Docusign Envelope ID: 338E1C46-E6AD-8CAC-8213-3F5D1057E77D 9

PROCES-VERBAL
DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE
DU 5 JUIN 2026

L'an deux mille vingt-six, le cinq juin à quatorze heures.

Les actionnaires de VILOGIA Société Anonyme d'HLM, SA à Conseil d'administration au capital de 188 337 860 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 20 mai 2026.

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

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

Mme Sandrine LEDEZ représentant le Cabinet ERNST & YOUNG AUDIT, Commissaire aux comptes, régulièrement convoquée, est présente.

Monsieur Gérard MEAUXSOONE préside la séance en sa qualité de Président du Conseil.

M. Philippe REMIGNON représentant Vilogia Holding et M. Jérémy ROTSAERT représentant la MEL, 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 2025 et le rapport sur le Gouvernement d'entreprise,
- les rapports du Commissaire aux comptes,
- les statuts,
- le texte des résolutions présentées à l'Assemblée.

Puis le Président déclare que tous les documents et renseignements prévus par la loi et les règlements, devant être communiqués aux 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.

Paraphe
FL

Docusign Envelope ID: 338E1C46-E6AD-8CAC-8213-3F5D1057E77D 9

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 9 209 931 actions (neuf millions deux cent quatre-vingt-neuf mille neuf cent trente et une actions) atteignant ainsi le quorum légal requis 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 :

- Complément à la résolution d'affectation du résultat adoptée lors de l'Assemblée générale ordinaire du 22 mai 2025
- 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 2025 ;
- Rapport du Conseil de Surveillance sur le Gouvernement d'entreprise de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
- 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 2025 et quitus aux Membres du Directoire et du Conseil de Surveillance ;
- Rapport complémentaire du Directoire sur l'augmentation de capital ;
- Affectation du résultat ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

Ordre du jour de l'Assemblée Générale Extraordinaire :

- Changement du mode de gouvernance de la Société : adoption du Conseil d'administration pour l'administration et la direction de la Société.
- Adoption des nouveaux statuts de la Société.
- Nomination des administrateurs
- Pouvoirs pour formalités

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.

Paraphe

Docusign Envelope ID: 338E1C46-E6AD-8CAC-8213-3F5D1057E77D 9

DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Première résolution - Complément à la résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du procès-verbal de l'Assemblée générale ordinaire du 22 mai 2025 ayant approuvé les comptes de l'exercice clos le 31.12.2024 et statué sur l'affectation du résultant ; constatant, par ailleurs, qu'une précision complémentaire doit être apportée à la décision l'affectation du résultat adoptée lors de ladite assemblée, décide de compléter la deuxième résolution de l'Assemblée générale du 22 mais en y ajoutant ce qui suit :

« *Pour l'affectation des plus-values de cessions nettes d'immobilisations relevant du SIEG et du hors SIEG, il est procédé à une ponction sur la réserve de prévoyance existante à hauteur de 60 827 224,66 euros*. »

La résolution telle qu'adoptée lors de l'Assemblée générale ordinaire du 22 mai 2025 est maintenue pour le surplus.

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

Deuxième résolution - Approbation des Comptes

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 2025 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.

Troisième résolution - Affectation du résultat

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide d'affecter le bénéfice après impôts de 14 732 265.07 €, et propose de l'affecter comme suit :

-Réserve légale : 584 810,00 euros dont 509 752,83 € provenant du résultat Hors SIEG,

-Réserve des plus-values de cessions nettes d'immobilisations relevant du SIEG : 99 190 597,38 €

-Réserve des plus-values de cessions nettes d'immobilisations relevant du Hors SIEG : 593 275,41 €.

Pour l'affectation des plus-values de cessions nettes d'immobilisations relevant du SIEG et du hors SIEG, il est procédé à une ponction sur la réserve de prévoyance existante à hauteur de 85 636 417,72 €.
Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Paraphe

Docusign Envelope ID: 338E1C46-E6AD-8CAC-8213-3F5D1057E77D 9

Quatrième résolution – Rapport spécial

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions 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.

Cinquième résolution – Rapport sur la réalisation de l'augmentation de capital

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire sur les conditions définitives de l'augmentation de capital réalisée en vertu de la délégation consentie par l'Assemblée générale extraordinaire du 22 mai 2025, conformément à l'article L.225-135 du Code de commerce, du rapport du Commissaire aux comptes établi conformément aux articles L.225-135 et R225-116 du Code de commerce prend acte des rapports du Directoire et du Commissaire aux comptes et approuve les modalités de réalisation de l'augmentation de capital intervenue dans le cadre de la délégation susvisée.
Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Sixième résolution - Pouvoirs

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 - Changement du mode de gouvernance de la Société

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 pris connaissance de l'avis consultatif du Comité Social et Economique en date du 09 avril 2026, décide, conformément aux dispositions de l'article L 225-57 du Code de commerce, de modifier à compter de ce jour le mode d'administration et de direction de la Société et d'opter pour un modèle de gouvernance moniste avec l'instauration d'un Conseil d'administration prévue aux articles L 225-17 à L 225-56 du Code de commerce.
Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Paraphe

Docusign Envelope ID: 338E1C46-E6AD-8CAC-8213-3F5D1057E77D 9

Huitième résolution - Adoption des nouveaux statuts de la Société

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, rappelle que l'examen de la présente résolution est subordonné à l'adoption préalable de la septième résolution et, constatant que ladite résolution a été approuvée, adopte en conséquence, article par article :

- ARTICLE 4 : « Raison d'être, mission et comité de mission »
- ARTICLE 8 : « Droit préférentiel de souscription »
- ARTICLE 9 : « Forme, cession et transmission des actions »
- ARTICLE 11 : « Conseil d'Administration »
- ARTICLE 13 : « Présidence et Vice-Présidence du Conseil d'Administration »
- ARTICLE 14 : « Réunion du Conseil d'Administration »
- ARTICLE 15 : « Pouvoirs du Conseil d'Administration »
- ARTICLE 16 : « Direction Générale »
- ARTICLE 17 : « Direction Générale Déléguée »
- ARTICLE 20 : « Convocation des Assemblées »
- ARTICLE 22 : « Ordre du jour des Assemblées »
- ARTICLE 23 : « Bureau de l'Assemblée »
- ARTICLE 24 : « Assemblée Générales Ordinaires »
- ARTICLE 25 : « Assemblée Générales Extraordinaires »
- ARTICLE 27 : « Année Sociale – Inventaire – Avance »
- ARTICLE 29 : « Dissolution »
- ARTICLE 31 : « Liquidation »

Puis dans son ensemble le texte de statuts qui régiront désormais la Société.
Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Neuvième résolution – Nomination de M. Gérard MEAUXSOONE

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir adopté la résolution relative au passage de la société Vilogia d'un régime dualiste à un régime moniste, décide de nommer M. Gérard MEAUXSOONE pour une durée de 4 ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2030, qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2029.
Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Paraphe

Dixième résolution – Nomination du CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA SEINE SAINT DENIS

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir adopté la résolution relative au passage de la société Vilogia d'un régime

Docusign Envelope ID: 338E1C46-E6AD-8CAC-8213-3F5D1057E77D 9

dualiste à un régime moniste, décide de nommer CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA SEINE SAINT DENIS pour une durée de 4 ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2030, qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2029.

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

Onzième résolution – Nomination de la METROPOLE EUROPEENE DE LILLE

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir adopté la résolution relative au passage de la société Vilogia d'un régime dualiste à un régime moniste, décide de nommer METROPOLE EUROPEENE DE LILLE pour une durée de 4 ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2030, qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2029.

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

Douzième résolution – Nomination d'ACTION LOGEMENT IMMOBILIER

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir adopté la résolution relative au passage de la société Vilogia d'un régime dualiste à un régime moniste, décide de nommer ACTION LOGEMENT IMMOBILIER pour une durée de 4 ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2030, qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2029.

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

Treizième résolution – Nomination de COMPAGNIE METROPOLITAINE D'INVESTISSEMENT

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir adopté la résolution relative au passage de la société Vilogia d'un régime dualiste à un régime moniste, décide de nommer COMPAGNIE METROPOLITAINE D'INVESTISSEMENT pour une durée de 4 ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2030, qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2029.

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

Quatorzième résolution – Nomination d'ADESTIA

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir adopté la résolution relative au passage de la société Vilogia d'un régime dualiste à un régime moniste, décide de nommer ADESTIA pour une durée de 4 ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2030, qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2029.

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

Paraphe

FL

Docusign Envelope ID: 338E1C46-E6AD-8CAC-8213-3F5D1057E77D 9

Quinzième résolution – Nomination de NEW IMMO HOLDING

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir adopté la résolution relative au passage de la société Vilogia d'un régime dualiste à un régime moniste, décide de nommer NEW IMMO HOLDING pour une durée de 4 ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2030, qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2029.
Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Seizième résolution – Nomination de M. Pascal BOULANGER

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir adopté la résolution relative au passage de la société Vilogia d'un régime dualiste à un régime moniste, décide de nommer M. Pascal BOULANGER pour une durée de 4 ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2030, qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2029.
Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Dix-septième résolution – Nomination de M. Paul DAMESTOY

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir adopté la résolution relative au passage de la société Vilogia d'un régime dualiste à un régime moniste, décide de nommer M. Paul DAMESTOY pour une durée de 4 ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2030, qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2029.
Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Dix-huitième résolution – Nomination de Mme Sylvie COURSIERES

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir adopté la résolution relative au passage de la société Vilogia d'un régime dualiste à un régime moniste, décide de nommer Mme Sylvie COURSIERES pour une durée de 4 ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2030, qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2029.
Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Dix-neuvième résolution – Nomination de M. Hervé COISNE

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir adopté la résolution relative au passage de la société Vilogia d'un régime dualiste à un régime moniste, décide de nommer M. Hervé COISNE pour une durée de 4 ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2030, qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2029.
Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Paraphe

Docusign Envelope ID: 338E1C46-E6AD-8CAC-8213-3F5D1057E77D 9

Vingtième résolution – Nomination de Mme Cécile LEJEUNE

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir adopté la résolution relative au passage de la société Vilogia d'un régime dualiste à un régime moniste, décide de nommer Mme Cécile LEJEUNE pour une durée de 4 ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2030, qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2029.
Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Vingt et unième résolution – Nomination de Mme Valérie BLEUZÉ

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir adopté la résolution relative au passage de la société Vilogia d'un régime dualiste à un régime moniste, décide de nommer Mme Valérie BLEUZÉ pour une durée de 4 ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2030, qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2029.
Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Vingt deuxième résolution – Nomination de Vilogia Holding

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir adopté la résolution relative au passage de la société Vilogia d'un régime dualiste à un régime moniste, décide de nommer VILOGIA HOLDING pour une durée de 4 ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2030, qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2029.
Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Vingt troisième résolution – Pouvoirs

L'Assemblée Générale Extraordinaire confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal pour accomplir toutes formalités légales, administratives ou de publicité consécutive aux décisions adoptées, et notamment pour effectuer toutes déclarations, dépôts et publications requis par la réglementation en vigueur.
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.

Certifié conforme,
Le Président,

Gérard MEAUXSOONE

Signé par :
Gérard MEAUXSOONE
B46D16ECB33B4CD...

COPIE CERTIFIEE CONFORME

Le Directeur Général
Frédéric LAUPRETRE

Signé par :
Frederic LAUPRETRE
3776F75EF89E47C...

Docusign Envelope ID: 338E1C46-E6AD-8CAC-8213-3F5D1057E77D

Rapport financier 2025

vilogia





Docusign Envelope ID: 338E1C46-E6AD-8CAC-8213-3F5D1057E77D

2025

Sommaire

Rapport de gestion sur les opérations de l'exercice clos au 31 décembre 2025 4

Faits marquants et Activité de la Société 5

Environnement économique et financier 6

Perspectives de la Société 7

Evénements post clôture 7

Société à mission 7

Filiales et participations 8

Exposé sur les résultats économiques et financiers 8

Résultat de l'exercice 8

Rappel des dividendes antérieurement distribués 8

Informations relatives au capital social 8

Situation des mandats des membres du Conseil de surveillance 9

Participation des salariés au capital social 9

Tableau des résultats des cinq derniers exercices 9

Projet de transformation du mode de gouvernance de votre société en forme moniste 10

Conclusion 10

Docusign Envelope ID: 338E1C46-E6AD-8CAC-8213-3F5D1057E77D

Bilan et Compte de résultat 11

Annexes aux comptes annuels 16

Faits marquants et Activité de la Société 17

Note 1

Méthodes générales de présentation et d'évaluation 19

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 37

Docusign Envelope ID: 338E1C46-E6AD-8CAC-8213-3F5D1057E77D

Rapport de gestion sur les opérations de l'exercice clos au 31 décembre 2025

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 2025, 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.
Lors de cette assemblée, vous entendrez également la lecture des rapports du Commissaire aux comptes.
Nous espérons que ce qui suit recevra votre agrément et que vous voudrez bien voter les résolutions qui vous sont soumises.

Le Directoire

Docusign Envelope ID: 338E1C46-E6AD-8CAC-8213-3F5D1057E77D

Faits marquants et Activité de la Société

Villemomble : fusion réussie

Le 1er janvier 2025, Vilogia est devenu officiellement propriétaire des 1 800 logements de l'OPH de Villemomble, en Grand Paris Grand Est (93). Le Groupe s'est engagé à réhabiliter 80 % du patrimoine sur les dix prochaines années. Dès 2025, il a lancé la réhabilitation de plus de 800 logements et transformé le siège de l'OPH en agence Vilogia, la quatrième du territoire d'Île-de-France, pour accueillir les locataires.

90 000 logements : le cap est franchi

Vilogia a franchi un nouveau cap avec plus de 90 000 logements gérés à travers la France et 190 000 personnes logées, grâce à une stratégie volontariste mêlant constructions neuves et réhabilitations.

Partenariat vertueux avec l'ONV

Vilogia a signé une convention structurante avec l'Opérateur National de Vente. Cet accord vise à sécuriser et planifier la cession progressive de 300 logements par an sur les trois prochaines années.

NPNRU : opération exemplaire à Loos

Dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain, Vilogia a réhabilité 64 logements sociaux dans le quartier des Oliveaux à Loos. Cette opération a bénéficié du soutien du fonds européen FEDER et de partenaires locaux. Résultats : amélioration du confort, charges diminuées et gain énergétique de 35 %.

46 M€ investis à Arles

Un an et demi après la fusion avec la SEM du Pays d'Arles, Vilogia lance les travaux de réhabilitation du quartier Griffeuille à Arles. Ce projet structurant vise la rénovation de 748 logements pour améliorer confort et performances énergétiques. Il représente un investissement majeur de 46 millions d'euros, au service d'un habitat social durable.

Projet de foncière de valorisation au sein du Groupe

Le Groupe a poursuivi sa stratégie de valorisation patrimoniale en engageant la transformation de Vilogia Premium en foncière de valorisation. Cette évolution s'est traduite par plusieurs opérations structurantes approuvées par le Conseil.

Dans ce cadre, le fonds de commerce regroupant les activités de maîtrise d'ouvrage, d'accession, de vente de patrimoine et de gestion de copropriétés a été cédé à Vilogia SA pour un montant de 500 000 euros.

Dans le même temps, Vilogia S.A. a cédé à Vilogia Premium un portefeuille de 2 473 logements locatifs sociaux (dont 506 en pleine propriété et 1 967 en nue-propriété) pour un montant de 101,7 M€. En complément, Vilogia Holding a cédé les usufruits des 1 967 logements pour 59 M€. L'opération globale, d'un montant total de 175 M€, génère une plus-value significative de 77 M€ pour le Groupe.

Afin de garantir la continuité de service, la gestion locative et immobilière de ce portefeuille a été confiée à Vilogia SA dans le cadre d'un mandat de gestion, permettant de mobiliser immédiatement les équipes opérationnelles disposant de la connaissance du patrimoine et des locataires.

Emprunts obligataires

Vilogia SA 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 380 M€. Ces emprunts obligataires se montent à 1268 M€, à fin 2025. Ces financements désintermédiés sans garanties complètent utilement les prêts de la CDC.

Contrôle fiscal

Au titre du contrôle fiscal toujours en cours à la fin de l'exercice 2025, il nous a été notifié le 10 février 2026 pour la période 2022 un avis de mise en recouvrement d'un montant de 841 207 euros. Tenant compte de la provision déjà existante dans les comptes 2024 (704 051 €), une provision complémentaire a été constatée pour un montant de 437 734 € permettant de couvrir les sommes appelées ainsi que l'extrapolation de la CVAE pour les années 2023 à 2025. Une action de contestation menée sera menée sur ce dernier point avec l'appui d'un avocat fiscaliste.

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 une proposition de rectification d'un complément des droits pour un montant net de 3 840 090.98 € déduction faite de la provision déjà existante dans les comptes 2024 (1 462 605 €)

Activité locative

Depuis 2018, la loi de finances impose l'application de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS), qui génère pour 2025 un manque à gagner de 15,4 M€ sur les loyers facturés. Malgré cet impact, le chiffre d'affaires locatif (SLS inclus) atteint 405 M€ en 2025, soit une progression de 4,73 % par rapport à 2024.

Le taux de vacance exploitable s'établit à 1,27 %, en baisse par rapport aux 1,57 % enregistrés en 2024.

Le taux de vacance stratégique progresse à 4,66 % contre 4,05 % en 2024. Cette évolution est principalement liée à l'intensification des opérations de démolition et de réhabilitation, notamment celles menées dans le cadre des programmes ANRU actuellement en cours.

