|
| Reprises de patrimoine | 243 595 | Reprise de patrimoine |
| Sinistres | 1 256 570 | Domages Ouvrages |
| Swaps | 40 179 410 | Produits financiers (voir tableau 2.8) |
| Divers | 2 090 115 | Dont GIP, Taxes foncières, Mandat de gestion, Vilogia Premium |

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

| LIBELLE | MONTANT BRUT AU BILAN | A UN AN AU PLUS | A PLUS D'UN AN |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 (2-3) |
| EN ACTIF IMMOBILISE | | | |
| Créances rattachées à des participations | 70 323 265,34 | 24 850,00 | 70 298 415,34 |
| 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 | 79 851,51 | 27 474,51 | 52 377,00 |
| Autres immobilisations financières | 74 927 761,99 | | 74 927 761,99 |
| TOTAL I | 145 330 878,84 | 52 324,51 | 145 278 554,33 |
| EN ACTIF CIRCULANT | | | |
| Fournisseurs débiteurs | 9 734 191,12 | 9 734 191,12 | 0,00 |
| Locataires et organismes payeurs d'APL | 49 487 782,68 | 49 487 782,68 | 0,00 |
| Clients douteux ou litigieux | 37 905 878,80 | 37 905 878,80 | 0,00 |
| Créances sur acquéreurs | 8 193 037,76 | 17 649,98 | 8 175 387,78 |
| Autres créances clients | 32 476 978,71 | 32 476 978,71 | 0,00 |
| Personnel et comptes rattachés | 115 023,36 | 115 023,36 | 0,00 |
| Sécurité sociale et autres organismes sociaux | 0,00 | | 0,00 |
| Etat et collectivités publiques : | 210 576 190,69 | 116 608 897,33 | 93 967 293,36 |
| Opérations particulières | 0,00 | | 0,00 |
| Autres (1) | 210 576 190,69 | 116 608 897,33 | 93 967 293,36 |
| Groupe et associés et opération de coopération | 5 452 499,78 | 5 452 499,78 | 0,00 |
| Groupe | 5 429 014,25 | 5 429 014,25 | 0,00 |
| Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C. | 0,00 | | 0,00 |
| Associés - comptes courants | 23 485,53 | 23 485,53 | 0,00 |
| Capital souscrit et appelé, non versé | 0,00 | | 0,00 |
| Membres- Opérations faites en commun et en G.I.E. | 0,00 | | 0,00 |
| Débiteurs divers : | 57 885 610,69 | 28 137 371,40 | 29 748 239,29 |
| Opérations pour le compte de tiers | 625 677,94 | 625 677,94 | 0,00 |
| Autres créances (1) | 57 259 932,75 | 27 511 693,46 | 29 748 239,29 |
| TOTAL II | 411 827 193,59 | 279 936 273,16 | 131 890 920,43 |
| Charges constatées d'avances | 8 499 056,27 | 4 674 747,39 | 3 824 308,88 |
| Différence de conversion (actif) | 2 144 000,00 | 2 144 000,00 | 0,00 |
| TOTAL III | 10 643 056,27 | 6 818 747,39 | 3 824 308,88 |
| TOTAL GENERAL (I + II + III) | 567 801 128,70 | 286 807 345,06 | 280 993 783,64 |

| | |
|---|----------------|
| Dont | |
| subventions d'investissement à recevoir | 115 924 491,54 |
| subventions d'exploitation à recevoir | 28 970 223,05 |
| TVA | 61 400 753,10 |