Docusign Envelope ID: 338E1C46-E6AD-8CAC-8213-3F5D1057E77D

Concernant les impayés, leur taux global recule fortement, passant de 1,98 % en 2024 à 0,14 % en 2025. Cette amélioration s'explique surtout par le règlement de la dette de Vilogia Logifim dans le cadre de son mandat de gestion. En revanche, le taux d'impayés des personnes physiques se dégrade légèrement, dans un contexte économique moins favorable, passant de 1,22 % à 1,41 %.

Gestion patrimoniale

En 2025, Vilogia S.A. a consacré 259,2 M€ à la réhabilitation du patrimoine, au gros entretien, aux réparations et à l'entretien courant, soit une augmentation de plus de 10 % par rapport à 2024.

Le bailleur poursuit la mise en œuvre des engagements inscrits dans les conventions PRU et ANRU 2, nécessitant encore de lourds investissements dans les prochaines années. Toutefois, face à un environnement économique moins favorable, certains projets du plan stratégique patrimonial ont été décalés.

Au cours de l'exercice :

- 170 logements ont été vendus à l'unité (dont 34 en nue-propriété) générant plus de 22 M€ de chiffre d'affaires.
- Les ventes à l'Organisme National de Vente (ONV) représentent 13 M€.
- Des cessions en bloc de 506 logements et 1 967 logements en nue-propriété ont permis de dégager plus de 101 M€ de chiffre d'affaires.
- Des arbitrages de terrains et de commerces complètent ces opérations pour 6,5 M€.

Ces ventes s'inscrivent dans une double logique : accompagner les locataires dans leur parcours résidentiel en facilitant l'accession à la propriété, et contribuer au désendettement de l'entreprise afin de préserver sa stabilité financière.

Promotion – production locative

En 2025, Vilogia S.A. a livré 2 620 logements et commerces, dont 781 issus de la production interne et 1 839 acquis en VEFA. Par ailleurs, l'entreprise a procédé à l'acquisition de 48 logements et commerces à l'échelle nationale.

L'ensemble de ces opérations représente un volume d'investissement de 419 M€ pour l'exercice 2025.

Activité accession neuve

L'activité d'accession à la propriété réalisée en 2025 a généré un chiffre d'affaires de près de 30 M€, pour un prix de revient de 28 M€. Ces résultats proviennent de la vente de 75 logements, auxquels s'ajoutent des ventes de lots, parkings et commerces.

La production stockée de l'exercice s'élève à 23 M€, en forte progression par rapport à 2024, traduisant un niveau d'activité soutenu et une dynamique commerciale renforcée.

En 2025, l'activité BRS a débuté par trois opérations :

- Roncq – Rue de Lille, comprenant 12 logements
- Lomme – Mitterie, avec 7 logements
- Lyon – Rue Duvivier, totalisant 47 logements

Les premières livraisons sont programmées pour 2026.

Par ailleurs, en application de la convention de garantie conclue par Vilogia S.A. avec la Société de garantie de l'accession Hlm (SGA), le rapport sur l'activité de vente pour l'exercice 2025 abordant successivement :

- Les principes comptables appliqués,
- La convention de garantie,
- Les indicateurs de production
- Les résultats de l'activité de l'accession (inclus, sous forme de tableau la ventilation des charges et produits) est annexé au bilan.

Environnement économique et financier

En 2025, le contexte économique et financier de la France a été marqué par une croissance du PIB positive mais limitée à 0,9% contre 1,1% en 2024. Le déficit du budget de la France pour l'année 2025 est estimé par la cour des comptes à 5,5% du PIB en raison d'une dynamique des dépenses impossibles à maîtriser, dans le contexte de blocage politique durable à l'Assemblée nationale. De fait, la situation des finances publiques de la France est devenue la plus dégradée de la zone euro et les perspectives de redressement sont repoussées à 2029.

Le point positif sur le plan macro-économique est le net reflux de l'inflation. En effet l'inflation en France en moyenne annuelle sur l'année a atteint un point bas à 0,9% en raison du recul des prix de l'énergie. Dans ce contexte plus favorable, tant en France qu'en zone euro, la BCE a poursuivi l'assouplissement de sa politique monétaire entamée en décembre 2024, en engageant 4 baisses successives de 25 points de base de ses taux directeurs en février, mars, avril et la dernière le 11 juin. Sur la période, le taux de dépôt de la BCE a été ramené de 3% à 2% et le taux de refinancement de 3,15% à 2,15%. Ces baisses se sont immédiatement répercutées sur les taux du marché monétaire, améliorant le coût de nos financements court terme : NeuCP, Euro PP, lignes de crédit bancaires (taux ramenés à partir de juin entre 2,35% à 2,60% vs plus de 4% en 2024).

Globalement les organismes du logement social (OLS) demeurent dans une situation très tendue. L'étude Perspectives 2025 de la Banque des Territoires souligne la dégradation marquée de la situation financière des OLS en raison de l'effet de ciseau entre la RLS et les hausses du taux du livret A de 2022 à 2023, index révisable de référence sur lequel la majorité des encours de prêts sont indexés.

Cependant la situation est en voie d'amélioration. Le livret A étant corrélé, via sa formule de calcul, à l'inflation et aux taux courts au jour le jour (Ester), les reflux de l'inflation et des taux du marché monétaire ont permis à la Banque de France de baisser le taux du livret A en 2025 à deux reprises. Le taux du livret A a ainsi pu être ramené à 2,4% en février puis à 1,70% au 1er août. Pour Vilogia, l'impact de ces deux baisses sur l'année 2025 est une diminution des charges financières de 11,3 M€ et des annuités de 2,7 M€. L'impact positif de ces deux baisses sera plus élevé en 2026 (minorations des charges financières du stock de dette indexé de 42 M€ et des annuités à hauteur de 11 M).

Docusign Envelope ID: 338E1C46-E6AD-8CAC-8213-3F5D1057E77D

La société Vilogia a remis en place à partir de la fin de l'année 2022 des instruments de couverture du risque de taux (swaps et options) pour limiter l'impact négatif des hausses de taux. A la fin 2025 le portefeuille est composé de 7 opérations actives (850 M€ de macro-couvertures du livret A, 229 M€ de micro-couvertures de l'Euribor et 30 M€ de taux fixe à barrière). Ces swaps sont régulièrement réaménagés pour accompagner la baisse actuelle des taux et des anticipés, afin que le portage financier demeure positif. À fin 2025, le cumul des gains financiers des dérivés mis en place et réaménagés depuis 2023 est de 32 M€.

On doit également souligner que le secteur HLM est parvenu à obtenir du gouvernement une baisse de la RLS de 200 M€ (le montant global passant de 1,3 Mds€ à 1,1 Mds€). Cette diminution de 200 M€ a été reconduite en 2026 mais, elle risque d'être compensée par une hausse des cotisations des OLS au FNAP.

Pour Vilogia, le prélèvement de la RLS sur les loyers en 2025 a été ramené à 15,4 M€ vs 18 M€ en 2024. Cette baisse de 2,6 M€ est appréciable mais on doit rappeler que le cumul de la RLS pour Vilogia depuis 2018 dépasse 120,6 M€.

Depuis la loi Elan, le gouvernement incite les OLS a vendre plus de patrimoine pour reconstituer leurs fonds propres et compenser la RLS, avec un objectif théorique de 1% du parc à céder tous les ans. La dégradation de la conjoncture financière depuis 2022 confirme l'impérieuse nécessité d'arbitrer plus de patrimoine. Cependant La seule vente HLM aux occupants ou aux personnes sous plafonds HLM demeure insuffisante et les ventes en bloc entre OLS sont limitées par la dégradation de la conjoncture financière. L'ANCOLS a mené une étude il y a un an qui expose que les OLS ne vendent pas plus de 0,2 %de leur parc.

Pour contrer ces difficultés de vente et parvenir à revaloriser au mieux son patrimoine, Vilogia a diversifié depuis 2023 ses modes de cession notamment avec le modèle « ORV ». Ce mode de cession initié fin 2023 consiste à céder en bloc à Vilogia Premium l'usufruit temporaire sur 15 ans de 498 logements sociaux destinés à la vente HLM, pour revendre à la rotation les logements en pleine propriété, modèle qui procure une 1ère plus-value partielle sur la cession de l'usufruit, puis une seconde sur la vente des nue-propriété après remembrement.

Le cumul des ventes de logements ou équivalents logements (foyers) réalisées en 2025 a généré une plus-value totale de 100 M€ dont :

- La revente de 34 logements du périmètre ORV : plus-value de 3,2 M€
- La vente en bloc à l'ONV de 92 logements : plus-value de 9,1 M€
- La vente en bloc à Vilogia Premium : plus-value de 72,9 M€
- La vente HLM de 136 logements : 14,9 M€

Perspectives de la Société

En 2026, la Société poursuivra son adaptation aux évolutions du secteur, en maintenant une gestion stricte de ses ressources et en explorant de nouveaux leviers de financement. Dans ce cadre, le Directoire a engagé une démarche d'ouverture du capital à des acteurs privés, afin de diversifier les sources de financement et de renforcer la solidité financière de l'entreprise. Cette orientation s'inscrit dans une stratégie globale visant à concilier prudence budgétaire et développement durable du patrimoine.

Sur le plan opérationnel, Société Vilogia poursuivra son développement à l'échelle nationale, avec un accent particulier sur l'Île-de-France, la Nouvelle-Aquitaine et le Grand Est. Plus de 1 900 logements devraient être livrés sur l'ensemble du territoire.
Pour 2026, la Société prévoit d'investir plus de 407 M€ dans le locatif (MOD et VEFA) et plus de 237 M€ dans les opérations de réhabilitation et les travaux liés aux acquisitions.

En 2026, le chiffre d'affaires locatif est attendu à 414 M€, soit une progression de 2 %. L'activité accession devrait générer un chiffre d'affaires de 23 M€, principalement dans les régions Grand Ouest, Nouvelle-Aquitaine et Auvergne-Rhône-Alpes.

Événements post clôture

Il est précisé qu'entre la date de la clôture de l'exercice et la date d'établissement du présent rapport les événements importants suivants sont survenus :
Dans la continuité de la cession de fonds de commerce intervenue entre Vilogia S.A. et Vilogia Premium, cette opération a entraîné le transfert automatique des contrats de travail des collaborateurs concernés. Parallèlement, sept opérations immobilières représentant 344 logements ont été réintégrées au sein de Vilogia S.A. afin d'assurer la continuité opérationnelle des projets en cours.

Un travail de projection est également engagé concernant le transfert des mandats de syndic ainsi que des activités résiduelles actuellement portées par Vilogia Premium, en vue de finaliser la réorganisation du périmètre.

Dans le prolongement de la cession du fonds de commerce de Vilogia Premium à Vilogia S.A. intervenue le 31 décembre 2025 et de la poursuite de la réorganisation du périmètre, une convention de garantie a été autorisée entre Vilogia Premium et Vilogia S.A. afin de couvrir les coûts incertains directement imputables à la poursuite involontaire ou résiduelle de certaines activités et opérations demeurant temporairement portées par Vilogia Premium, telles qu'identifiées contractuellement. Cette convention a pour objet de sécuriser la purge complète des activités résiduelles de Vilogia Premium, désormais destinée à être recentrée sur son activité foncière locative. La garantie, consentie pour une durée ferme d'un an, est plafonnée à 98 559 129,18 euros. Elle exclut expressément l'activité de syndic de copropriété, dont le transfert demeure traité selon un calendrier distinct.

Société à Mission

Le Comité de mission publie son rapport annuel, annexé au présent rapport.
2025 est la première année de plein exercice du Comité de mission qui s'est réuni à 7 reprises (trois Comités de mission, trois points intermédiaires et un séminaire avec les membres du Directoire opérationnel). Ses six membres (4 externes et 2 internes) ont été très mobilisés tant dans le suivi du modèle que dans l'appropriation des enjeux de Vilogia. Visites d'agence et de patrimoine, double écoute au Centre de Relation client, participation à l'Assemblée générale et aux Trophées de l'engagement ont également rythmé leur année et leur immersion dans l'entreprise.
Le Comité a été particulièrement attentif aux deux points de vigilance signalés par l'OTI l'année dernière. Les échanges avec les services ont ainsi été renforcés et un travail engagé avec le Directoire Opérationnel pour une convergence entre Mission et Stratégie.

Docusign Envelope ID: 338E1C46-E6AD-8CAC-8213-3F5D1057E77D

Filiales et participations

Au cours de l'exercice écoulé, notre Société a cédé et pris les participations suivantes :

- SCCV 2023 LAMBERSART SAINTE CECILE : Vilogia SA a procédé à la cession de la totalité de ses parts sociales dans la SCCV, dans le strict respect des statuts et de la procédure d'agrément. Cette opération a été réalisée concomitamment avec la cession des parts détenues par Vilogia PREMIUM, l'ensemble étant transféré au profit de GGL GROUPE ou de toute société appartenant au Groupe GGL. Les parts ont été cédées à leur valeur nominale.

- SEM ST MAUR DES FOSSES : Au cours de l'exercice, nous avons cédé la totalité de nos 1 000 actions, transférées à l'OPH Valophis Habitat pour un montant total de 490 000 euros.

- SOCOVAR : En 2025, Vilogia SA a cédé l'intégralité des titres détenus au sein de SOCOVAR au profit de la Ville de Varennes sur Seine. La cession porte sur l'ensemble des actions, au prix unitaire de 580 euros, soit un montant total de 146 740 euros. Cette opération s'inscrit dans la poursuite de la réorganisation de nos participations et dans la continuité des échanges engagés avec la collectivité.

- NORDLOGIA : Dans le cadre de la réorganisation de l'actionnariat de la SAC NORDLOGIA, Partenord Habitat et Vilogia SA ont conjointement acté leur volonté de ne plus poursuivre ensemble les activités de la structure, les objectifs initiaux de création ne présentant plus d'intérêt stratégique pour les parties. Conformément à l'article 9 des statuts, Vilogia SA s'est portée acquéreur de l'intégralité des 18 500 actions détenues par Partenord Habitat. Un protocole de cession signé le 22 décembre 2025 a fixé les conditions suspensives de l'opération, incluant la reprise par Partenord Habitat des locaux du siège social situés Immeuble Tripolis, 2 bis boulevard de Belfort à Lille, ainsi que le rachat, à leur valeur nette comptable, des aménagements réalisés par Vilogia SA. L'ensemble de ces conditions ayant été levé, la cession des actions peut être pleinement réalisée, pour un prix de rachat de 147 610,30 euros. Vilogia S.A. détient désormais 100% du capital social de la Société.

Nous vous rappelons que le tableau des filiales et participations est annexé au bilan.

Exposé sur les résultats économiques et financiers

Résultat de l'exercice

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 que nous soumettons à votre approbation ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Le bilan et le compte de résultat figurent en annexe.

Ainsi que vous pouvez le constater, déduction faite de toutes charges et de tous amortissements, les comptes qui vous sont présentés font ressortir un bénéfice de 14 732 265,07 euros, contre un déficit de 10 273 344,52 euros, l'année dernière.

Rappel des dividendes antérieurement distribués (1)

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons que les sommes distribuées à titre de dividendes, pour les trois exercices précédents, ont été les suivantes :

EXERCICE	ANNÉE DE PAIEMENT	DIVIDENDE PAR ACTION	MONTANT TOTAL DES DIVIDENDES DISTRIBUÉS	PLAFOND ANNUEL DE DISTRIBUTION (2)	RÉSULTAT NET
N					
N-1					
N-2	2023	0,64	5 431 746,56		24 525 910,24

(1) Tableau à renseigner pour les 3 exercices précédents (article 243 bis du CGI).
(2) Selon les modalités définies par le 12. des statuts types des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré (article Annexe à l'article R422-1) et le 12. des statuts types des sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré (article Annexe à l'article R422-6).

Informations relatives au capital social

Le capital social de Vilogia S.A. est composé de 9 416 893 actions pour un montant total de **188 337 860 €**.

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 81 %
- **Action Logement Immobilier** ..... plus de 10 %

Vilogia Holding	+ 81 %
Action Logement Immobilier	+ 10 %

Docusign Envelope ID: 338E1C46-E6AD-8CAC-8213-3F5D1057E77D

Situation des mandats des membres du Conseil de Surveillance

Le Directoire examine la situation des mandats des membres du Conseil de surveillance et constate que les mandats des membres suivants arrivent à échéance :

- Monsieur Jean-Pierre GUILLON, Président
- Monsieur Gérard MEAUXSOONE, Vice-Président
- Conseil Départemental de la Seine St Denis, représenté par Monsieur Jean-Michel BLUTEAU
- MEL, représentée par Mme Maryse MOREAUX
- Action Logement Immobilier, représenté par M. Pascal NOLLET
- CMI, représentée par Mme Lucette VANLAECKE
- ADESTIA, représentée par Thierry LAGET
- Mme Maxence GAILLIARD
- M. Paul DAMESTOY
- Mme Sylvie COURSIERES
- M. Hervé COISNE
- Mme Cécile LEJEUNE

Il est précisé qu'en raison du projet de transformation de la gouvernance de la Société détaillé ci-après, aucune procédure de renouvellement de ces mandats n'a été engagée.

La société envisage, en effet, une évolution de sa gouvernance vers un mode moniste avec Conseil d'administration, conformément aux dispositions du Code de commerce applicables aux sociétés anonymes. Cette transformation, qui entraînera la cessation des fonctions des membres du conseil de surveillance à la date d'effet du changement de forme et la nomination d'un nouveau conseil d'administration, est soumise à l'approbation de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice.