| 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) | 183 504 244,59 | 6 431 092,40 | 24 352 839,65 | 152 720 312,54 | |
| Emprunts obligataires (1) | 1 230 913 889,24 | 341 009 222,55 | 55 333 333,32 | 834 571 333,37 | |
| Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2) | 4 267 251 512,20 | 77 745 544,57 | 752 116 577,95 | 3 437 389 389,68 | 188 719 997,20 |
| Dépôts et cautionnement reçus | 28 047 636,81 | Non ventilable (3) | | 28 047 636,81 | |
| Redevances location - accession | 481 137,42 | | 481 137,42 | 0,00 | |
| Participation des salariés aux résultats | 0,00 | | | 0,00 | |
| Emprunts participatifs (1) | 0,00 | | | 0,00 | |
| Autres emprunts et dettes (1) | 1 665 580,06 | 186 852,40 | 722 218,11 | 756 509,55 | |
| Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1) | 0,00 | | | 0,00 | |
| Concours bancaires courants (5) | 53 268 538,99 | 53 268 538,99 | | 0,00 | |
| Intérêts courus non échus | 76 050 162,75 | 76 050 162,75 | | 0,00 | |
| Intérêts compensateurs | 48,37 | 48,37 | | 0,00 | |
| TOTAL I dettes financières | 5 841 182 750,43 | 554 691 462,03 | 833 006 106,45 | 4 453 485 181,95 | 188 719 997,20 |
| dont emprunts remboursables in fine | 1 346 002 360,20 | 397 653 058,20 | 92 161 863,00 | 856 187 439,00 | |
| Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants | 0,00 | | | 0,00 | |
| Versements restant à effectuer sur titres non libérés | 1 800,00 | 1 800,00 | 0,00 | | |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 180 297 868,46 | 176 462 528,18 | 3 835 340,28 | | |
| Clients créiteurs | 35 270 152,18 | 35 270 152,18 | | 0,00 | |
| Personnel et comptes rattachés | 7 429 473,90 | 7 429 473,90 | 0,00 | | |
| Sécurité sociale et autres organismes sociaux | 9 295 011,93 | 9 295 011,93 | 0,00 | | |
| Etats et autres collectivités publiques : | 31 352 698,41 | 31 352 698,41 | 0,00 | | 0,00 |
| Opérations particulières | 0,00 | | 0,00 | | |
| Autres | 31 352 698,41 | 31 352 698,41 | 0,00 | | |
| Groupe, associés et opérations de coopération | 1 399 180,90 | 1 399 180,90 | 0,00 | | 0,00 |
| Groupe | 1 269 969,23 | 1 269 969,23 | 0,00 | | |
| Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C | 0,00 | | 0,00 | | |
| Associés | 129 211,67 | 129 211,67 | 0,00 | | |
| Membres - Opérations faites en commun et en GIE | 0,00 | | 0,00 | | |
| Créditeurs divers : | 48 995 738,54 | 9 468 982,68 | 10 531 516,67 | 28 995 239,19 | 0,00 |
| Opérations pour le compte de tiers | 0,00 | | 0,00 | | |
| Autres dettes | 48 995 738,54 | 9 468 982,68 | 10 531 516,67 | 28 995 239,19 | |
| Comptes transitoires ou d'attente (6) | 0,00 | | 0,00 | | |
| TOTAL II | 314 041 924,32 | 270 679 828,18 | 14 366 856,95 | 28 995 239,19 | 0,00 |
| Produits constatés d'avance : | 47 033 985,42 | 47 033 985,42 | 0,00 | | |
| Sur exploitation | 3 892 039,84 | 3 892 039,84 | 0,00 | | |
| Sur vente de lots en cours | 12 736 744,32 | 12 736 744,32 | 0,00 | | |
| Autres produits constatés d'avance | 30 405 201,26 | 30 405 201,26 | 0,00 | | |
| TOTAL III | 47 033 985,42 | 47 033 985,42 | 0,00 | | |
| TOTAL GENERAL (I+II+III) (4) | 6 202 258 660,17 | 872 405 275,63 | 847 372 963,40 | 4 482 480 421,14 | 188 719 997,20 |

| RENOIS | |
|---|------------------|
| (1) Emprunts réalisés en cours d'exercice | 1 811 771 106,58 |
| (1) Emprunts remboursés en cours d'exercice | 1 265 329 588,12 |
| (2) Dont à 2 ans maximum à l'origine | 406 618 090,00 |

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

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

(5) Y compris soldes créiteurs de banques.

NOTE 4 : AUTRES INFORMATIONS SUR LES COMPTES ANNUELS

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

Au 31 décembre 2024, le capital se décompose en 9 124 488 actions de 20 € de valeur nominale pour un montant total de 182 489 760 euros.