Situation des représentants des locataires

Les mandats des représentants des locataires au sein du conseil de Surveillance arrivant à échéance en 2026, il est rappelé que leur renouvellement interviendra dans le cadre des élections organisées conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables, notamment celles du Code de la construction et de l'habitation. À la date d'arrêté des comptes, la société se trouvait dans la phase préparatoire du processus électoral, dans le respect du calendrier réglementaire et des obligations de publicité afférentes.

Participation des salariés au capital social

Conformément aux dispositions de l'article L.225-102 du Code de commerce, nous vous informons qu'au dernier jour de l'exercice, aucun salarié de la Société ni d'aucune société qui lui est liée au sens de l'article L.225-180 ne détenait d'actions de la Société, que ce soit directement ou dans le cadre d'un dispositif de gestion collective. En conséquence, la proportion du capital détenue par le personnel est nulle.

Tableau des résultats des cinq derniers exercices

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons que les sommes distribuées à titre de dividendes, pour les trois exercices précédents, ont été les suivantes :

	2021	2022	2023	2024	2025
OPÉRATIONS & RÉSULTATS DE L'EXERCICE					
Chiffre d'affaires (hors 703)	352 922 361,19	394 882 202,89	397 498 594,80	435 193 619,19	448 968 814,86
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	144 629 076,32	161 083 304,52	157 151 911,26	182 147 823,73	211 533 595,48
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	13 365 240,97	24 525 910,24	1 608 406,96	(10 273 344,52)	14 732 265,07
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	943,91	1 050,47	1 076,50	1 128,25	1 117,33
Montant de la masse salariale de l'exercice	43 501 296,09	46 007 094,98	50 952 985,31	46 951 558,63	52 369 691,03
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	17 585 117,85	17 774 016,96	19 934 648,32	21 937 391,35	22 377 942,01

Docusign Envelope ID: 338E1C46-E6AD-8CAC-8213-3F5D1057E77D

Projet de transformation du mode de gouvernance de votre société en forme moniste

La Société a adopté en 2018 le mode d'administration à Directoire et Conseil de surveillance et fonctionne depuis lors selon une structure dualiste.
Conformément aux dispositions de l'article L.225-57 du Code de commerce, une société anonyme peut être administrée soit par un Conseil d'administration, soit par un Directoire et un Conseil de surveillance, le choix étant opéré par les statuts. Ce choix peut être modifié par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Après examen de l'organisation et du fonctionnement actuels de la Société, le Directoire estime opportun de proposer aux actionnaires d'opter pour une gouvernance structurée autour d'un Conseil d'administration et d'une Direction Générale.
Cette évolution s'inscrit dans le prolongement naturel d'une démarche plus large engagée par Vilogia S.A. : son adoption du statut de société à mission. En devenant entreprise à mission, Vilogia a inscrit dans ses statuts ses engagements sociaux et sociétaux et a ouvert sa gouvernance à un cercle élargi de parties prenantes, enrichissant ainsi sa réflexion stratégique de regards pluriels et complémentaires.
Dans cet esprit, le passage au régime moniste ne constitue pas une simple réorganisation formelle. Il traduit la volonté d'associer plus directement les membres du Conseil d'administration à l'accompagnement stratégique du Groupe, dans un contexte où le secteur du logement social connaît de profondes transformations : évolution du cadre réglementaire, impératifs de transition énergétique, recomposition des modèles économiques.

Le Conseil d'administration, dans cette configuration, constituera une instance pleinement engagée, capable d'éclairer les décisions structurantes et d'accompagner la transformation du modèle avec la réactivité qu'impose le contexte. En cas d'adoption des résolutions soumises à l'Assemblée Générale Extraordinaire :

- les fonctions des membres du Directoire et du Conseil de surveillance prendraient fin à l'issue de l'Assemblée ;
- un Conseil d'administration serait institué ;
- les administrateurs seraient nommés par l'Assemblée ;
- les statuts seraient modifiés en conséquence.

Il est précisé que cette modification n'affecterait ni la forme sociale de la Société, qui demeurerait une société anonyme, ni le capital social, ni les droits des actionnaires.
Le Directoire invite en conséquence les actionnaires à adopter les résolutions correspondantes, et notamment :

- la modification statutaire corrélative au changement de mode de gouvernance ;
- la nomination des nouveaux administrateurs.

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 2025.

Le Directoire.

Certifié conforme,
Le Président,

Gérard MEAUXSOONE

Signé par :
Gérard MEAUXSOONE
B46D16ECB33B4CD...

Docusign Envelope ID: 338E1C46-E6AD-8CAC-8213-3F5D1057E77D

RAPPORT FINANCIER 2025

Bilan et compte de résultat

Docusign Envelope ID: 338E1C46-E6AD-8CAC-8213-3F5D1057E77D

BILAN ACTIF	Exercice 2025				Exercice 2024
	BRUT	Amortissements et dépréciations	NET	TOTAUX PARTIELS	NET
2	3	4	5	6	7
COMPTES DE CAPITAUX					
Actionnaires : Capital souscrit - non appelé					
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				**76 892 724,54**	**71 778 980,20**
Frais d'établissement	56 288,70		56 288,70		56 288,70
Baux long terme et droits d'usufruit	93 148 550,63	32 196 011,04	60 952 539,59		54 859 013,08
Autres (1)	35 669 902,12	19 786 005,87	15 883 896,25		16 863 678,42
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				**5 587 382 711,72**	**5 587 382 711,72**
Terrains nus	56 093 516,01	3 730 182,76	52 363 333,25		59 253 677,09
Terrains aménagés, loués, bâtis	1 436 501 170,67		1 436 501 170,67		1 311 077 286,00
Agencements et aménagements de terrains					
Constructions locatives (sur sol propre)	6 340 658 905,10	2 110 394 627,54	4 230 264 277,56		3 992 494 064,77
Constructions locatives sur sol d'autrui	222 159 645,53	89 257 350,03	132 902 295,50		131 033 121,49
Bâtiments et installations administratifs	103 280 302,18	19 796 304,21	83 483 997,97		63 978 303,77
Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	51 784 372,53	21 199 242,44	30 585 130,09		29 546 258,60
Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation					
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				**890 764 525,46**	**826 363 935,32**
Terrains	145 621 031,57		145 621 031,57		170 243 855,89
Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	737 549 276,68	1 568 139,80	735 981 136,88		638 944 557,96
Avances et acomptes	9 162 357,01		9 162 357,01		17 175 521,47
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				**379 928 728,24**	**272 468 090,58**
Participations - Apports, avances	131 565 113,21	13 592,88	131 551 520,33		131 807 855,58
Créances rattachées à des participations	188 012 749,40		188 012 749,40		68 349 870,21
Titres immobilisés (droits de créances)	45 000 000,00		45 000 000,00		
Prêts participatifs					
Prêts pour accession et aux SCI					
Autres	16 285 211,62	947 542,49	15 337 669,13		72 310 364,79
Intérêts courus	26 789,38		26 789,38		
ACTIF IMMOBILISE	**9 612 575 182,34**	**2 298 888 999,06**	**7 313 686 183,28**	**7 313 686 183,28**	**6 757 993 717,82**
STOCKS ET EN-COURS				**175 610 194,66**	**190 042 204,44**
Terrains à aménager	96 482 150,68	13 960 427,60	82 521 723,08		85 099 285,67
Immeubles en cours	41 756 237,24	801 430,38	40 962 806,86		41 192 582,64
Immeubles achevés :					
Disponible à la vente	41 175 259,80	242 940,18	40 932 319,62		46 166 147,96
Temporairement loués	10 823 601,66		10 823 601,66		17 269 670,44
Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat					
Approvisionnements	369 743,44		369 743,44		314 517,73
Fournisseurs débiteurs	6 558 744,38		6 558 744,38	**6 558 744,38**	**9 734 191,12**
CREANCES D'EXPLOITATION				**317 408 224,01**	**294 794 347,70**
Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :					
Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	55 875 056,23	8 592 155,55	47 282 900,68		35 622 396,31
Créances sur acquéreurs	13 577 937,65		13 577 937,65		8 193 037,76
Clients - autres activités	13 025 527,30		13 025 527,30		8 943 608,17
Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires					
Clients douteux ou litigieux	40 365 637,21	40 512 989,47	(147 352,26)		7 204 407,40
Produits non encore facturés	26 370 447,12	3 443 479,45	22 926 967,67		23 533 370,54
Autres	62 135 996,90		62 135 996,90		66 402 812,93
Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	158 606 246,07		158 606 246,07		144 894 714,59
CREANCES DIVERSES (3)				**116 539 750,64**	**61 475 116,16**
Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C					
Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	4 866 897,29		4 866 897,29		5 429 014,25
Débiteurs divers					
Opérations pour le compte de tiers	302 930,85		302 930,85		625 677,94
Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers					
Autres	111 980 456,48	610 533,98	111 369 922,50		55 420 423,97
Autres comptes transitoires					
Valeurs Mobilières de placement	1 516 064,06	575 147,40	940 916,66	**940 916,66**	**172 524 319,15**
DISPONIBILITES				**353 404 288,94**	**254 577 276,31**
Valeur à l'encaissement	36 044,14		36 044,14		19 538,72
Comptes au trésor					
Comptes de placement court terme	144 008 291,41		144 008 291,41		166 279 569,93
Intérêts courus à recevoir	10 332 805,54		10 332 805,54		
Banques, établissements financiers et assimilés	199 027 147,53		199 027 147,53		88 278 167,34
Caisse et régies d'avance	0,32		0,32		0,32
Charges constatées d'avance	10 471 406,85		10 471 406,85	**10 471 406,85**	**8 499 056,27**
ACTIF CIRCULANT (II)	**1 049 672 630,15**	**68 739 104,01**	**980 933 526,14**	**980 933 526,14**	**991 646 511,15**
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	4 736 920,98		4 736 920,98	4 736 920,98	4 762 088,30
Primes de remboursement des obligations (IV)	5 967 823,83		5 967 823,83	5 967 823,83	5 957 533,01
Différences de conversion Actif (V)					2 144 000,00
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	**10 672 952 557,30**	**2 367 628 103,07**	**8 305 324 454,23**	**8 305 324 454,23**	**7 762 503 850,28**

(1) Dont droit au bail			
(2) Dont à moins d'un an	2 771 498,24		52 324,51
(3) Dont à plus d'un an	85 767 611,84		29 748 239,29

Certifié conforme,
Le Président,
Gérard MEAUXSOONE

Signé par :
Gérard MEAUXSOONE
B46D16ECB33B4CD...

Docusign Envelope ID: 338E1C46-E6AD-8CAC-8213-3F5D1057E77D

BILAN PASSIF AVANT AFFECTATION DE RÉSULTAT			Exercice 2025		Exercice 2024
			DETAIL	TOTAUX PARTIELS	
2			3	4	5
CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES				**1 056 567 297,39**	**1 051 246 065,77**
Capital :				**205 629 698,59**	**200 308 466,97**
Capital : (actions simples)			188 337 860,00		182 489 760,00
Capital : actions d'attribution					
Primes d'émissions, de fusion et d'apport			17 291 838,59		17 818 706,97
Ecarts de réévaluation					
Dotation :					
Dotations					
Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital					
Réserves :					
Réserve légale			18 248 976,00		18 248 976,00
Réserves statutaires ou contractuelles			314 413 162,61		375 240 387,27
Excédents d'exploitation affectés à l'investissement					
dont relevant du SIEG (depuis 2021)					
Réserves - Activité agréée					
Réserves sur cessions immobilières			517 183 841,64		456 356 616,98
dont relevant du SIEG (depuis 2021)			99 163 601,61		38 970 313,58
Réserves diverses			1 091 618,55		1 091 618,55
dont relevant du SIEG (depuis 2021)					
Report à nouveau (a)			(18 759 841,67)	**(18 759 841,67)**	**(8 486 497,15)**
dont relevant de l'activité agréée depuis 2016					
dont relevant du SIEG (depuis 2021)			(9 654 717,09)		
Résultat de l'exercice (a)			14 732 265,07	**14 732 265,07**	**(10 273 344,52)**
dont relevant de l'activité agréée depuis 2016					
dont relevant du SIEG (depuis 2021)			12 841 459,26		(9 654 717,07)
	Montant brut	Insc.au résultat			
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	648 765 001,64	177 535 372,02	471 229 629,62	**471 229 629,62**	**445 980 877,08**
PROVISIONS REGLEMENTEES					
Amortissements dérogatoires					
Provision spéciale de réévaluation					
CAPITAUX PROPRES		(I)	**1 523 769 350,41**	**1 523 769 350,41**	**1 478 467 101,18**
Titres participatifs			60 000 000,00	60 000 000,00	30 000 000,00
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		(I bis)	**60 000 000,00**	**60 000 000,00**	**30 000 000,00**
TOTAL FONDS PROPRES		(I et I bis)	**1 583 769 350,41**	**1 583 769 350,41**	**1 508 467 101,18**
PROVISIONS				**55 410 014,37**	**51 778 088,93**
Provisions pour risques			19 338 318,27		16 689 904,36
Provisions pour gros entretien			1 665 231,78		2 000 054,78
Autres provisions pour charges			34 406 464,32		33 088 129,79
PROVISIONS		(II)	**55 410 014,37**	**55 410 014,37**	**51 778 088,93**
DETTES FINANCIERES (1)				**6 188 789 833,45**	**5 841 182 750,43**
Participation des employeurs à l'effort de construction			199 426 451,12		183 504 244,59
Emprunts obligataires			1 268 766 666,69		1 230 913 889,24
Emprunts auprès des Etablissements de Crédit				4 432 485 653,61	
Caisse des Dépots et Consignations			3 692 995 711,32		3 582 458 620,51
C.G.L.L.S					
Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM					
Autres établissements de crédit			739 489 942,29		684 792 891,69
Dépôts et cautionnements reçus :				29 009 814,49	
Dépôts de garantie des locataires			28 499 275,94		27 640 386,81
Redevances (location-accession)			382 288,55		481 137,42
Autres dépots			128 250,00		407 250,00
Emprunts et dettes financières diverses :				259 101 247,54	
Participation - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières			1 478 727,66		1 665 579,55
Emprunts participatifs					
Avances d'organismes HLM					
Autres emprunts et dettes assimilées			72 000 000,51		0,51
Dettes rattachées à des participations					
Concours bancaires courants			105 895 709,21		53 268 538,99
Intérêts courus			79 726 810,16		76 050 162,75
Intérêts compensateurs					48,37
Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants					
Droits des locataires attributaires					
Autres droits					
Clients créditeurs				**35 247 480,73**	**35 270 152,18**
Locataires - Excédents d'acomptes			27 938 128,98		28 270 727,23
Autres			7 309 351,75		6 999 424,95
DETTES D'EXPLOITATION				**97 437 613,41**	**98 232 731,30**
Fournisseurs			42 202 259,32		41 716 941,50
Fournisseurs de stocks immobiliers			7 193 529,45		8 438 605,56
Dettes fiscales, sociales et autres			48 041 824,64		48 077 184,24
DETTES DIVERSES				**282 540 971,02**	**178 395 040,84**
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :					
Fournisseurs d'immobilisations			152 764 918,83		130 142 321,40
versements restant à effectuer sur titres non libérés					1 800,00
Autres dettes :					
Associés - Versements reçus sur augmentation de capital					
Sociétés Civiles Immobilières					
Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E			2 171 621,36		1 269 969,23
Opérations pour le compte de tiers			7 106 071,81		
Opérations d'aménagements					
Autres			120 498 359,02		46 980 950,21
Produits constatés d'avance				**62 129 190,84**	**47 033 985,42**
Au titre de l'exploitation et autres			47 173 226,90		34 297 241,10
Produits des ventes sur lots en cours			14 955 963,94		12 736 744,32
TOTAL DETTES		(III)	**6 666 145 089,45**	**6 666 145 089,45**	**6 200 114 660,17**
DIFFÉRENCES DE CONVERSION PASSIF		(IV)			**2 144 000,00**
	TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)		**8 305 324 454,23**	**8 305 324 454,23**	**7 762 503 850,28**
(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.					
(1) Dont à plus d'un an.			5 117 470 661,71		5 286 491 288,40
(1) Dont à moins d'un an.			1 071 319 171,74		554 691 462,03

Certifié conforme,
Le Président,
Gérard MEAUXSOONE

Signé par :
Gérard MEAUXSOONE
B46D16ECB33B4CD...

Docusign Envelope ID: 338E1C46-E6AD-8CAC-8213-3F5D1057E77D

CHARGES	Exercice 2025				Exercice 2024	
	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)			**546 708 865,56**		**498 088 228,37**	
CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			**195 060 573,74**		**172 012 662,15**	
Achats stockés :						
Terrains		12 074 037,54	12 074 037,54		1 732 862,03	
Approvisionnements	7 198 576,65	1 259 330,43	8 457 907,08		3 793 159,77	
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat						
Variation des stocks :						
Terrains		(4 322 917,08)	(4 322 917,08)		(1 810 923,69)	
Approvisionnements		(55 225,71)	(55 225,71)		(15 589,88)	
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		9 787 282,62	9 787 282,62		4 546 861,29	
Achats non stockés de matières et fournitures	37 431 229,05	3 288 357,72	40 719 586,77		37 651 842,41	
Services extérieurs :						
Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	28 244 603,45	6 875 597,05	35 120 200,50		31 997 013,63	
Locations		4 567 676,09	4 567 676,09		6 201 227,51	
Charges locatives et de copropriétés	6 331 784,29	4 261 115,19	10 592 899,48		8 830 608,80	
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	8 935 691,30	26 310 716,82	35 246 408,12		32 025 739,04	
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs		4 232 162,15	4 232 162,15		4 871 921,05	
Maintenance		1 634 654,32	1 634 654,32		2 179 470,96	
Autres travaux d'entretien		1 156 433,97	1 156 433,97		1 385 320,38	
Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		653 074,09	653 074,09		420 696,01	
Primes d'assurances	3 088,65	7 964 540,91	7 967 629,56		6 451 346,77	
Personnel extérieur à la société	194 934,80	381 312,93	576 247,73		1 013 762,02	
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	1 729 353,93	10 013 624,82	11 742 978,75		15 171 346,92	
Publicité, publications, relations publiques		1 014 786,33	1 014 786,33		1 135 194,88	
Déplacements, missions et réceptions		984 013,60	984 013,60		1 184 512,56	
Cotisations et prélèvements CGLLS		4 776 795,00	4 776 795,00		4 570 351,00	
Redevances		4 319 465,82	4 319 465,82		4 292 727,88	
Autres		3 814 477,01	3 814 477,01		4 383 210,81	
Impôts, taxes et versements assimilés			**52 365 572,43**		**52 142 042,12**	
Sur rémunérations		5 813 176,21	5 813 176,21		5 830 133,09	
Taxes foncières	1 561 381,02	29 855 769,26	31 417 150,28		32 354 386,86	
Autres	13 558 255,03	1 576 990,91	15 135 245,94		13 957 522,17	
Charges de personnel			**76 437 833,10**		**70 497 991,31**	
Salaires et traitements	1 802 850,55	52 257 040,54	54 059 891,09		47 426 826,96	
Charges sociales	941 999,27	21 435 942,74	22 377 942,01		23 071 164,35	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			**219 132 376,44**		**200 178 404,47**	
Dotations aux amortissements et dépréciations :						
Immobilisations locatives		168 470 123,98	168 470 123,98		158 033 571,43	
Autres immobilisations		14 323 853,73	14 323 853,73		12 378 621,25	
Charges d'exploitation à répartir		536 290,32	536 290,32		1 049 298,96	
Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		911 332,18	911 332,18		3 109 428,21	
Dépréciation des stocks et en-cours		7 498 782,68	7 498 782,68			
Dépréciation des créances		18 160 323,48	18 160 323,48		13 176 177,30	
Dotations aux provisions :						
Provisions pour gros entretien		818 820,85	818 820,85		1 818 938,12	
Autres provisions		8 412 849,22	8 412 849,22		10 612 369,20	
Autres charges			**3 545 714,80**		**3 257 128,32**	
Pertes sur créances irrécouvrables		2 988 633,39	2 988 633,39		3 253 960,62	
Redevances et charges diverses de gestion courante		557 081,41	557 081,41		3 167,70	
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		166 795,05	**166 795,05**			
CHARGES FINANCIERES			**194 331 299,28**		**181 280 544,50**	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		**600 209,18**	**600 209,18**		**7 309 815,15**	
Charges d'intérêts (2) :						
Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances						
Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		131 372 214,37	131 372 214,37		109 898 753,84	
Intérêts compensateurs					(20 746,53)	
Intérêts de préfinancements consolidables		3 182 478,49	3 182 478,49		6 170 547,87	
Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		1 644 451,58	1 644 451,58		2 409 428,29	
Gestion de prêts Accession		328 861,57	328 861,57		479 614,78	
Intérêts sur autres opérations		40 666 802,67	40 666 802,67		50 196 699,11	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						
Autres charges financières		16 536 281,42	16 536 281,42		4 836 431,99	
CHARGES EXCEPTIONNELLES			**70 867 831,10**		**58 397 510,44**	
Sur opérations de gestion		**3 927 267,49**	**3 927 267,49**		**4 219 148,79**	
Sur opérations en capital :			**64 292 372,39**		**42 379 024,71**	
Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		48 930 707,13	48 930 707,13		30 534 223,82	
Autres		15 361 665,26	15 361 665,26		11 844 800,89	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			**2 648 191,22**		**11 799 336,94**	
Dotations aux amortissements et dépréciations					493 451,42	
Dotations aux provisions réglementées						
Dotations aux provisions		2 648 191,22	2 648 191,22		11 305 885,52	
PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS (SOCIETES)						
IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		(91 634,00)	(91 634,00)		(210 224,00)	
TOTAL DES CHARGES	**107 933 747,99**	**703 882 613,95**	**811 816 361,94**		**737 556 059,31**	
		SOLDE CREDITEUR = BENEFICE	**14 732 265,07**			
		dont relevant du SIEG	**12 841 459,26**			
		dont ne relevant pas du SIEG	**1 890 805,81**			
		TOTAL GENERAL	**826 548 627,01**		**737 556 059,31**	
		(1) Dont charges sur exercices antérieurs			117 558,15	
		(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées				

Certifié conforme,
Le Président,

Gérard MEAUXSOONE

Signé par :
Gérard MEAUXSOONE
B46D16ECB33B4CD...

Docusign Envelope ID: 338E1C46-E6AD-8CAC-8213-3F5D1057E77D

PRODUITS 2	Exercice 2025 DETAIL 3	Exercice 2025 TOTAUX PARTIELS 4	Exercice 2025 DONT SECTEUR AGREE (SEM)	Exercice 2024 TOTAUX PARTIELS 5	Exercice 2024 DONT SECTEUR AGREE (SEM)
PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		**608 322 293,26**		**560 464 250,26**	
Produits des activités		**544 602 505,69**		**519 115 484,85**	
Ventes de terrains lotis				249 002,00	
Ventes d'immeubles bâtis	25 566 991,65			34 073 877,75	
Ventes de maisons individuelles (CCMI)					
Ventes d'autres immeubles	4 035 538,00			945 307,61	
Récupération des charges locatives	95 633 690,83			83 921 865,66	
Loyers :					
Loyers des logements non conventionnés	24 781 217,41			21 195 337,25	
Loyers des logements conventionnés	328 763 657,10			317 594 507,85	
Suppléments de loyers	2 285 368,43			1 506 732,19	
Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	25 031 957,99			21 887 212,36	
Logements en location - accession et accession invendus	965 634,28			1 202 771,51	
Autres	22 772 354,56			22 996 723,14	
Prestations de services :					
Produits de concession d'aménagement					
Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	8 285 711,77			8 345 284,25	
Sociétés sous égide					
Prestations de services à personnes physiques et autres produits					
Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	181 448,01			260 348,01	
Syndic de copropriété					
Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	1 416 250,44			411 250,78	
Gestion des S.C.C.C					
Gestion des prêts					
Autres prestations de services	1 913 427,07			1 876 793,92	
Produits des activités annexes :					
Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM					
Autres	2 969 258,15			2 648 470,57	
Production stockée (ou déstockage)		**(12 112 159,13)**		**(30 239 815,12)**	
Immeubles en cours	(269 489,71)			(46 889 474,10)	
Immeubles achevés	(11 842 669,42)			16 649 658,98	
Production immobilisée		**40 683 333,14**		**39 966 054,51**	
Immeubles de rapport (frais financiers externes)	25 029 765,17			23 906 804,91	
Autres productions immobilisées	15 653 567,97			16 059 249,60	
Subventions d'exploitation		**2 894 675,59**		**1 240 481,32**	
Primes à la construction					
Subventions d'exploitation diverses	1 107 958,13				
Subventions pour travaux d'entretien	1 786 717,46			1 240 481,32	
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		**17 404 832,69**		**17 211 411,38**	
Provisions pour gros entretien	1 153 643,85			1 966 421,21	
Dépréciations de créances	10 803 350,77			10 249 197,87	
Autres reprises	5 447 838,07			4 995 792,30	
Transferts de charges d'exploitation	9 525 165,33	**9 525 165,33**		**10 211 686,87**	
Produits du dispositif de lissage de la CGLLS					
Autres produits	5 323 939,95	**5 323 939,95**		**2 592 331,77**	
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				**366 614,68**	
PRODUITS FINANCIERS		**28 500 824,84**		**31 637 030,72**	
De participations (2)		**3 777 075,43**		**3 040 522,98**	
Revenus des actions				864 141,74	
Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	126 000,00				
Revenus des avances , prêts participatifs et autres	3 651 075,43			2 176 381,24	
D'autres immobilisations financières (2)		**491 789,38**			
Prêts accession					
Autres	491 789,38				
D'autres créances et valeurs mobilières de placement	8 111 780,98	**8 111 780,98**		**10 323 399,21**	
Autres (2)	14 329 161,67	**14 329 161,67**		**18 152 931,44**	
Reprises sur dépréciations et provisions	1 791 017,38	**1 791 017,38**		**120 177,09**	
Transfert de charges financières					
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					
PRODUITS EXCEPTIONNELS		**189 725 508,91**		**135 181 433,81**	
Sur opérations de gestion	15 735 076,13	**15 735 076,13**		**13 978 545,73**	
Sur opérations en capital		**167 698 470,42**		**111 878 312,24**	
Produits des cessions d'éléments d'actif	143 361 938,57			88 213 700,97	
Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	17 991 810,37			13 588 418,04	
Autres	6 344 721,48			10 076 193,23	
Reprises sur dépréciations et provisions	6 291 962,36	**6 291 962,36**		**9 324 575,84**	
Transferts de charges exceptionnelles					
TOTAL DES PRODUITS	**826 548 627,01**	**826 548 627,01**		**727 282 714,79**	
	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	**826 548 627,01**		**737 556 059,31**	
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs			222 753,92	
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées	3 651 075,43		2 176 381,24	

Certifié conforme,
Le Président,
Gérard MEAUXSOONE

Signé par :
Gérard MEAUXSOONE
B46D16ECB33B4CD...

Docusign Envelope ID: 338E1C46-E6AD-8CAC-8213-3F5D1057E77D

RAPPORT FINANCIER 2025

Annexes aux comptes annuels

Certifié conforme,
Le Président,

Gérard MEAUXSOONE

Signé par :
Gérard MEAUXSOONE
B46D16ECB33B4CD...

Docusign Envelope ID: 338E1C46-E6AD-8CAC-8213-3F5D1057E77D

Faits marquants et Activité de la Société

Villemomble : fusion réussie

Le 1er janvier 2025, Vilogia est devenu officiellement propriétaire des 1 800 logements de l'OPH de Villemomble, en Grand Paris Grand Est (93). Le Groupe s'est engagé à réhabiliter 80 % du patrimoine sur les dix prochaines années. Dès 2025, il a lancé la réhabilitation de plus de 800 logements et transformé le siège de l'OPH en agence Vilogia, la quatrième du territoire d'Île-de-France, pour accueillir les locataires.

90 000 logements : le cap est franchi

Vilogia a franchi un nouveau cap avec plus de 90 000 logements gérés à travers la France et 190 000 personnes logées, grâce à une stratégie volontariste mêlant constructions neuves et réhabilitations.

Un dispositif innovant : le BRS

Pour faciliter l'accession à la propriété des ménages aux revenus modestes, Vilogia déploie le Bail Réel Solidaire (BRS) dans les zones tendues. En dissociant le foncier du bâti, ce dispositif permet de devenir propriétaire à un prix inférieur à celui du marché, dans un cadre sécurisé et encadré via un Organisme Foncier Solidaire.

Partenariat vertueux avec l'ONV

Vilogia a signé une convention structurante avec l'Opérateur National de Vente. Cet accord vise à sécuriser et planifier la cession progressive de 300 logements par an sur les trois prochaines années.

NPNRU : opération exemplaire à Loos

Dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain, Vilogia a réhabilité 64 logements sociaux dans le quartier des Oliveaux à Loos. Cette opération a bénéficié du soutien du fonds européen FEDER et de partenaires locaux. Résultats : amélioration du confort, charges diminuées et gain énergétique de 35 %.

46 M€ investis à Arles

Un an et demi après la fusion avec la SEM du Pays d'Arles, Vilogia lance les travaux de réhabilitation du quartier Griffeuille à Arles. Ce projet structurant vise la rénovation de 748 logements pour améliorer confort et performances énergétiques. Il représente un investissement majeur de 46 millions d'euros, au service d'un habitat social durable.

Projet de foncière de valorisation au sein du Groupe

Le Groupe a poursuivi sa stratégie de valorisation patrimoniale en engageant la transformation de Vilogia Premium en foncière de valorisation. Cette évolution s'est traduite par plusieurs opérations structurantes approuvées par le Conseil.

Dans ce cadre, le fonds de commerce regroupant les activités de maîtrise d'ouvrage, d'accession, de vente de patrimoine et de gestion de copropriétés a été cédé à Vilogia S.A. pour un montant de 500 000 euros.

En date du 19 décembre 2026, Vilogia S.A. a cédé à Vilogia Premium un portefeuille de 2 473 logements locatifs sociaux (dont 506 en pleine propriété et 1 967 en nue-propriété) pour un montant de 101,7 M€. En complément, Vilogia Holding a cédé les usufruits des 1 967 logements pour 59 M€. L'opération globale, d'un montant total de 175 M€, génère une plus-value significative de 77 M€ pour le Groupe dont 73 M€ pour Vilogia SA.

Afin de garantir la continuité de service, la gestion locative et immobilière de ce portefeuille a été confiée à Vilogia S.A. dans le cadre d'un mandat de gestion, permettant de mobiliser immédiatement les équipes opérationnelles disposant de la connaissance du patrimoine et des locataires.

Création de la Business Unit « Vilogia Services »

Dans le cadre de la structuration de ses activités de services, le Groupe a engagé la création d'une Business Unit « Vilogia Services » au sein de Vilogia Holding. Cette réorganisation a pour objectif de regrouper les collaborateurs de Vilogia S.A. et de Vilogia Logifim jusqu'alors mis à disposition, afin de renforcer la cohérence managériale, d'unifier les politiques sociales et de simplifier les flux intra-groupe.

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 380 M€. Ces emprunts obligataires se montent à 1268 M€, à fin 2025. Ces financements désintermédiés sans garanties complètent utilement les prêts de la CDC.

Activité locative

Depuis 2018, la loi de finances impose l'application de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS), qui génère pour 2025 un manque à gagner de 15,4 M€ sur les loyers facturés. Malgré cet impact, le chiffre d'affaires locatif (SLS inclus) atteint 405 M€ en 2025, soit une progression de 4,73 % par rapport à 2024.

Le taux de vacance exploitable s'établit à 1,27 %, en baisse par rapport aux 1,57 % enregistrés en 2024.

Le taux de vacance stratégique progresse à 4,66 % contre 4,05 % en 2024. Cette évolution est principalement liée à l'intensification des opérations de démolition et de réhabilitation, notamment celles menées dans le cadre des programmes ANRU actuellement en cours.

Docusign Envelope ID: 338E1C46-E6AD-8CAC-8213-3F5D1057E77D

Concernant les impayés, leur taux global recule fortement, passant de 1,98 % en 2024 à 0,14 % en 2025. Cette amélioration s'explique surtout par le règlement de la dette de Vilogia Logifim dans le cadre de son mandat de gestion. En revanche, le taux d'impayés des personnes physiques se dégrade légèrement, dans un contexte économique moins favorable, passant de 1,22 % à 1,41 %.

Gestion patrimoniale

En 2025, Vilogia S.A. a consacré 259,2 M€ à la réhabilitation du patrimoine, au gros entretien, aux réparations et à l'entretien courant, soit une augmentation de plus de 10 % par rapport à 2024.

Le bailleur poursuit la mise en œuvre des engagements inscrits dans les conventions PRU et ANRU 2, nécessitant encore de lourds investissements dans les prochaines années. Toutefois, face à un environnement économique moins favorable, certains projets du plan stratégique patrimonial ont été décalés.

Au cours de l'exercice :

- 170 logements ont été vendus à l'unité (dont 34 en nue-propriété) générant plus de 22 M€ de chiffre d'affaires.
- Les ventes à l'Organisme National de Vente (ONV) représentent 13 M€.
- Des cessions en bloc de 506 logements et 1 967 logements en nue-propriété ont permis de dégager plus de 101 M€ de chiffre d'affaires.
- Des arbitrages de terrains et de commerces complètent ces opérations pour 6,5 M€.

Ces ventes s'inscrivent dans une double logique : accompagner les locataires dans leur parcours résidentiel en facilitant l'accession à la propriété, et contribuer au désendettement de l'entreprise afin de préserver sa stabilité financière.

Promotion – production locative

En 2025, Vilogia S.A. a livré 2 620 logements et commerces, dont 781 issus de la production interne et 1 839 acquis en VEFA. Par ailleurs, l'entreprise a procédé à l'acquisition de 48 logements et commerces à l'échelle nationale.
L'ensemble de ces opérations représente un volume d'investissement de 419 M€ pour l'exercice 2025.

Activité accession neuve

L'activité d'accession à la propriété réalisée en 2025 a généré un chiffre d'affaires de près de 30 M€, pour un prix de revient de 28 M€. Ces résultats proviennent de la vente de 75 logements, auxquels s'ajoutent des ventes de lots, parkings et commerces.

La production stockée de l'exercice s'élève à 23 M€, en forte progression par rapport à 2024, traduisant un niveau d'activité soutenu et une dynamique commerciale renforcée.