➤ TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

| | Solde au 01/01/2024 | Fusion Villemomble | Affectation du résultat | Résultat de l'exercice | Autres mouvements | Solde au 31/12/2024 |
|--|------------------------|-----------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------|------------------------|
| Capital social | 178 997 900 | 3 491 860 | | | | 182 489 760 |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport | 5 825 289 | 11 993 418 | | | | 17 818 707 |
| Réserve légale | 8 873 484 | 9 295 072 | 80 420 | | | 18 248 976 |
| Réserves statutaires et contractuelles | 375 240 387 | | | | | 375 240 387 |
| Réserves réglementées | 0 | | | | | 0 |
| Autres réserves | 419 647 534 | | | | -419 647 534 | 0 |
| Réserves/cess° Immo SIEG | 26 700 777 | | 12 269 537 | | | 38 970 314 |
| Réserves/cess° Immo H/SIEG | 0 | | | | -1 146 083 | -1 146 083 |
| Réserves/cess° immo Act< 2021 | 0 | | | | 418 532 386 | 418 532 386 |
| Réserves Diverses Act < 2021 | 0 | | | | 1 091 619 | 1 091 619 |
| Report à nouveau hors SIEG | -970 571 | | 941 300 | | -5 033 864 | -5 063 135 |
| Report à nouveau SIEG | 2 056 011 | | -11 682 850 | | 9 626 839 | 0 |
| Report à nouveau Act<2021 | 0 | | | | -3 423 362 | -3 423 362 |
| Résultat exercice précédent | 1 608 407 | | -1 608 407 | | | 0 |
| Résultat exercice hors SIEG | 0 | | | -9 654 717 | | -9 654 717 |
| Résultat exercice SIEG | 0 | | | -618 627 | | -618 627 |
| Subventions d'investissement | 403 314 417 | 2 946 101 | | | 39 720 359 | 445 980 877 |
| Provisions réglementées | 0 | | | | | 0 |
| Titres Participatifs | 30 000 000 | | | | | 30 000 000 |
| Total | 1 451 293 635 | 27 726 452 | 0 | -10 273 345 | 39 720 359 | 1 508 467 101 |

A la suite de l'opération de fusion réalisée avec l'OPH de Villemomble, les capitaux propres ont évolué en fonction des apports reçus et une augmentation de capital a été réalisée afin de rémunérer les nouveaux actionnaires.

A cet effet, 174 593 actions nouvelles d'une valeur nominale de 20 euros ont été émises portant ainsi le capital social à hauteur de 182 489 760 €.

La prime de fusion liée à cette opération a été évaluée, en rémunération des actifs apportés et sous déduction de l'augmentation de capital, à 24 234 592 €, sur laquelle un prélèvement a été fait pour doter la réserve légale de 9 295 072 € et 2 946 101 € pour la reconstitution des subventions.

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

| N° FICHE | ANNÉE RÉALISATION | LIBELLÉ | CAPITAL | ENCOURS AU 31/12/2024 |
|--|-------------------|---------|-----------------------|-----------------------|
| TOTAL1 : Prêteur = 0001, C.D.C C.G.L.S | | | 132 175 534,48 | 117 549 576,60 |
| TOTAL1 : Prêteur = 0003, CREDIT FONCIER DE FRANCE | | | 38 193 764,81 | 28 980 739,36 |
| TOTAL1 : Prêteur = 0014, BANQUE POPULAIRE DU NORD | | | 4 653 000,00 | 2 412 945,75 |
| TOTAL1 : Prêteur = 0016, LA POSTE | | | 27 347 271,56 | 24 191 800,72 |
| TOTAL1 : Prêteur = 0021, CAISSE EPARGNE NORD FCE EUROPE | | | 11 947 300,00 | 8 862 624,08 |
| TOTAL1 : Prêteur = 0040, CAISSE D'EPARGNE AQUITAINE POI | | | 762 000,00 | 467 709,09 |
| TOTAL1 : Prêteur = 0126, CIC | | | 2 701 218,00 | 1 663 756,92 |
| TOTAL1 : Prêteur = 0127, CREDIT AGRICOLE | | | 655 000,00 | 349 617,82 |
| TOTAL1 : Prêteur = 0128, CREDIT AGRICOLE ILE DE FRANCE | | | 2 778 698,00 | 1 109 101,62 |
| TOTAL1 : Prêteur = 0196, ARKEA (ex BCME) | | | 3 279 689,00 | 2 953 698,36 |
| TOTAL1 : Prêteur = 0209, CAISSE EPARGNE PAC | | | 121 263,82 | 101 211,28 |
| TOTAL1 : Prêteur = 0500, SOCIETE GENERALE | | | 500 000,00 | 77 215,60 |
| TOTAL GENERAL | | | 225 114 739,67 | 188 719 997,20 |

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

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

| GARANTS COLLECTIVITES LOCALES | Montant €encours 31/12/2024 |
|---|-----------------------------|
| METROPOLE EUROPEENNE DE LILLE | 978 068 946,55 |
| METROPOLE DE LYON | 216 749 236,98 |
| METROPOLE DE BORDEAUX | 207 164 820,77 |
| ILE DE France | 1 104 817 681,23 |
| GRAND OUEST | 272 118 727,05 |
| GRAND EST | 236 992 710,88 |
| GRAND SUD | 210 639 177,17 |
| AUVERGNE-RHONE-ALPES | 81 531 808,60 |
| NORD | 67 586 353,76 |
| NOUVELLE AQUITAINE | 20 754 031,29 |
| Total dettes garanties par collectivités locales | 3 396 423 494,28 |

4.4 FRAIS D'EMPRUNTS ET FRAIS DES EMISSIONS OBLIGATAIRES

Dans le cadre de la diversification de ses sources de financements, engagée depuis plusieurs années, de nouvelles émissions obligataires ont été réalisées à hauteur de 499 M€ durant l'exercice. Ces emprunts obligataires se montent, à fin 2024, à 1 230 M€.