Docusign Envelope ID: 338E1C46-E6AD-8CAC-8213-3F5D1057E77D

Note 1

Méthodes générales de présentation et d'évaluation

1.1 Conventions générales

L'élaboration et la présentation des comptes annuels ont été effectuées conformément aux règles applicables en France. L'application des conventions générales s'est faite dans le respect des principes suivants :

- Continuité d'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices

Les règles et méthodes comptables appliquées pour l'arrêté des comptes clos le 31 décembre 2025 sont celles prévues par :

- Le règlement ANC N°2014-03 relatif au plan comptable général (dans sa version consolidée au 31 décembre 2024), les novations introduites par le règlement ANC N°2022-06 relatif à la modernisation des états financiers ayant été reportées d'un an, à savoir aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2026, pour les organismes de logement social par le règlement ANC N°2024-04 ;
- Le règlement ANC N° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée, modifié par le règlement ANC N° 2021-08 du 8 octobre 2021 et par le règlement ANC N°2022-05 du 7 octobre 2022 ;
- L'arrêté du 7 octobre 2015 du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, du ministère des Finances et comptes publics et du ministère de l'Intérieur, homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et les commentaires de comptes de ladite instruction comptable publiés le 4 novembre 2015 dans un avis du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité (DHUP) ;
- Les arrêtés du 14 décembre 2022, du 8 décembre 2023 et du 17 janvier 2025 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée.

La société a procédé à la ventilation de son résultat 2025 entre les activités qui relèvent du service d'intérêt économique général et les activités qui ne relèvent pas du service d'intérêt économique général en s'appuyant sur l'édition 2018 du Guide pratique de répartition des charges et des produits : activités SIEG et activités hors SIEG rédigé conjointement par la Fédération des ESH, la Fédération des coopératives HLM, la Fédération des OPH et l'USH.

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

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

La société a retenu l'approche suivante :

- Répartition des produits entre activités SIEG et hors SIEG. Les produits affectables directement aux activités SIEG et hors SIEG conformément au Guide l'ont été. Pour les autres le ratio d'affectation aux activités SIEG a été utilisé.
- Affectation des charges directes aux opérations. Lorsque les charges étaient directement imputables aux activités SIEG / Hors SIEG cette répartition a été appliquée.
- Affectation des charges communes en utilisant la clé suivante : le ratio d'affectation aux activités SIEG soit 91.82% a été utilisé.

1.2 Changement de méthodes

Néant.

1.3 Évenements post cloture

Depuis la clôture de l'exercice, les tensions géopolitiques persistantes au Moyen-Orient, notamment celles impliquant l'Iran, contribuent à maintenir un contexte macroéconomique inflationniste. Ces événements renforcent la volatilité des marchés de l'énergie et des matières premières, générant des pressions haussières sur les prix à l'échelle internationale. À ce stade, ces éléments sont susceptibles d'influencer l'environnement économique général sans impact identifié à date sur les comptes arrêtés, ceux-ci reflétant les informations et conditions connues à la date de clôture.

Dans la continuité de la cession de fonds de commerce intervenue entre Vilogia S.A. et Vilogia Premium, cette opération a entraîné le transfert automatique des contrats de travail des collaborateurs concernés. Parallèlement, sept opérations immobilières représentant 344 logements ont été réintégrées au sein de Vilogia S.A. afin d'assurer la continuité opérationnelle des projets en cours. Un travail de projection est également engagé concernant le transfert des mandats de syndic ainsi que des activités résiduelles actuellement portées par vilogia premium, en vue de finaliser la réorganisation du périmètre.

Docusign Envelope ID: 338E1C46-E6AD-8CAC-8213-3F5D1057E77D

Note 2

Principales méthodes d'évaluation des postes de l'actif

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) :

- 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.

Les mises en services des projets informatique sur l'année 2025 représente **3 869 553,76 €**.

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 correspondent 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 **3 730 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 **1 081 milliers d'€**.

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

Le NPNRU prévoit une subvention à hauteur de 80% de la VNC du bien démoli 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.

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.

Docusign Envelope ID: 338E1C46-E6AD-8CAC-8213-3F5D1057E77D

Immobilisations corporelles en cours

Les immobilisations en cours correspondent aux dépenses d'investissement engagées à la date de clôture au titre de projets non achevés, notamment de construction, de réhabilitation ou d'amélioration du patrimoine. Elles sont comptabilisées à leur coût de réalisation, sans amortissement tant que les biens ne sont pas mis en service, et font l'objet d'une appréciation à chaque clôture afin d'identifier d'éventuels indices de perte de valeur. À l'achèvement des travaux, elles sont transférées aux postes d'immobilisations concernés et amorties selon leur nature.

Au 31/12/25, les immobilisations en cours ont fait l'objet d'une provision pour dépréciation à hauteur de **1 568 milliers d'€.**

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 2025, le montant net du mali technique constaté est de **20 044 861,84 €**, contre **21 915 736,07 €** au 31/12/2024.

La variation s'explique par la dotation aux amortissements de l'exercice, qui s'élève à **1 849 579,21 €**.

Docusign Envelope ID: 338E1C46-E6AD-8CAC-8213-3F5D1057E77D

État des immobilisations
TABLEAU DES MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE
		Acquisitions, Créations, Apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements de poste à poste abandons de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet), et remboursement courant des prêts (5)	
1	2	3	4	5	6	7 (2 + 3 + 4 - 5 - 6)
INCORPORELLES						
Frais d'établissement	56 288,70					56 288,70
Baux long terme et droits d'usufruit	81 763 094,19		11 385 456,44			93 148 550,63
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)	8 459 842,79	8 007 652,03	2 596 803,78	12 286 227,17		6 778 071,43
Autres immobilisations incorporelles	25 360 633,89	566 217,26	3 894 692,96		929 713,42	28 891 830,69
Total I	**115 639 859,57**	**8 573 869,29**	**17 876 953,18**	**12 286 227,17**	**929 713,42**	**128 874 741,45**
CORPORELLES						
Terrains						
Terrains nus	50 819 041,40	63 604 474,99	8 053 192,85	80 872 984,96	15 731,23	41 587 993,05
Terrains aménagés, loués, bâtis	1 323 089 231,73	2 618 521,63	131 673 685,60	732 401,94	5 642 343,41	1 451 006 693,61
Agencements - Aménagements de terrains						
Total II	**1 373 908 273,13**	**66 222 996,62**	**139 726 878,45**	**81 605 386,90**	**5 658 074,64**	**1 492 594 686,66**
Constructions						
Constructions locatives sur sol propre hors aditions et remplacements de composants	4 895 110 967,24	2 439 132,21	402 859 504,25	1 208 817,84	122 580 019,49	5 176 620 766,37
Additions et remplacements de composants (1)	1 133 951 085,71		30 087 052,99			1 164 038 138,70
Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A	6 029 062 052,95	2 439 132,21	432 946 557,24	1 208 817,84	122 580 019,49	6 340 658 905,07
Constructions locatives sur sol d'autrui hors aditions et remplacements de composants	112 133 363,14		9 971 228,86		3 953 084,02	118 151 507,95
Additions et remplacements de composants (1)	102 272 501,20		1 773 916,85		*38 280,50*	104 008 137,55
Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B	214 405 864,33		11 745 145,71		3 991 364,52	222 159 645,53
Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C	84 618 050,07		21 770 670,81		3 108 418,70	103 280 302,18
Total III [A+B+C]	**6 328 085 967,35**	**2 439 132,21**	**466 462 373,76**	**1 208 817,84**	**129 679 802,71**	**6 666 098 852,78**
Install. techniques - Matériel - Outillage Total IV	**383 113,20**	**24 762,97**			**2,65**	**407 873,52**
Divers						
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	8 486 709,75	68 991,80	3 755 876,16			12 311 577,71
Matériel de transport	306 490,12					306 490,12
Matériel de bureau et matériel informatique	5 939 259,65	347 676,78	122 645,21	19 144,03	0,36	6 390 437,25
Mobilier	5 273 393,57	29 957,87	260 294,43		0,74	5 563 645,13
Diverses	26 825 643,82				21 295,02	26 804 348,83
Total V	**46 831 496,91**	**446 626,45**	**4 138 815,80**	**19 144,03**	**21 296,12**	**51 376 499,04**
Immeubles en location vente, location-attribution, affectation Total VI						
Immobilisations corporelles en cours						
Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	170 172 715,46	29 926 807,68	79 239 903,79	131 201 016,71	2 517 378,67	145 621 031,57
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
Construction et acquisition-amélioration	488 785 343,06	548 676 666,81		455 814 491,50	55 791,57	581 591 726,80
Additions et remplacements de composants (1)	151 795 047,45	35 406 016,36	679 975,85	31 923 489,74		155 957 549,22
Avances et acomptes	17 175 521,47	63 553,78		5 528 236,45	2 548 481,79	9 162 357,01
Total VII	**827 928 627,44**	**614 073 044,63**	**79 919 879,64**	**624 467 234,40**	**5 121 652,03**	**892 332 665,30**
Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)	**8 577 137 478,03**	**683 206 562,88**	**690 247 947,65**	**707 300 583,17**	**140 480 828,15**	**9 102 810 577,30**
FINANCIERES						
Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	131 808 648,50	707 449,50			950 984,75	131 565 113,21
Créances rattachées à des participations (2671-2674)	68 349 870,21	62 804 529,80	59 000 000,00		2 141 650,61	188 012 749,40
Titres immobilisés (droit de créance)		45 000 000,00				45 000 000,00
Prêts participatifs						
Prêts principaux pour accession						
Prêts complémentaires pour accession						
Prêts aux S.C.C.C.						
Autres	75 007 613,50	306 951,76		59 000 000,00	2 564,26	16 312 001,00
Intérêts courus						
Total IX	**275 166 132,17**	**108 818 931,06**	**59 000 000,00**	**59 000 000,00**	**3 095 199,62**	**380 889 863,61**
TOTAL GENERAL (I +VIII + IX) (2)	**8 967 943 469,86**	**800 599 363,23**	**767 124 900,83**	**778 586 810,34**	**144 505 741,19**	**9 612 575 182,36**

(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.

Docusign Envelope ID: 338E1C46-E6AD-8CAC-8213-3F5D1057E77D

2.3 Amortissements des immobilisations

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.

Le patrimoine de Villemomble intégré au 01/01/2024 comporte une ventilation par composant identique à celle de Vilogia 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	
Equipements	%	Durée	%	Durée
Gros Œuvre Bâtiment	75,2	60	78,3	60
Gros Œuvre Toiture	2,5	60	2,5	60
Ascenseur	2,8	15	0,0	Néant
Electricité Intérieur	4,2	25	4,2	25
Electricité Parties Communes	1,0	25	0,0	Néant
Plomberie	4,6	25	3,7	25
Etanchéité	1,1	15	0,0	Néant
Ravalement	2,1	15	2,7	15
Menuiserie Extérieure	2,0	25	4,1	25
Menuiserie Annexe	0,3	25	0,3	25
Menuiserie Garage	0,5	25	0,5	25
Menuiserie Porte	0,5	25	0,5	25
Chauffage Collectif ou Individuel	3,2	25	3,2	15
Pourcentage et durée moyenne	**100,00**	**51,59**	**100,00**	**52,69**

Docusign Envelope ID: 338E1C46-E6AD-8CAC-8213-3F5D1057E77D

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

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

POUR LES ACQUISITIONS AMÉLIORÉES DE PATRIMOINE AVEC TRAVAUX PRÉVUS

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

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

COMPOSANTS	COLLECTIF		INDIVIDUEL	
Equipements	%	Durée	%	Durée
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**

Docusign Envelope ID: 338E1C46-E6AD-8CAC-8213-3F5D1057E77D

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

COMPOSANTS	COLLECTIF AVEC ASCENSEURS		COLLECTIF SANS ASCENSEURS	
Equipements	%	Durée	%	Durée
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

État des amortissements

TABLEAU DES AMORTISSEMENTS / SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES (2)	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE
		Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
1	2	3	4	5	6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement					
Baux long terme et droits d'usufruits	26 868 578,97	5 279 932,98			32 148 511,95
Autres postes d'immobilisations incorporelles	16 255 427,43	3 970 725,22		392 647,78	19 833 504,87
Total I	**43 124 006,40**	**9 250 658,20**		**392 647,78**	**51 982 016,82**
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains **Total II**					
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)	2 032 682 835,06	160 213 140,80		83 582 082,30	2 109 313 393,56
Constructions locatives sur sol d'autrui	83 372 742,85	8 100 446,15		2 215 838,97	89 257 350,03
Bâtiments et installations administratifs	20 639 746,30	2 209 361,52		3 052 803,61	19 796 304,21
Total III	**2 136 695 324,21**	**170 522 948,47**		**88 850 724,88**	**2 218 367 547,80**
Install. techniques. - Matériel - Outillage **Total IV**	**296 364,55**	**28 936,96**		**2,65**	**325 298,86**
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	7 711 509,16	535 385,23			8 246 894,39
Matériel de transport	370 143,66	2 348,77		66 002,31	306 490,12
Matériel de bureau et matériel informatique	2 606 481,73	742 044,91		0,36	3 348 526,28
Mobilier	1 773 944,66	438 601,91		0,74	2 212 545,83
Diverses	4 909 907,75	1 865 788,07		16 208,86	6 759 486,96
Total V	**17 371 986,96**	**3 584 168,89**		**82 212,27**	**20 873 943,58**
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)					
TOTAL GENERAL (3)	**2 197 487 682,12**	**183 386 712,52**		**89 325 587,58**	**2 291 548 807,06**

(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

Docusign Envelope ID: 338E1C46-E6AD-8CAC-8213-3F5D1057E77D

État des amortissements

TABLEAU DES AMORTISSEMENTS / VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT	ELEMENTS CÉDÉS	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1)	TOTAL DES DIMINUTIONS (2)
1	2	3	4	5	6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement					
Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruits					
Autres postes d'immobilisations incorporelles		392 647,78			392 647,78
Total I		**392 647,78**			**392 647,78**
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains **Total II**					
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)		75 313 684,06	8 268 398,24		83 582 082,30
Constructions locatives sur sol d'autrui		2 192 548,03	23 290,94		2 215 838,97
Bâtiments et installations administratifs		3 048 909,49	3 894,12		3 052 803,61
Total III		**80 555 141,58**	**8 295 583,30**		**88 850 724,88**
Install. techniques. - Matériel - Outillage **Total IV**		**2,65**			
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers					
Matériel de transport		66 002,31			66 002,31
Matériel de bureau et matériel informatique					
Mobilier					
Diverses		16 208,86			16 208,86
Total V		**82 211,17**			**82 211,17**
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)					
TOTAL GENERAL		**81 030 003,18**	**8 295 583,30**		**89 325 583,83**

(1) Reprises constatées au compte 7811.
(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 du tableau 4.4.1 TABLEAU AMORTISSEMENTS - SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE
(3) Démolitions, sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

2.4 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 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.

Docusign Envelope ID: 338E1C46-E6AD-8CAC-8213-3F5D1057E77D

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	4 491 072,00	(1 571 247)	99,68%	3 772 175,00	3 772 175,00			5 900 872,00		
VILOGIA PRIVILEGE	832696959	25 724 410,00	1 257 424	100,00%	25 724 410,00	25 724 410,00	24 084 989,00		15 143 353,00		
NORDLOGIA	913577169	37 000,00	317 681,00	100,00%	165 110,00	165 110,00			133 333,00		
VILOGIA LOGIFIM	890924251	83 705 580,00	8 469 576,00	98,02%	93 328 248,00	93 328 248,00			29 713 274,00		
SCCV BAISIEUX MALTERIE	839843281	5 000,00	14 672,24	70,00%	3 500,00	3 500,00					
SCCV BOUDERIEZ	822760419	1 000,00	9 522,83	70,00%	700,00	700,00				126 000,00	
SCCV COMINES	841344849	5 000,00	0,00	70,00%	3 500,00	3 500,00	175 000,00				
SCCV FACHES CATTOLICA	825266364	1 000,00	(36 301,01)	70,00%	700,00	700,00	24 850,00				
SCCV LOMME MITERIE	831986245	5 000,00	30 246,23	70,00%	3500,00	3500,00					
SCCV 2019 THIONVILLE MOLIERE V.ASCQ	880042429	5 000,00	68 527,46	70,00%	3500,00	3500,00					
SCCV HELLEMMES SALENGRO	833696909	5000,00	851,89	70,00%	3500,00	3500,00					
SCCV PONT A MARCQ BREL	831986211	5 000,00	74 944,00	70,00%	3 500,00	3 500,00					
SCCV RONCHIN BRAILLE	847685724	5 000,00	(2 218,87)	70,00%	3 500,00	3 500,00	1 369 200,00				
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	(26209,51)	34,99 %	23 970,00	23 970,00					
SCIC VILOGIA PREMIUM NOUVELLE AQUITAINE	880510839	68 500,00	(24671,13)	34,99 %	23 970,00	23 970,00					
SCIC VILOGA PREMIUM PAYS DE LOIRE	879504868	68 500,00	(24228,97)	34,99 %	23 970,00	23 970,00					
GIP DE LAMBERSART	130016843	20 000,00		50,00 %	9 999,00	9 999,00					
VILOGIA PREMIUM	885480988	69 248,98	1 135 939,00	41,17 %	31 371,39	31 371,39	163 681 270,00		27 700 432,00		
NEOPOLIS	952048338	55 000,00	143 123,00	25,00%	11 000,00	11 000,00	15 000,00		100 205,00		
SOLIHA BLI	404745606	4 727 448,00	(4 191 145,00)	21,15 %	999 744,00	999 744,00			8 932 840,00		
Autres filiales ou participations (9)											
Filiales non reprises ci-dessus					2 216 575,00	2 216 575,00					
Participations non reprises ci-dessus					3 345 506,00	3 345 506,00					
TOTAL (10)					**130 258 513,00**	**130 258 513,00**	**189 350 309,00**			**126 000,00**	

2.5 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 comptabilisés en stocks pour un montant de **15 004 798,16 euros.**

Les coûts internes de conduite d'opération et de montage d'opération sont les couts réels constatés des dépenses des opérations pilotées par les équipes.
Les intérêts de préfinancement intégrés en 2025 dans les immobilisations s'élèvent à **25 029 765,17 euros** et dans les stocks à **1 055 214,85 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 2.62%.