Les frais correspondants s'élèvent à 1 224 milliers d'€ et ont fait l'objet d'un étalement de charges sur la durée de vie de l'émission, ainsi l'année 2024 est impactée à hauteur de 988 milliers d'€.

Pour les frais de mises en place des emprunts bancaires qui avaient fait l'objet d'une écriture en réserve en 2020, un amortissement de 30 milliers d'€ a été fait en 2024 pour amortir ces frais sur la durée de vie moyenne restante des emprunts concernés.

4.5 PRIMES DES EMISSIONS OBLIGATAIRES

Les primes d'émissions de 2024 s'élèvent à un montant débiteur de 1437 milliers d'€. Ces primes sont également étalées sur la durée de vie des émissions obligataires. L'impact de l'étalement des primes sur le résultat 2024 est négatif de 4569 milliers d'€.

4.6 INSTRUMENTS FINANCIERS À TERME ET OPÉRATIONS DE COUVERTURE

Swaps de taux

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

Les opérations de couvertures servent à couvrir les risques de taux (Livret A et Euribor). Les instruments utilisés sont les SWAP de taux et des options comme les Cap et les Collar. Les opérations de réaménagements de SWAP, conformément à ce règlement, ont été comptabilisées aux comptes 47 du bilan tel que précisés dans la note 2.8 de l'annexe et s'amortissent sur la durée de vie résiduelle des instruments. Dans le cadre de ces réaménagements, la résiliation du dérivé historique a été réalisée sans disparition de l'élément couvert. En termes de traitement comptable, le MtM en date de résiliation a été comptabilisé au bilan et amorti sur la vie initiale de l'opération. Pour le nouveau dérivé contractualisé, la juste valeur non nulle est amortie sur la durée de vie de la nouvelle opération.

L'impact, en produits financiers, au résultat 2024 est de 989 k€ et correspond aux réaménagements de 2016 à 2024. Au bilan, l'impact des réaménagement 2024 est de 14 M€.

Le tableau ci-dessous présente pour chaque type de dette couverte (livret A ou Euribor) les catégories d'instruments financiers dérivés contractualisés et leur juste valeur au 31/12/2024 :

Détail des instruments de gestion de risque de taux

En euros

| | | 2024 | | | |
|--------------------------------------|--|------------|--------------------|----------------------|--------------------|
| | | 2024 | | | |
| | | Flux réels | | Notionnel | MtM net |
| | | Débit | Crédit | | |
| 1/ Livret A | | | | | |
| | | Débit | Crédit | | |
| 1/ Livret A | | | | | |
| Swaps de couverture Livret A | | 0 | -13 543 181 | 875 000 000 | -38 898 445 |
| Collar Livret A | | 0 | -415 351 | 0 | 0 |
| Cap Livret A | | 0 | -456 266 | 0 | 0 |
| Total Livret A | | 0 | -14 414 799 | 875 000 000 | -38 898 445 |
| 2/ Euribor | | | | | |
| Swaps de couverture Euribor | | 0 | -3 948 707 | 358 266 736 | -3 464 320 |
| Fixe KO puis variabilisation Euribor | | 0 | -1 812 678 | 0 | 0 |
| Total Euribor | | 0 | -5 761 385 | 358 266 736 | -3 464 320 |
| 3/ Fixe | | | | | |
| Fixe (issus de restructurations) | | 0 | -547 244 | 80 000 000 | 0 |
| Total Fixe | | 0 | -547 244 | 80 000 000 | 0 |
| Total | | 0 | -20 723 428 | 1 313 266 736 | -42 362 765 |

| Banque | Référence | Début | Fin | Montant | Taux reçu |
|--------|-----------|------------|------------|---------------|------------------|
| CACIB | 34106405 | 01.02.2024 | 01.08.2033 | 350 000 000 | Formule Livret A |
| CACIB | 37379191 | 01.08.2024 | 01.08.2030 | 275 000 000 | Formule Livret A |
| CACIB | 35539016 | 01.02.2024 | 01.02.2028 | 250 000 000 | Formule Livret A |
| CACIB | 35586192 | 01.06.2024 | 01.03.2025 | 51 361 652,40 | Euribor 3 mois |
| CACIB | 37670051 | 01.03.2025 | 01.06.2025 | 50 643 719,94 | Euribor 3 mois |
| CACIB | 38300506 | 01.03.2025 | 01.03.2032 | 50 643 719,94 | Euribor 3 mois |
| CACIB | 36622178 | 20.06.2024 | 20.12.2047 | 74 000 000 | Euribor 3 mois |
| CACIB | 38088565 | 20.12.2025 | 20.12.2032 | 74 000 000 | Euribor 3 mois |
| CACIB | 37642695 | 20.12.2025 | 20.06.2026 | 74 000 000 | Euribor 3 mois |
| ARKEA | 815105 | 02.08.2015 | 02.02.2025 | 33 000 000 | Euribor 3 mois |
| CACIB | 36458404 | 06.02.2024 | 06.02.2025 | 40 000 000 | 4,766% |
| CACIB | 36458226 | 06.02.2024 | 06.02.2025 | 40 000 000 | 4,782% |

Liste des swaps en vie au 31/12/2024

Swaps de devises

En application de la relation de couverture et des principes comptables applicables sous ANC 2015-05, les impacts liés aux cross-currency swaps ont été comptabilisés de la façon suivante :

- Effet change comptabilisé au bilan par conversion de la dette au cours du taux de change à la date de clôture avec en contrepartie des ECA /ECP.
- ICNE au bilan en contrepartie du résultat financier.
- Effet Taux en hors bilan.

Au 31 décembre 2024, la dette libellée en devises se compose d'une émission obligataire en CHF d'un montant nominal de CHF 40 M et d'une émission obligataire en USD d'un montant nominal de USD 45 M. Ces deux émissions sont parfaitement couvertes par la mise en place de deux CCIRS. A la date de clôture, ces dettes ont été réévaluées au cours du taux de change avec en contrepartie des ECA/ECP. Par symétrie, l'effet change des CCIRS a été comptabilisé en compte 521 (instruments financiers) avec contrepartie ECA/ECP.

L'effet change du CCIRS (différence entre le cours spot contractuel et le cours à la date de clôture) au 31.12.24 est de – 503 k€ pour le CCIRS CHF et de +1 641 k€ pour le CCIRS USD.

4.7 ENGAGEMENTS FINANCIERS DONNES

Néant

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

| COMPROMIS DE VENTES SIGNES AU 31/12/2024 | Nombre | Montant estimé en milliers d'€ |
|--|--------|--------------------------------|
| Individuel | 12 | 5 108 |
| Collectif | 63 | 22 335 |

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

Néant.

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

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

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

Au 31/12/2024, le montant de l'impôt enregistré dans les comptes est de 616 093 euros répartis comme suit :

- IS sur résultat courant 616 093 euros
- IS sur résultat financier Néant
- IS sur résultat exceptionnel Néant

La contribution sociale sur l'impôt sur les sociétés est nul compte tenu d'un impôt sur les sociétés inférieur à 763 000 €

Les crédits et réductions d'impôts comptabilisés représentent 5 264 euros.

Il a été enregistré au 31/12/2024 une économie d'impôt de 826 317 € correspondant au dépôt d'une liasse fiscale rectificative pour l'exercice clos le 31/12/2021 suite à la détection de la non-déduction des intérêts d'emprunts du patrimoine fiscalisé au niveau du calcul du résultat fiscal 2021.

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

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

| Ventes d'immeubles et terrains | Loyers | Charges locatives facturées aux clients | Prestations de services et activités annexes | Total |
|--------------------------------|---------|---|--|---------|
| Exercice 2024 | | | | |
| 35 283 | 386 383 | 83 922 | 13 527 | 519 115 |
| 7% | 74% | 16% | 3% | 100% |
| Exercice 2023 | | | | |
| 21 318 | 358 654 | 94 602 | 17 527 | 492 101 |
| 4% | 73% | 19% | 4% | 100% |

➤ PAR SECTEURS GEOGRAPHIQUES

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

4.13 CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

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

Charges :