Docusign Envelope ID: 338E1C46-E6AD-8CAC-8213-3F5D1057E77D

INCORPORATION DES FRAIS FINANCIERS ET DES COÛTS INTERNES DE L'EXERCICE AU COÛT DE PRODUCTION DES STOCKS

COMPTES	FRAIS FINANCIERS SPECIFIQUES A UNE OPERATION	FRAIS FINANCIERS NON SPECIFIQUES A UNE SEULE OPERATION (1)	FRAIS DE COMMERCIALISATION (2)	COÛTS INTERNES (2)	TOTAL
1	2	3	4	5	6
Lotissements et terrains en cours d'aménagement					
Opérations groupées, constructions neuves		1 055 214,85		1 785 376,58	2 840 591,43
Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					
Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I)					392 647,78
Divers (3)					
TOTAL GENERAL		**1 055 214,85**		**1 785 376,58**	**2 840 591,43**

MOUVEMENTS DES COMPTES DE STOCKS AU COURS DE L'EXERCICE

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)	92 172 440,04	7 183 671,50			5 383 314,63	5 558 129,87	2 699 145,62	96 482 150,68	4 309 710,64
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement	355 222,54	27 458,82						382 681,36	27 458,82
332 - Opérations groupées, constructions neuves	41 562 565,88	9 200 287,60	1 055 214,85	1 785 376,58	17 520 012,85	29 471 900,90	270 000,98	41 381 555,88	(181 010,00)
333 - Opération d'acquisition-réhabilitation-revente									
334 - Constructions de maisons individuelles (CCMI)									
337 - Divers									
33 - IMMEUBLES EN COURS (net du 339)	**41 917 788,42**	**9 227 746,42**	**1 055 214,85**	**1 785 376,58**	**17 520 012,85**	**29 471 900,90**	**270 000,98**	**41 764 237,24**	**(153 551,18)**
351 - Lotissements et terrains aménagés									
352 - Opérations groupées, constructions neuves	46 201 655,04				55 507 135,09	35 511 169,01	25 022 361,32	41 175 259,80	(5 026 395,24)
353 - Opération d'acquisition-réhabilitation-revente									
354 - Constructions de maisons individuelles (CCMI)									
357 - Autres travaux achevés									
358 - Immeubles temporairement loués									
3581 - Location accession	17 269 670,44				6 284 008,21	12 504 271,21	225 805,78	10 823 601,66	(6 446 068,78)
3582 - 3587 - Autres logements									
35 - IMMEUBLES ACHEVES (net du 359)	**63 471 325,48**				**61 791 143,30**	**48 015 440,22**	**25 248 167,10**	**51 998 861,46**	**(11 472 464,02)**
37 - IMMEUBLES ACQUIS PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION OU GARANTIE DE RACHAT									
TOTAL (c)	**197 561 553,94**	**16 411 417,92**	**1 055 214,85**	**1 785 376,58**	**84 694 470,78**	**83 045 470,99**	**28 217 313,70**	**190 245 249,38**	**(7 316 304,56)**

(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»

Docusign Envelope ID: 338E1C46-E6AD-8CAC-8213-3F5D1057E77D

VENTILATION PAR NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION IMPUTÉS PENDANT L'EXERCICE

Les frais d'acquisition (frais de notaire, commissions, impôts et taxes non récupérables) imputés à des immeubles au cours de l'exercice sont ici analysés au niveau du compte auquel ils figurent en fin d'exercice.

COMPTES D'IMPUTATION	NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3	6
211 - Terrains			1 515 740,15
	Frais de notaire	657 499,68	
	Taxes et Participations	858 240,47	
	Divers (montants non significatifs)		
213 / 214 - Constructions			
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			6 210 661,09
	Frais de notaire	5 543 580,68	
	Taxes et Participations	667 080,41	
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			89 350,53
	Frais de notaire	6 128,00	
	Taxe d'Aménagement (Ta)	2 966,08	
	Taxes et Participations	80 256,45	
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			321 233,30
	Frais de notaire	93 063,57	
	Taxes et Participations	228 169,73	
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			613 244,03
	Frais de notaire	(103 390,46)	
	Taxes et Participations	716 634,49	
	Divers (montants non significatifs)		
		TOTAL	8 750 229,10

2.6 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 **40 366 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 : circulaire du 5/2/2016).

La provision pour créances clients, y compris les créances douteuses s'élève à **52 549 milliers d'€.**

En 2025, la Société a enregistré **2 989 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 quittancement normatif**	**100 %**
	Créances de plus de 6 à 12 mois d'un quittancement normatif	**50 %**
	Créances de 3 à - de 6 mois d'un quittancement normatif	**30 %**
	Créances de - 3 mois d'un quittancement normatif	**6 %**

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 **19 713 087,59 €**.

Docusign Envelope ID: 338E1C46-E6AD-8CAC-8213-3F5D1057E77D

2.7 Autres créances

Une provision pour dépréciation des autres créances a été comptabilisée pour **611 milliers d'euros.**
Elle couvre la part irrécouvrable de subventions pour **46 milliers d'euros**, la créance dossier HERNANDEZ pour **222 milliers d'euros**, des fournisseurs débiteurs pour **321 milliers d'euros** et **22 milliers d'euros** pour l'opération de Bordeaux Rue Malbec.

2.8 Autres créances

Les titres de placement en valeur d'achat s'élevaient au 31 décembre 2025 à **145,5 millions d'€** (avant provision pour dépréciation titres et hors intérêts courus). Ils se composent de :

- ✔ Valeurs Mobilières de placements : **1.5 M€**,
- ✔ Comptes de placements court termes : **144 M€** soit **120 M€** de Comptes à Termes et **24 M€** d'autres comptes de placements

ÉTAT DES CRÉANCES CLASSÉES SELON LA DURÉE RESTANT A COURIR

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	189 319 349,48	2 713 804,13	186 605 545,35
Prêts principaux (accession)			
Prêts complémentaires (accession)			
Prêts aux S.C.C.C.			
Autres prêts	80 628,73	30 904,73	49 724,00
Autres immobilisations financières	16 231 372,27	26 789,38	16 204 582,89
TOTAL I	**205 631 350,48**	**2 771 498,24**	**202 859 852,24**
EN ACTIF CIRCULANT			
Fournisseurs débiteurs	6 558 744,38	6 558 744,38	
Locataires et organismes payeurs d'APL	55 875 056,23	55 875 056,23	
Clients douteux ou litigieux	40 365 637,21	40 365 637,21	
Créances sur acquéreurs	13 577 937,65	1 786 008,10	11 791 929,55
Autres créances clients	39 395 974,42	39 395 974,42	
Personnel et comptes rattachés	124 440,74	124 440,74	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	44 067,15	44 067,15	
Etat et collectivités publiques :	220 045 314,60	123 263 978,10	96 781 336,50
Opérations particulières			
Autres (1)	220 045 314,60	123 263 978,10	96 781 336,50
Groupe et associés et opération de coopération	4 866 897,85	4 866 897,85	
Groupe	4 866 897,29	4 866 897,29	
Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.			
Associés - comptes courants	0,56	0,56	
Capital souscrit et appelé, non versé			
Membres- Opérations faites en commun et en G.I.E.			
Débiteurs divers :	112 811 807,25	27 044 195,41	85 767 611,84
Opérations pour le compte de tiers	302 930,85	302 930,85	
Autres créances (1)	112 508 876,40	26 741 264,56	85 767 611,84
TOTAL II	**493 665 877,48**	**299 324 999,59**	**194 340 877,89**
Charges constatées d'avances	10 471 406,85	5 930 910,07	4 540 496,78
Différence de conversion (actif)	0,00		
TOTAL III	**10 471 406,85**	**5 930 910,07**	**4 540 496,78**
TOTAL GENERAL (I + II + III)	**709 768 634,81**	**308 027 407,90**	**401 741 226,91**

(1) RENVOIS

Dont	
subventions d'investissement à recevoir	118 738 534,71
subventions d'exploitation à recevoir	39 867 711,36
TVA	58 894 533,93

Docusign Envelope ID: 338E1C46-E6AD-8CAC-8213-3F5D1057E77D

Note 3

Principales méthodes d'évaluation des postes du passif

3.1 Capital

Au 31 décembre 2025, le capital se décompose en 9 416 893 actions de 20 € de valeur nominale pour un montant total de **188 337 860 euros.**

Résultats et autofinancement nets

TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT DE L'EXERCICE N-1

COMPTES	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021		Dont activités antérieures à 2021 ou ne relevant pas du SIEG depuis 2021	
Report à nouveau avant affectation du résultat		(8 486 497,15)				(8 486 497,15)
Résultat de l'exercice N-1		(10 273 344,52)		(9 654 717,07)		(618 627,45)
PRÉLÈVEMENT SUR LE COMPTE 10688 RÉSERVES DIVERSES (1)						
Activité SIEG						
Activité Hors SIEG						
AFFECTATIONS						
Réserve légale (spécifique sociétés)						
Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)	(60 827 224,66)				(60 827 224,66)	
Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)						
Réserves activité agréée (spécifique SEM)						
Réserves sur cessions immobilières	60 827 224,66		60 193 288,03		633 936,63	
Réserves diverses						
Dividendes						
Report à nouveau après affectation du résultat	(18 759 841,67)		(69 848 005,10)		51 088 163,43	
TOTAUX	**(18 759 841,67)**	**(18 759 841,67)**	**(9 654 717,07)**	**(9 654 717,07)**	**(9 105 124,60)**	**(9 105 124,60)**

(1) Avec indication des postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Docusign Envelope ID: 338E1C46-E6AD-8CAC-8213-3F5D1057E77D

3.2 les subventions d'investissement

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

3.3 Titres participatifs

La Banque des Territoires a réaffirmé son engagement en souscrivant pour 30 M€ de titres participatifs émis par Vilogia S.A. Cet apport en quasi fonds propres a permis d'accélérer significativement le rythme de la production, avec la réalisation de 1 350 logements supplémentaires entre 2023 et 2026, portant ainsi la production totale à 11 500 logements neufs sur la période.

Cet engagement s'inscrit dans une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR) de la Banque des Territoires, visant à concilier performance financière et objectifs de développement durable. À ce titre, les impacts extra financiers feront l'objet d'un suivi dans le temps, notamment la part de logements neufs bénéficiant d'un label environnemental, ainsi que la proportion de logements à haute performance énergétique (classes A, B ou C).

3.4 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 :

- 1,5/12ème 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, après 10 ans révolus d'ancienneté ;
- 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 3,96 %, d'un taux annuel de progression des salaires de 5 % et un turn-over, limité aux seules démissions sur 3 ans, de 4,87 %.

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 3.96 % et le montant de la prime progresse de 5.00 % l'an.

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.

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 – Boites 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..

Provisions pour démolitions 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.

Docusign Envelope ID: 338E1C46-E6AD-8CAC-8213-3F5D1057E77D

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	2 589 764,10	1 310 822,17	829 116,16	3 071 470,11
Pour amendes et pénalités	3 101 250,53	4 944 340,52	369 865,31	7 675 725,74
Pour pertes sur contrats	8 591 122,42	(1 558 930,74)	(1 558 930,74)	8 591 122,42
Pour pensions et obligations similaires	11 233 174,38	2 595 420,41		(3) 13 828 594,79
Pour gros entretien	2 000 054,78	818 820,85	1 153 643,85	1 665 231,78
Pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges	24 262 722,72	3 206 061,51	6 890 914,70	(3) 20 577 869,53
TOTAL II	51 778 088,93	11 316 534,72	(2) 7 684 609,28	55 410 014,37
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	736 872,87		736 872,87	
Corporelles	9 027 155,33	1 474 658,75	4 122 757,51	6 379 056,57
Financières	2 699 841,59	11 000,00	1 749 706,22	961 135,37
TOTAL III	12 463 869,79	1 485 658,75	6 609 336,60	7 340 191,94
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	7 073 154,37	6 958 989,93	71 716,70	13 960 427,60
Immeubles en cours	725 205,78	307 019,65	230 795,05	801 430,38
Immeubles achevés	35 507,08	232 773,10	25 340,00	242 940,18
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat				
Approvisionnements				
TOTAL IV	7 833 867,23	7 498 782,68	327 851,75	15 004 798,16
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	44 566 857,77	17 839 828,01	9 858 061,31	52 548 624,47
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires				
Autres créances	1 256 680,84	320 495,47	966 642,33	610 533,98
Valeurs mobilières de placement	616 458,56		41 311,16	575 147,40
TOTAL V	46 439 997,17	18 160 323,48	10 866 014,80	53 734 305,85
TOTAL VI (III + IV + V)	66 737 734,19	27 144 764,91	17 803 203,15	76 079 295,95
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	**118 515 823,12**	(1) **38 461 299,63**	(1) **25 487 812,43**	**131 489 310,32**

RENVOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	35 802 108,41	17 404 832,69
	Financières	11 000,00	1 791 017,38
	Exceptionnelles	2 648 191,22	6 291 962,36
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		7 845 492,31
	de provisions non utilisées (*)		17 642 320,12
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			13 828 594,79

Pour rappel, Vilogia 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 avait reçu une proposition de rectification uniquement sur l'exercice 2021.
En 2025, la société a été notifiée d'une rectification au titre de l'exercice 2022 et a obtenu la conclusion du recours hiérarchique en novembre 2025. A la suite de ces événements, Vilogia a une provision dans les comptes pour faire face au risque de rehaussement pour la CVAE au titre des exercices 2021 à 2025 pour un montant total de **1.1 M€**.
Une autre provision a également été constituée pour couvrir le rappel de taxe, majorée de 40 % de frais, sur les dépassements du délai d'engagement de construire de 4 ans et du délai de 5 ans d'engagement de revendre sur des terrains acquis de 2016 à 2019. Cette provision a été dotée de **4 .5 M€** au cours de l'exercice.

Docusign Envelope ID: 338E1C46-E6AD-8CAC-8213-3F5D1057E77D

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.

Produits constatés d’avance

Ce compte inclut un produit hors taxes de **14 956 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 **42 043 milliers d’euros** relatif aux subventions pour les opérations de démolition dans le cadre de l’ANRU

Docusign Envelope ID: 338E1C46-E6AD-8CAC-8213-3F5D1057E77D

ÉTAT DES DETTES CLASSÉES SELON LA DURÉE RESTANT A COURIR

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

DETTES	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES
2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	199 426 451,12	6 619 948,25	26 883 855,30	165 922 647,57	
Emprunts obligataires (1)	1 268 766 666,69	406 333 333,33	5 333 333,32	857 100 000,04	
Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	4 432 485 653,61	404 081 961,56	465 813 194,10	3 562 590 497,95	211 828 699,42
Dépôts et cautionnement reçus	28 627 525,94	Non ventilable (3)		28 627 525,94	
Redevances location - accession	382 288,55		382 288,55		
Participation des salariés aux résultats					
Emprunts participatifs (1)					
Autres emprunts et dettes (1)	73 478 728,17	72 203 509,23	709 839,53	565 379,41	
Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)					
Concours bancaires courants (5)	105 895 709,21	105 895 709,21			
Intérêts courus non échus	79 726 810,16	76 184 710,16		3 542 100,00	
Intérêts compensateurs					
TOTAL I dettes financières	**6 188 789 833,45**	**1 071 319 171,74**	**499 122 510,80**	**4 618 348 150,91**	**211 828 699,42**
dont emprunts remboursables *in fine*	1 856 198 549,00	901 065 801,00	42 705 231,00	912 427 517,00	
Droits sur immobilisations					
Versements restant à effectuer sur titres non liberés					
Fournisseurs et comptes rattachés	202 160 707,60	198 276 566,77	3 884 140,83		
Clients créditeurs	35 247 480,73	35 247 480,73			
Personnel et comptes rattachés	13 257 058,66	13 257 058,66			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	10 300 814,51	10 300 814,51			
Etats et autres collectivités publiques :	24 483 951,47	24 483 951,47			
Opérations particulières					
Autres	24 483 951,47	24 483 951,47			
Groupe, associés et opérations de coopération	13 264 095,86	13 264 095,86			
Groupe	2 171 621,36	2 171 621,36			
Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C					
Associés	11 092 474,50	11 092 474,50			
Membres - Opérations faites en commun et en GIE					
Créditeurs divers :	116 511 956,33	26 809 649,66	11 086 416,33	78 615 890,34	
Opérations pour le compte de tiers	7 106 071,81	7 106 071,81			
Autres dettes	109 405 884,52	19 703 577,85	11 086 416,33	78 615 890,34	
Comptes transitoires ou d'attente (6)					
TOTAL II	**415 226 065,16**	**321 639 617,66**	**14 970 557,16**	**78 615 890,34**	
Produits constatés d'avance :	62 129 190,84	62 129 190,84			
Sur exploitation	4 597 030,16	4 597 030,16			
Sur vente de lots en cours	14 955 963,94	14 955 963,94			
Autres produits constatés d'avance	42 576 196,74	42 576 196,74			
TOTAL III	**62 129 190,84**	**62 129 190,84**			
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)	**6 666 145 089,45**	**1 455 087 980,24**	**514 093 067,96**	**4 696 964 041,25**	**211 828 699,42**

RENVOIS

(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	1 061 382 035,99
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	673 533 923,48
(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine	302 334 136,00

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

Les primes d'émissions de 2025 s'élèvent à un montant débiteur de **599 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 2025 est négatif de **589 milliers d'€.**

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 **380 M€** durant l'exercice. Ces emprunts obligataires se montent, à fin 2025, à **1 268 M€**.
Les frais correspondants s'élèvent à **510 milliers d'€** et ont fait l'objet d'un étalement de charges sur la durée de vie de l'émission, ainsi l'année 2025 est impactée à hauteur de **506 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 3**0 milliers d'€** a été fait en 2025 pour amortir ces frais sur la durée de vie moyenne restante des emprunts concernés.