Produits :

| Nature | Montant | Nature | Montant |
|-----------------------------------|-------------------|--|--------------------|
| SUR OPERATIONS DE GESTION | | SUR OPERATIONS DE GESTION | |
| | | Dégrèvement d'impôt | 7 696 825 |
| Locataires | 143 252 | Locataires | 343 434 |
| Régularisations sur factures | 1 233 302 | Régularisations sur factures | 611 678 |
| Pénalités et Amendes | 379 180 | Pénalités et Amendes | 1 283 826 |
| Divers | 2 748 486 | Divers | 4 423 666 |
| Frais Montage sur Vente | 1 354 536 | Régularisations charges | |
| SUR OPERATIONS EN CAPITAL | | SUR OPERATIONS EN CAPITAL | |
| Opérations abandonnées | 2 228 415 | | |
| Cession de patrimoine | 26 031 940 | Cession de patrimoine | 88 213 701 |
| Démolition | 4 273 844 | Démolition | 4 773 460 |
| Démolition VNC | 1 006 768 | QP des Subventions virées au résultat (Reprises de subventions) | 13 588 418 |
| VNC Immobilisations remplacées | 3 394 272 | | |
| AUTRES | | AUTRES | |
| Dépenses couvertes par assurances | 3 804 178 | Indemnités d'assurances | 4 921 850 |
| Total | 46 598 174 | Total | 125 856 858 |

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

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

| Statut | Hommes | Femmes | Total |
|--------------|------------|------------|-------------|
| Cadres | 167 | 173 | 340 |
| Maitrises | 175 | 311 | 486 |
| Employés | 127 | 154 | 281 |
| Total | 469 | 638 | 1107 |

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

Au 31 décembre 2024, il n'y a plus de déficit reportable sur les exercices futurs.

IDENTITE DE LA SOCIETE MERE CONSOLIDANTE

Vilogia SA est consolidée, au 31 décembre 2024, par intégration globale par Vilogia Holding SA d'HLM 271 Boulevard de Tournai 59650 Villeneuve d'Ascq



vilogia

Villogia
271 Boulevard de Tournai
59650 Villeneuve d'Ascq

www.villogia.fr

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

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

Les actionnaires de VILOGIA Société Anonyme d'HLM, SA à directoire et conseil de surveillance au capital de 182 489 760 euros ayant son siège sis au 271 Boulevard de Tournai à 59650 VILLENEUVE D'ASCQ et immatriculée au RCS de Lille Métropole sous le n° 475 680 815, se sont réunis en assemblée générale audit siège, sur convocation du Président du Directoire.

Chaque actionnaire a été convoqué par lettre en date du 7 mai 2025.

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

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

Mme Emilie POISSONNIE représentant le Cabinet ERNST & YOUNG AUDIT, Commissaire aux comptes, régulièrement convoquée, est présente.

Monsieur Jean-Pierre GUILLON préside la séance en sa qualité de Président du Conseil de Surveillance.

M. Philippe REMIGNON représentant Vilogia Holding et M. Antoine GROLIN représentant CEETRUS France, présents et acceptants, sont appelés comme scrutateurs.

Madame Amandine CHMIELINA est désignée comme secrétaire de séance.

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

- un exemplaire de la lettre de convocation,
- la copie de la lettre de convocation adressée au Commissaire aux comptes avec l'avis de réception,
- la feuille de présence de l'assemblée,
- le rapport financier reprenant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et le rapport sur le Gouvernement d'entreprise,
- les rapports du Commissaire aux comptes,
- les statuts,
- le rapport sur l'augmentation du capital,
- le texte des résolutions présentées à l'Assemblée.

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

L'assemblée lui donne acte de ces déclarations.

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable par les membres du bureau, permet de constater que les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent au total 8 920 601 actions (huit millions neuf cent vingt mille six cent un actions) sur un total de 9 124 488 actions (neuf millions cent vingt-quatre mille quatre cent quatre-vingt-huit actions), soit plus du quart des actions ayant droit de vote en assemblée générale ordinaire et, soit plus du tiers des actions ayant droit de vote en assemblée générale extraordinaire.

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

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

Ordre du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire

- Rapport de gestion du Directoire sur les comptes sociaux ;
- Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
- Rapport du Conseil de Surveillance sur le Gouvernement d'entreprise de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
- Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées aux articles L.225-86 et suivants du Code de Commerce ; approbation de ces conventions ;
- Examen et approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et quitus aux Membres du Directoire et du Conseil de Surveillance ;
- Affectation du résultat ;
- Ratification de cooptation d'un membre du Conseil de Surveillance ;
- Renouvellement de mandat de membre du Conseil de Surveillance ;
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

Ordre du jour de l'Assemblée Générale Extraordinaire

- Présentation du rapport du directoire ;
- Augmentation de capital en numéraire d'un montant de 5.848.100 € par voie d'émission de 292.405 actions nouvelles, portant le capital social de 182 489 760 euros à 188 337 860 euros sous la condition suspensive de l'agrément du Préfet du Nord ;
- Suppression du droit préférentiel de souscription à l'augmentation de capital en numéraire au profit d'ACTION LOGEMENT IMMOBILIER ;
- Délégation de pouvoirs au directoire en vue de la constatation de la réalisation de la condition suspensive et de l'augmentation de capital en numéraire ;
- Approbation de la modification statutaire de l'article 7 des statuts ;
- Approbation de la modification statutaire de l'article 19 des statuts ;
- Augmentation de capital réservée aux salariés de la Société ;
- Pouvoirs pour les formalités

Paraphe


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

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

DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Première résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Directoire, du rapport du Conseil de surveillance sur le Gouvernement d'entreprise, ainsi que du rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 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 membres du Directoire et du Conseil de Surveillance quitus entier et sans réserve de l'exécution de leur mandat pour ledit exercice.

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

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constate le résultat déficitaire de l'exercice d'un montant de - 10 273 344,52 euros et propose de l'affecter comme suit :

- Réserve des plus-values cessions nettes d'immobilisations relevant du SIEG : 60 193 288,03 euros
- Réserve des plus-values cessions nettes d'immobilisations relevant du Hors SIEG : 633 936,63 euros
- Report à nouveau relevant du SIEG : -9 654 717,09 euros
- Report à nouveau relevant du hors SIEG : - 618 627,43 euros

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

Troisième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées aux articles L. 225-86 et suivants du Code de Commerce, approuve les conclusions dudit rapport et les conventions qui y sont mentionnées.

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

Paraphe


Quatrième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de ratifier la cooptation de NIH en qualité de membre du Conseil de Surveillance, décidée par le Conseil en date du 10 octobre 2024.

Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 2026, soit la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

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

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris acte de l'expiration du mandat de Mme Carole BLANQUART en tant que membre du Conseil de Surveillance, décide de renouveler son mandat pour une nouvelle durée de quatre ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2029, qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2028.

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

Sixième résolution

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

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

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLEE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Septième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, constatant que le capital social est intégralement libéré, après avoir pris connaissance du rapport du directoire et du rapport du Commissaire aux comptes visés aux articles L.225-135, R.225-114 et R.225-115 du Code de commerce,

- **décide**, sous la condition de l'adoption de la huitième résolution relative à la suppression du droit préférentiel de souscription, d'augmenter le capital social de VILOGIA SA d'un montant de 5.848.100 euros, pour le porter de 182 489 760 euros à 188 337 860 euros, par voie d'émission de 292.405 actions nouvelles, émises à la valeur nominale de 20 euros et devant être libérées en totalité à leur souscription.

Ces actions ordinaires nouvelles porteront jouissance à compter de la date de réalisation définitive de l'augmentation de capital. Elles seront dès leur création complètement assimilées aux actions ordinaires anciennes et soumises à toutes les dispositions statutaires.

Les souscriptions seront reçues à compter de ce jour et jusqu'au 13 juin inclus au siège social de la Société, étant précisé que la souscription sera close par anticipation dès que les 292.405 actions nouvelles dont l'émission a été décidée auront été intégralement souscrites.

Paraphe


Les souscriptions seront libérées par voie de compensation de créances avec une créance en compte-courant d'actionnaires ayant fait l'objet d'un arrêté de compte établi par le directoire et certifié par le Commissaire aux comptes de la Société, tenant lieu de certificat du dépositaire.

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

Huitième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du directoire et du rapport du Commissaire aux comptes sur la suppression du droit préférentiel de souscription,

- **décide** de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société au titre de l'émission des 292.405 actions ordinaires susvisées, et d'en réserver intégralement la souscription à ACTION LOGEMENT IMMOBILIER.

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

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du directoire et du rapport du Commissaire aux comptes, décide de donner pouvoir au directoire de la Société, à l'effet de :

- faire tout ce qui sera nécessaire pour la bonne réalisation de l'émission des actions et de ses suites et, notamment pour éventuellement modifier ou prolonger les dates d'ouverture et de clôture des souscriptions,
- recueillir les souscriptions et les versements correspondants,
- procéder à tout arrêté de compte relatif aux créances faisant l'objet de compensation et à sa certification par le Commissaire aux comptes,
- constater la souscription à l'augmentation de capital au vu des bulletins de souscription, et au vu du certificat du Commissaire aux comptes,
- plus généralement, constater la réalisation définitive de l'augmentation de capital, adapter le cas échéant les modifications statutaires à réaliser, accomplir les formalités consécutives à l'augmentation de capital et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin de cette émission.

L'Assemblée Générale prend acte qu'il sera rendu compte de l'utilisation qui sera faite de cette délégation de pouvoirs dans un rapport complémentaire établi par le directoire et présenté à la prochaine assemblée générale de la Société.