Docusign Envelope ID: 338E1C46-E6AD-8CAC-8213-3F5D1057E77D

3.6 Clients créditeurs

Représentent d'une part l'excédent des provisions pour charges locatives à ristourner aux locataires pour **27 938 milliers d'€** et d'autre part les loyers versés à l'avance par les clients et les emprunteurs.

Docusign Envelope ID: 338E1C46-E6AD-8CAC-8213-3F5D1057E77D

Note 4

Autres informations sur les comptes annuels

4.1 Instruments financiers à terme et opérations de couverture

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

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 en 2025 sont des SWAPS de taux. Les opérations de réaménagements de SWAPS, conformément à ce règlement, ont été comptabilisées aux comptes 47 du bilan 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, la 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. 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 31/12/2025 :

2025	Flux réels		Notionnel	Mtm net
	Débit	Crédit		
1/ Livret A				
Swaps de couverture Livret A		-3 358 094	1 450 000 000	-40 845 711
Collar Livret A				
Cap Livret A				
Total Livret A		**-3 358 094**	**1 450 000 000**	**-40 845 711**
2/ Euribor				
Swaps de couverture Euribor		- 2 114 163	377 278 445	-1 009 006
Fixe KO puis variabilisation Euribor				
Total Euribor		**- 2 114 163**	**377 278 445**	**-1 009 006**
3/ Fixe				
Fixe KO	13 911		640 000 000	-16 284 864
Total Fixe	**13 911**		**640 000 000**	**-16 284 864**
TOTAL	**13 911**	**-5 472 257**	**2 467 278 445**	**-58 139 581**

LISTE DES SWAPS EN VIE AU 31/12/2025

BANQUE	RÉFÉRENCE	DÉBUT	FIN	MONTANT	TAUX REÇU
CACIB	39538768	01.02.2027	01.08.2033	350 000 000	Formule Livret A
CACIB	44263667	01.08.2025	01.08.2036	350 000 000	Formule Livret A
CACIB	35539016	01.02.2024	01.02.2028	250 000 000	Formule Livret A
CACIB	44717604	01.08.2030	01.08.2033	350 000 000	1,995%
CACIB	36622178	20.06.2024	20.12.2047	74 000 000	Euribor 3 mois
CACIB	37642695	20.12.2025	20.06.2026	74 000 000	Euribor 3 mois
CACIB	45725837	20.06.2026	20.12.2032	74 000 000	Euribor 3 mois
CACIB	46750519	01.06.2025	01.12.2032	50 278 445	Euribor 3 mois
CACIB	45964522	29.09.2025	29.09.2026	105 000 000	Euribor 3 mois + 0,45%
CACIB	44699925	15.09.2032	15.09.2037	100 000 000	4,875%
CACIB	44800952	06.02.2033	06.02.2037	40 000 000	4,782%
CACIB	44800957	06.02.2033	06.02.2037	40 000 000	4,766%
CACIB	44801422	26.04.2033	26.04.2038	80 000 000	2,375%
CACIB	41294535	01.02.2025	01.02.2028	350 000 000	€STR moyenné
CACIB	41549606	12.02.2025	12.02.2035	30 000 000	4,220%
CACIB	42473560	01.02.2025	01.08.2030	150 000 000	€STR moyenné + 2/3 * Max(Inflation FR -3,50% ; 0%)

Docusign Envelope ID: 338E1C46-E6AD-8CAC-8213-3F5D1057E77D

4.2 Montant des avances et crédits alloués aux dirigeants sociaux

Néant.

4.3 Montant des rémunerations allouées aux organes dirigeants

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

4.4 Ventilation du chiffre d'affaires

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 2025				
29 650	404 600	95 634	14 718	544 603
5%	74%	18%	3%	100%
Exercice 2024				
35 283	386 383	83 922	13 527	519 115
7 %	74 %	16 %	3 %	100 %

Par secteurs géographiques

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

4.5 Production immobilisée .

OPERATIONS	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (1)	COUTS INTERNES (2)	FRAIS FINANCIERS (3)	AUTRES TRAVAUX ET PRESTATIONS POUR SOI-MEME (4)	TOTAL
1	2	3	4	5	6
		11 137 868,65	25 029 765,17	4 515 699,32	40 683 333,14
TOTAL		11 137 868,65	25 029 765,17	4 515 699,32	40 683 333,14

(1) Justifier ci-dessous l'incorporation des immobilisations incorporelles.

(2) Les coûts imputés ne doivent pas excéder les coûts réels. Préciser ci-après les méthodes de calcul. Rappels : la non imputation des coûts internes altère l'image fidèle. La notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable.
Les coûts internes sont calculés au réel chaque année. Les côuts internes sont répartis en fonction des investissement de l'année. Ils sont plafonnés à 2% ou 200 000 € sur les opérations en VEFA.

(3) Justifier ci-dessous l'incorporation des frais financiers et indiquer le mode de calcul employé. Rappels : seuls les frais financiers externes de la période de construction peuvent être immobilisés, ils sont obligatoirement inscrits dans les comptes 66, et ils sont incorporables en immobilisation par les comptes 72.
Les frais financiers des emprunts directement affectés aux opérations sont intégrés dans le prix de revient de l'opération pendant la phase travaux. Les frais financiers des lignes non affectés sont répartis en focntion des besoins de financement des opérations.

4.6 Certificats d'economie d'energie (CEE)

Les certificats d'économies d'énergie acquis ou générés dans le cadre d'opérations d'amélioration de la performance énergétique donnent lieu à une comptabilisation conforme aux règles comptables en vigueur. Les produits issus de la valorisation des CEE sont comptabilisés en produits d'exploitation, au fur et à mesure de la réalisation des opérations éligibles et lorsque leur attribution est raisonnablement certaine.

A la clôture de l'exercice, le montant des CEE comptabilisés représentent **5.3 millions d'€.**

Docusign Envelope ID: 338E1C46-E6AD-8CAC-8213-3F5D1057E77D

4.7 Transferts de charges

DESTINATION DES CHARGES TRANSFÉRÉES	TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION (C/791)	TRANSFERT DE CHARGES FINANCIERES (C/796)	TRANSFERT DE CHARGES EXCEPTIONNELLES (C/797
En charges à répartir (c/481) (1)			
En comptes de tiers			
En charges d'exploitation	9 525 165,33		
En charges financières			
En charges exceptionnelles			
dont frais sur ventes C/67182	1 163 813,25		
TOTAL	**9 525 165,33**		

(1) S'agissant des charges financières, indiquer les intérêts compensateurs transférés au compte 4813.

(2) Frais de montage, de remise en état, de commercialisation déductible des plus-values de cession de patrimoine locatif, et transférés au compte 67182.

4.8 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	
Résiliation Octant	990 348,61
Frais Montage sur Vente	1 163 813,25
Divers : montants non significatifs	1 773 105,63
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut	
Indemnités de résiliation usufruit (réserves des plus-values)	892 542,08
Immobilisations Corporelles (réserves des plus-values)	42 240 122,45
Immobilisations financières	434 800,00
Sorties de composants et autres éléments mis au rebut	5 363 242,60
Autres	
Abandon de projets	1 757 371,33
Démolitions	6 186 226,96
Fiscalité	1 494 640,39
Assurances	4 787 949,32
Divers: montants non significatifs	1 135 477,26
Dotations aux amortissements dépréciations et provisions	
Contrôle fiscal	437 733,88
Démolitions/Constructions	2 210 457,34
TOTAL	**70 867 831,10**

PRODUITS

NATURE	MONTANT
Sur opérations de gestion	
Dégrèvement d'impôt	12 308 645,53
Divers : montants non significatifs	3 426 430.60
Produits des cessions	
Cessions immobilisations (réserves des plus-values)	142 916 537,30
Divers : montants non significatifs	445 401.27
Subventions d'investissement virées au résultat	
Subventions sorties de patrimoine	6 620 086,08
QP des Subventions virées au résultat	11 371 724,29
Autres	
Démolitions	2 418 621,84
Indemnités d'assurances	3 153 396,94
Divers: montants non significatifs	772 702.70
Reprises sur dépréciations et provisions	
Démolition	4 483 147,39
Divers: montants non significatifs	1 808 814,97
TOTAL	**189 725 508,91**

Docusign Envelope ID: 338E1C46-E6AD-8CAC-8213-3F5D1057E77D

4.9.1 Ventilation par catégorie d'effectif

EFFECTIF PAR CATEGORIE (A)	EFFECTIF SALARIÉ OU STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (B)			EFFECTIF FACTURÉ PAR UNE STRUCTURE EXTERNE (D)
	TOTAL	DONT RÉGIE	DONT REFACTURÉS (C)	
Personnels administratifs	**932**			
Cadres	352			
Non cadres	580			
Gardiens d'immeubles	**50**			
Cadres	0			
Non cadres	50			
Personnels d'immeubles	**57**			
Cadres	57			
Non cadres	0			
Personnel de maintenance	**62**	**62**		
Cadres	2	2		
Non cadres	60	60		
TOTAL	**1101**	**62**		

Dont effectif de l'organisme à plein temps	1 067
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre	48
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein	34

4.9.2 Évolution de l'effectif salarié et sous statut de la fonction publique territoriale

ÉVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIÉ ET SOUS STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (A)	CDI	CDD	TOTAL
Effectif salarié au 31 décembre	1 007	113	1 120
Fins de contrats au cours de l'année	-56	-192	-247
Fins de contrats au cours de l'année	+48	+181	+228
EFFECTIF SALARIÉ AU 31 DÉCEMBRE DE L'EXERCICE	**999**	**102**	**1 101**

(a) En équivalent temps plein. Pour le calcul de l'équivalence temps plein, rapporter la durée de travail effective à la durée conventionnelle ou légale.

(b) Inclure l'ensemble des effectifs salariésles (y compris les C.D.D et contrats aidés ainsi que ceux ayant le statut de la fonction publique territoriale.

(c) Personnel mis à disposition d'organismes ou groupements (dont l'éventuelle société de coordination), ou équivalent en effectif des frais de personnel commun facturés à ceux-ci par l'organisme

(d) Personnel mis à disposition de la société par d'autres organismes ou groupements (maison mère, GIE, ..., sauf société d'intérim) ou dans le cas d'une société de coordination par ses actionnaires.

4.10 Dettes futures d'impôt

Au 31 décembre 2025, il n'y a plus de déficit reportable sur les exercices futurs.

Docusign Envelope ID: 338E1C46-E6AD-8CAC-8213-3F5D1057E77D

4.11 Autofinancement net HLM 4.2.4

	EXERCICE N-2	EXERCICE N-1	EXERCICE N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
Autofinancement net HLM	37 307 641,32	35 445 591,19	27 539 191,23	
Total des produits financiers	39 221 630,68	29 173 153,63	17 444 905,09	
Total des produits d'activité	492 100 505,35	519 115 484,85	544 602 505,69	
Charges récupérées	94 601 910,55	83 921 865,66	95 633 690,83	
Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	**436 720 225,48**	**464 366 772,82**	**466 413 719,95**	
RATIO D'AUTO-FINANCEMENT NET HLM	**0,09**	**0,08**	**0,06**	**0,07**

4.12 Engagements hors bilan 4.1.1

ENGAGEMENTS RECUS	
LIBELLES	**MONTANT**
ENGAGEMENTS	
Avals, cautions, garanties reçus	
Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	
Avenants en cours (accession P.A.P.)	
Emprunts locatifs et autres	
Créances escomptées non échues	
Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
Autres engagements reçus	24 023 000
TOTAL 1	**24 023 000**
COMMERCIALISATION	
Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
Dépôts de garantie bloqués - location accession	
TOTAL 2	
PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES	
Engagements de la personne physique	
Appels de fonds	
Situation de trésorerie de la construction	
TOTAL 3	
TOTAL	**24 023 000**

ENGAGEMENTS DONNÉS	
LIBELLES	**MONTANT**
ENGAGEMENTS	
Avals, cautions, garanties données	
Octroi de prêts :	
- Contrats signés de prêts principaux	
- Contrats de prêts complémentaires	
- Autres contrats	
Redevances crédit-bail restant à courir	
Autres engagements donnés	
Reste à comptabiliser sur :	
- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements - accession)	
- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains - accession)	
- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	
Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	
Engagements divers	
TOTAL 1	
COMMERCIALISATION	
Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
TOTAL 2	
PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES	
Immeubles à réaliser	
Fournisseurs	
Travaux réalisés (solde débiteur)	
TOTAL 3	
TOTAL	

Docusign Envelope ID: 338E1C46-E6AD-8CAC-8213-3F5D1057E77D

4.13 Identité de la société mère consolidante

Vilogia S.A. est consolidée, au 31 décembre 2025, par intégration globale par Vilogia Holding SA d'HLM 271 Boulevard de Tournai 59650 Villeneuve d'Ascq

Informations sur l'entité qui établit les états financiers consolidés

ENTITÉ ÉTABLISSANT LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS DE L'ENSEMBLE LE PLUS GRAND	
NOM DE L'ENTITÉ	**VILOGIA HOLDING**
Siège social	271 Boulevard de Tournai 59650 Villeneuve d'Ascq
N° d'identification (si entité française)	457 509 347
Lieu d'obtention des états financiers consolidés	Greffe du tribunal de commerce de Lille Métropole
ENTITÉ ÉTABLISSANT LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS DE L'ENSEMBLE LE PLUS PETIT	
NOM DE L'ENTITÉ	**VILOGIA HOLDING**
Siège social	271 Boulevard de Tournai 59650 Villeneuve d'Ascq
N° d'identification (si entité française)	457 509 347
Lieu d'obtention des états financiers consolidés	Greffe du tribunal de commerce de Lille Métropole

Docusign Envelope ID: 338E1C46-E6AD-8CAC-8213-3F5D1057E77D

Consultez toutes nos publications :

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

Édité par la Direction
de le groupe Vilogia,
mai 2025

Conception-réalisation :
ozone-studio.com

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

Imprimeur certifié imprim'vert

Retouvez-nous sur :

vilogia.fr
vilogia
vilogiagroupe

Docusign Envelope ID: 338E1C46-E6AD-8CAC-8213-3F5D1057E77D

vilogia

vilogia.fr

vilogia

vilogiagroupe

Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré

Exercice clos le 31 décembre 2025

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

ERNST & YOUNG Audit

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

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

Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré

Exercice clos le 31 décembre 2025

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 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

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

Les modalités de constitution de la provision pour gros entretien, d'un montant de K€ 1 665, et de la provision pour indemnités de départ à la retraite et médailles du travail, d'un montant de K€ 13 829, sont détaillées dans la note 3.4 « Provisions » de l'annexe des comptes annuels. Dans le cadre de notre appréciation des estimations retenues pour l'arrêté des comptes, nous avons examiné la correcte application et le caractère approprié des hypothèses retenues ainsi que des évaluations justifiant les écritures enregistrées au cours de l'exercice 2025.

Les modalités de détermination des impacts comptables relatifs aux immeubles dont la démolition est programmée sont détaillées dans la note 3.4 « Démolitions programmées » de l'annexe des comptes annuels. Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues par votre société pour l'arrêté des comptes, nous avons apprécié la correcte application et le caractère approprié des hypothèses retenues et des évaluations justifiant les écritures enregistrées au cours de l'exercice 2025.

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

- **Rapport sur le gouvernement d'entreprise**

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

Autres informations

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le directoire.

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

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

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

Lille, le 21 mai 2026

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG Audit

Signed by:
Sandrine Ledez

Sandrine Ledez

Certifié conforme,
Le Président,

Gérard MEAUXSOONE

Signé par :
Gérard MEAUXSOONE
B46D16ECB33B4CD...