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

Paraphe


Dixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du directoire, comme conséquence de l'adoption des résolutions précédentes et, sous la condition suspensive de la réalisation de l'augmentation de capital consécutive décidée à la résolution précédente,

- **décide** de modifier l'alinéa 1^{er} de l'article 7 des statuts relatif au capital social qui sera rédigé ainsi qu'il suit, étant rappelé que le reste de l'article 7 demeure inchangé :

« Le capital social de la Société de 188 337 860 euros est composé de 9 416 893 actions nominatives de 20 euros chacune, entièrement libérées. »

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

Onzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales extraordinaires,

- après avoir entendu lecture du rapport du directoire, comme conséquence de l'adoption de la résolution précédente et, sous la condition suspensive de la réalisation de l'augmentation de capital consécutive décidée à la résolution précédente,
- **décide** de modifier l'article 19 des statuts relatif à la répartition des voix en assemblées générales qui sera rédigé ainsi qu'il suit :

« L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente et oblige l'universalité des actionnaires.

Expression des voix aux assemblées

*Dans les assemblées générales de la société, le nombre total des voix dont disposent les actionnaires est égal à dix fois le nombre des actions de la société, soit **94 168 930 voix**.*

Un actionnaire dispose dans les assemblées générales d'un nombre de voix déterminé conformément à l'article R. 422-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

*Sous réserve du dernier alinéa du III de cet article, le nombre de voix attribuées à la catégorie des communautés de communes de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, communautés urbaines, communautés d'agglomération, syndicats d'agglomération nouvelle, départements et régions sur le territoire desquels la société possède des logements et logements-foyers et qui n'ont pas la qualité d'actionnaire de référence, est fixé à **21 972 752**.*

*Sous la même réserve, le nombre de voix attribuées à la catégorie des représentants des locataires est fixé à **9 416 893**.*

Paraphe


Le droit de participer à une assemblée générale est subordonné à l'inscription de l'actionnaire dans les comptes de titres nominatifs tenus par la société au plus tard au troisième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris avant la date de cette assemblée conformément à l'article R.225-88 du Code de commerce. »

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

Douzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du directoire et du rapport du Commissaire aux comptes et statuant conformément aux dispositions des articles L.225-129-6 et L.225-138 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du travail :

- délègue au directoire toutes compétences nécessaires pour décider et procéder à une augmentation de capital social de la Société, en une ou plusieurs fois, d'un montant nominal maximal de 3% du capital social par l'émission d'actions nouvelles de numéraire réservée aux salariés et anciens salariés adhérant au plan d'épargne d'entreprise de la Société dans les conditions prévues aux articles L3312-18 et L3332-24 du Code du travail,
- décide de supprimer le droit préférentiel de souscription attribué aux actionnaires par l'article L.225-132 du Code de commerce et de réserver la souscription desdites actions auxdits salariés et anciens salariés,
- décide que la présente délégation est donnée pour une durée de douze (12) mois à compter du jour de la présente assemblée,
- décide que le prix d'émission d'une action sera déterminé selon les modalités fixées à l'article L. 3332-20 du Code du travail,
- délègue tous pouvoirs au directoire pour mettre en œuvre la présente résolution dans les conditions légales et réglementaires, et notamment pour :
- arrêter la date et les modalités des émissions, le délai accordé aux salariés pour l'exercice de leur droit, fixer le prix d'émission des actions nouvelles à émettre conformément aux dispositions des articles L. 3332-18 à L. 3332-20 du Code du travail, arrêter les dates d'ouverture et de clôture des souscriptions, la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, les délais de libération, ainsi que fixer éventuellement le nombre maximum d'actions pouvant être souscrites par salarié et par émission ;
- constater la réalisation des augmentations de capital à concurrence du montant des actions qui seront effectivement souscrites ;
- accomplir, directement ou par mandataire, toutes opérations et formalités ;
- apporter aux statuts les modifications corrélatives aux augmentations de capital social ;
- et généralement faire le nécessaire.

Cette résolution, mise aux voix, est rejetée.

Paraphe


Treizième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire confère tous pouvoirs au représentant légal de la Société, à l'effet d'effectuer toutes formalités consécutives à la réalisation de l'opération d'augmentation de capital, ainsi qu'au porteur d'un original, d'un extrait ou d'une copie des présentes, à l'effet d'accomplir toutes formalités de publicité, de dépôt, et autres qu'il appartiendra.

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

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

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

COPIE CERTIFIEE CONFORME

Le Président du Directoire,
Philippe REMIGNON

Signé par :

48FBE32576A24AE...