ACTIF	Exercice 2025				Exercice 2024
	BRUT	Amortissements et dépréciations	NET	TOTAUX PARTIELS	NET
2	3	4	5	6	7
COMPTES DE CAPITAUX				**0,00**	**0,00**
Actionnaires : Capital souscrit - non appelé	0,00		0,00		0,00
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				**76 892 724,54**	**71 778 980,20**
Frais d'établissement	56 288,70	0,00	56 288,70		56 288,70
Baux long terme et droits d'usufruit	93 148 550,63	32 196 011,04	60 952 539,59		54 859 013,08
Autres (1)	35 669 902,12	19 786 005,87	15 883 896,25		16 863 678,42
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				**5 966 100 205,04**	**5 587 382 711,72**
Terrains nus	56 093 516,01	3 730 182,76	52 363 333,25		59 253 677,09
Terrains aménagés, loués, bâtis	1 436 501 170,67	0,00	1 436 501 170,67		1 311 077 286,00
Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
Constructions locatives (sur sol propre)	6 340 658 905,10	2 110 394 627,54	4 230 264 277,56		3 992 494 064,77
Constructions locatives sur sol d'autrui	222 159 645,53	89 257 350,03	132 902 295,50		131 033 121,49
Bâtiments et installations administratifs	103 280 302,18	19 796 304,21	83 483 997,97		63 978 303,77
Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	51 784 372,53	21 199 242,44	30 585 130,09		29 546 258,60
Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		**0,00**
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				**890 764 525,46**	**826 363 935,32**
Terrains	145 621 031,57	0,00	145 621 031,57		170 243 855,89
Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	737 549 276,68	1 568 139,80	735 981 136,88		638 944 557,96
Avances et acomptes	9 162 357,01	0,00	9 162 357,01		17 175 521,47
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				**379 928 728,24**	**272 468 090,58**
Participations - Apports, avances	131 565 113,21	13 592,88	131 551 520,33		131 807 855,58
Créances rattachées à des participations	188 012 749,40	0,00	188 012 749,40		68 349 870,21
Titres immobilisés (droits de créances)	45 000 000,00	0,00	45 000 000,00		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	16 285 211,62	947 542,49	15 337 669,13		72 310 364,79
Intérêts courus	26 789,38	0,00	26 789,38		0,00
ACTIF IMMOBILISE	**9 612 575 182,34**	**2 298 888 999,06**	**7 313 686 183,28**	**7 313 686 183,28**	**6 757 993 717,82**
STOCKS ET EN-COURS				**175 610 194,66**	**190 042 204,44**
Terrains à aménager	96 482 150,68	13 960 427,60	82 521 723,08		85 099 285,67
Immeubles en cours	41 764 237,24	801 430,38	40 962 806,86		41 192 582,64
Immeubles achevés :			0,00		
Disponible à la vente	41 175 259,80	242 940,18	40 932 319,62		46 166 147,96
Temporairement loués	10 823 601,66	0,00	10 823 601,66		17 269 670,44
Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
Approvisionnements	369 743,44	0,00	369 743,44		314 517,73
Fournisseurs débiteurs	6 558 744,38	0,00	6 558 744,38	**6 558 744,38**	**9 734 191,12**
CREANCES D'EXPLOITATION				**317 408 224,01**	**294 794 347,70**
Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			0,00		
Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	55 875 056,23	8 592 155,55	47 282 900,68		35 622 396,31
Créances sur acquéreurs	13 577 937,65	0,00	13 577 937,65		8 193 037,76
Clients - autres activités	13 025 527,30	0,00	13 025 527,30		8 943 608,17
Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
Clients douteux ou litigieux	40 365 637,21	40 512 989,47	(147 352,26)		7 204 407,40
Produits non encore facturés	26 370 447,12	3 443 479,45	22 926 967,67		23 533 370,54
Autres	62 135 996,90	0,00	62 135 996,90		66 402 812,93
Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	158 606 246,07	0,00	158 606 246,07		144 894 714,59
CREANCES DIVERSES (3)				**116 539 750,64**	**61 475 116,16**
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	4 866 897,29	0,00	4 866 897,29		5 429 014,25
Débiteurs divers	0,00	0,00	0,00		0,00
Opérations pour le compte de tiers	302 930,85	0,00	302 930,85		625 677,94
Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
Autres	111 980 456,48	610 533,98	111 369 922,50		55 420 423,97
Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
Valeurs Mobilières de placement	1 516 064,06	575 147,40	940 916,66	**940 916,66**	**172 524 319,15**
DISPONIBILITES				**353 404 288,94**	**254 577 276,31**
Valeur à l'encaissement	36 044,14		36 044,14		19 538,72
Comptes au trésor	0,00		0,00		0,00
Comptes de placement court terme	144 008 291,41		144 008 291,41		166 279 569,93
Intérêts courus à recevoir	10 332 805,54		10 332 805,54		0,00
Banques, établissements financiers et assimilés	199 027 147,53		199 027 147,53		88 278 167,34
Caisse et régies d'avance	0,32		0,32		0,32
Charges constatées d'avance	10 471 406,85		10 471 406,85	**10 471 406,85**	**8 499 056,27**
ACTIF CIRCULANT (II)	**1 049 672 630,15**	**68 739 104,01**	**980 933 526,14**	**980 933 526,14**	**991 646 511,15**
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	4 736 920,98		4 736 920,98	4 736 920,98	4 762 088,30
Primes de remboursement des obligations (IV)	5 967 823,83		5 967 823,83	5 967 823,83	5 957 533,01
Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	2 144 000,00
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	**10 672 952 557,30**	**2 367 628 103,07**	**8 305 324 454,23**	**8 305 324 454,23**	**7 762 503 850,28**

(1) Dont droit au bail		
(2) Dont à moins d'un an	2 771 498,24	52 324,51
(3) Dont à plus d'un an	85 767 611,84	29 748 239,29

PASSIF			Exercice 2025 DETAIL	Exercice 2025 TOTAUX PARTIELS	Exercice 2024
2			3	4	5
CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES				**1 056 567 297,39**	**1 051 246 065,77**
Capital :				**205 629 698,59**	**200 308 466,97**
Capital souscrit – non appelé			0,00		0,00
Capital (actions simples)			188 337 860,00		182 489 760,00
Capital : actions d'attribution			0,00		0,00
Primes d'émissions, de fusion et d'apport			17 291 838,59		17 818 706,97
Ecarts de réévaluation			0,00		0,00
Dotation :					
Dotations			0,00		0,00
Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital			0,00		0,00
Réserves :					
Réserve légale			18 248 976,00		18 248 976,00
Réserves statutaires ou contractuelles			314 413 162,61		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			517 183 841,64		456 356 616,98
dont relevant du SIEG (depuis 2021)			99 163 601,61		38 970 313,58
Réserves diverses			1 091 618,55		1 091 618,55
dont relevant du SIEG (depuis 2021)			0,00		0,00
Report à nouveau (a)			(18 759 841,67)	**(18 759 841,67)**	**(8 486 497,15)**
dont relevant de l'activité agréée depuis 2016					
dont relevant du SIEG (depuis 2021)			(9 654 717,09)		
Résultat de l'exercice (a)			14 732 265,07	**14 732 265,07**	**(10 273 344,52)**
dont relevant de l'activité agréée			0,00		
dont relevant du SIEG (depuis 2021)			12 841 459,26		(9 654 717,07)
	Montant brut	**Insc.au résultat**			
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	648 765 001,64	177 535 372,02	471 229 629,62	**471 229 629,62**	**445 980 877,08**
PROVISIONS REGLEMENTEES				**0,00**	**0,00**
Amortissements dérogatoires			0,00		0,00
Provision spéciale de réévaluation			0,00		0,00
CAPITAUX PROPRES		**(I)**	**1 523 769 350,41**	**1 523 769 350,41**	**1 478 467 101,18**
Titres participatifs			60 000 000,00	**60 000 000,00**	**30 000 000,00**
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		**(I bis)**	**60 000 000,00**	**60 000 000,00**	**30 000 000,00**
TOTAL FONDS PROPRES		**(I et I bis)**	**1 583 769 350,41**	**1 583 769 350,41**	**1 508 467 101,18**
PROVISIONS				**55 410 014,37**	**51 778 088,93**
Provisions pour risques			19 338 318,27		16 689 904,36
Provisions pour gros entretien			1 665 231,78		2 000 054,78
Autres provisions pour charges			34 406 464,32		33 088 129,79
TOTAL PROVISIONS		**(II)**	**55 410 014,37**	**55 410 014,37**	**51 778 088,93**
DETTES FINANCIERES (1)				**6 188 789 833,45**	**5 841 182 750,43**
Participation des employeurs à l'effort de construction			199 426 451,12		183 504 244,59
Emprunts obligataires			1 268 766 666,69		1 230 913 889,24
Emprunts auprès des Etablissements de Crédit				**4 432 485 653,61**	
Caisse des Dépots et Consignations			3 692 995 711,32		3 582 458 620,51
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			739 489 942,29		684 792 891,69
Dépôts et cautionnements reçus :				**29 009 814,49**	
Dépôts de garantie des locataires			28 499 275,94		27 640 386,81
Redevances (location-accession)			382 288,55		481 137,42
Autres dépots			128 250,00		407 250,00
Emprunts et dettes financières diverses :				**259 101 247,54**	
Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières			1 478 727,66		1 665 579,55
Emprunts participatifs			0,00		0,00
Avances d'organismes HLM			0,00		0,00
Autres emprunts et dettes assimilées			72 000 000,51		0,51
Dettes rattachées à des participations			0,00		0,00
Concours bancaires courants			105 895 709,21		53 268 538,99
Intérêts courus			79 726 810,16		76 050 162,75
Intérêts compensateurs			0,00		48,37
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				**35 247 480,73**	**35 270 152,18**
Locataires - Excédents d'acomptes			27 938 128,98		28 270 727,23
Autres			7 309 351,75		6 999 424,95
DETTES D'EXPLOITATION				**97 437 613,41**	**98 232 731,30**
Fournisseurs			42 202 259,32		41 716 941,50
Fournisseurs de stocks immobiliers			7 193 529,45		8 438 605,56
Dettes fiscales, sociales et autres			48 041 824,64		48 077 184,24
DETTES DIVERSES				**282 540 971,02**	**178 395 040,84**
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :					
Fournisseurs d'immobilisations			152 764 918,83		130 142 321,40
versements restant à effectuer sur titres non libérés			0,00		1 800,00
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			2 171 621,36		1 269 969,23
Opérations pour le compte de tiers			7 106 071,81		0,00
Opérations d'aménagements			0,00		0,00
Autres			120 498 359,02		46 980 950,21
Produits constatés d'avance				**62 129 190,84**	**47 033 985,42**
Au titre de l'exploitation et autres			47 173 226,90		34 297 241,10
Produits des ventes sur lots en cours			14 955 963,94		12 736 744,32
TOTAL DETTES		**(III)**	**6 666 145 089,45**	**6 666 145 089,45**	**6 200 114 660,17**
DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF		**(IV)**	**0,00**	**0,00**	**2 144 000,00**
		TOTAL GENERAL (I+Ibis+II+III+IV)	**8 305 324 454,23**	**8 305 324 454,23**	**7 762 503 850,28**
(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.					
(1) Dont à plus d'un an.			5 117 470 661,71		5 286 491 288,40
(1) Dont à moins d'un an.			1 071 319 171,74		554 691 462,03

CHARGES 2	Exercice 2025 CHARGES RECUPERABLES 3	 CHARGES NON RECUPERABLES 4	 TOTAUX PARTIELS 5	 DONT SECTEUR AGREE (SEM)	Exercice 2024 TOTAUX PARTIELS 6	 DONT SECTEUR AGREE (SEM)
CHARGES D'EXPLOITATION (1)			**546 708 865,56**	**0,00**	**498 088 228,37**	**0,00**
CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			**195 060 573,74**	**0,00**	**172 012 662,15**	**0,00**
Achats stockés :						
Terrains		**12 074 037,54**	12 074 037,54		1 732 862,03	
Approvisionnements	7 198 576,65	1 259 330,43	8 457 907,08		3 793 159,77	
Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
Variation des stocks :						
Terrains		(4 322 917,08)	(4 322 917,08)		(1 810 923,69)	
Approvisionnements	0,00	(55 225,71)	(55 225,71)		(15 589,88)	
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	9 787 282,62	9 787 282,62		4 546 861,29	
Achats non stockés de matières et fournitures	37 431 229,05	3 288 357,72	40 719 586,77		37 651 842,41	
Services extérieurs :						
Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	28 244 603,45	6 875 597,05	35 120 200,50		31 997 013,63	
Locations		4 567 676,09	4 567 676,09		6 201 227,51	
Charges locatives et de copropriétés	6 331 784,29	4 261 115,19	10 592 899,48		8 830 608,80	
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	8 935 691,30	26 310 716,82	35 246 408,12		32 025 739,04	
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	0,00	4 232 162,15	4 232 162,15		4 871 921,05	
Maintenance		1 634 654,32	1 634 654,32		2 179 470,96	
Autres travaux d'entretien		1 156 433,97	1 156 433,97		1 385 320,38	
Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		653 074,09	653 074,09		420 696,01	
Primes d'assurances	3 088,65	7 964 540,91	7 967 629,56		6 451 346,77	
Personnel extérieur à la société	194 934,80	381 312,93	576 247,73		1 013 762,02	
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	1 729 353,93	10 013 624,82	11 742 978,75		15 171 346,92	
Publicité, publications, relations publiques		1 014 786,33	1 014 786,33		1 135 194,88	
Déplacements, missions et réceptions		984 013,60	984 013,60		1 184 512,56	
Cotisations et prélèvements CGLLS		4 776 795,00	4 776 795,00		4 570 351,00	
Redevances		4 319 465,82	4 319 465,82		4 292 727,88	
Autres	0,00	3 814 477,01	3 814 477,01		4 383 210,81	
Impôts, taxes et versements assimilés			**52 365 572,43**	**0,00**	**52 142 042,12**	**0,00**
Sur rémunérations	0,00	5 813 176,21	5 813 176,21		5 830 133,09	
Taxes foncières	1 561 381,02	29 855 769,26	31 417 150,28		32 354 386,86	
Autres	13 558 255,03	1 576 990,91	15 135 245,94		13 957 522,17	
Charges de personnel			**76 437 833,10**	**0,00**	**70 497 991,31**	**0,00**
Salaires et traitements	1 802 850,55	52 257 040,54	54 059 891,09		47 426 826,96	
Charges sociales	941 999,27	21 435 942,74	22 377 942,01		23 071 164,35	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			**219 132 376,44**	**0,00**	**200 178 404,47**	**0,00**
Dotations aux amortissements et dépréciations :						
Immobilisations locatives		168 470 123,98	168 470 123,98		158 033 571,43	
Autres immobilisations		14 323 853,73	14 323 853,73		12 378 621,25	
Charges d'exploitation à répartir		536 290,32	536 290,32		1 049 298,96	
Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		911 332,18	911 332,18		3 109 428,21	
Dépréciation des stocks et en-cours		7 498 782,68	7 498 782,68		0,00	
Dépréciation des créances		18 160 323,48	18 160 323,48		13 176 177,30	
Dotations aux provisions :						
Provisions pour gros entretien		818 820,85	818 820,85		1 818 938,12	
Autres provisions		8 412 849,22	8 412 849,22		10 612 369,20	
Autres charges			**3 545 714,80**	**0,00**	**3 257 128,32**	**0,00**
Pertes sur créances irrécouvrables		2 988 633,39	2 988 633,39		3 253 960,62	
Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	557 081,41	557 081,41		3 167,70	
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		166 795,05	**166 795,05**		**0,00**	
CHARGES FINANCIERES			**194 331 299,28**	**0,00**	**181 280 544,50**	**0,00**
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		600 209,18	600 209,18		7 309 815,15	
Charges d'intérêts (2) :						
Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		0,00	0,00		0,00	
Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		131 372 214,37	131 372 214,37		109 898 753,84	
Intérêts compensateurs		0,00	0,00		(20 746,53)	
Intérêts de préfinancements consolidables		3 182 478,49	3 182 478,49		6 170 547,87	
Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		1 644 451,58	1 644 451,58		2 409 428,29	
Gestion de prêts Accession		328 861,57	328 861,57		479 614,78	
Intérêts sur autres opérations		40 666 802,67	40 666 802,67		50 196 699,11	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00		0,00	
Autres charges financières		16 536 281,42	16 536 281,42		4 836 431,99	
CHARGES EXCEPTIONNELLES			**70 867 831,10**	**0,00**	**58 397 510,44**	**0,00**
Sur opérations de gestion		3 927 267,49	3 927 267,49		4 219 148,79	
Sur opérations en capital :			**64 292 372,39**	**0,00**	**42 379 024,71**	**0,00**
Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		48 930 707,13	48 930 707,13		30 534 223,82	
Autres		15 361 665,26	15 361 665,26		11 844 800,89	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			**2 648 191,22**	**0,00**	**11 799 336,94**	**0,00**
Dotations aux amortissements et dépréciations		0,00	0,00		493 451,42	
Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00		0,00	
Dotations aux provisions		2 648 191,22	2 648 191,22		11 305 885,52	
PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS (SOCIETES)		**0,00**	**0,00**		**0,00**	
IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		**(91 634,00)**	**(91 634,00)**		**(210 224,00)**	
TOTAL DES CHARGES	**107 933 747,99**	**703 882 613,95**	**811 816 361,94**	**0,00**	**737 556 059,31**	**0,00**
SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			**14 732 265,07**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
dont relevant du SIEG			**12 841 459,26**			
dont ne relevant pas du SIEG			**1 890 805,81**			
		TOTAL GENERAL	**826 548 627,01**	**0,00**	**737 556 059,31**	**0,00**
(1) Dont charges sur exercices antérieurs					117 558,15	
(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées						

PRODUITS 2	Exercice 2025 DETAIL 3	 TOTAUX PARTIELS 4	 DONT SECTEUR AGREE (SEM)	Exercice 2024 TOTAUX PARTIELS 5	 DONT SECTEUR AGREE (SEM)
PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		**608 322 293,26**	**0,00**	**560 464 250,26**	**0,00**
Produits des activités		**544 602 505,69**	**0,00**	**519 115 484,85**	**0,00**
Ventes de terrains lotis	0,00			249 002,00	
Ventes d'immeubles bâtis	25 566 991,65			34 073 877,75	
Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00			0,00	
Ventes d'autres immeubles	4 035 538,00			945 307,61	
Récupération des charges locatives	95 633 690,83			83 921 865,66	
Loyers :					
Loyers des logements non conventionnés	24 781 217,41			21 195 337,25	
Loyers des logements conventionnés	328 763 657,10			317 594 507,85	
Suppléments de loyers	2 285 368,43			1 506 732,19	
Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	25 031 957,99			21 887 212,36	
Logements en location - accession et accession invendus	965 634,28			1 202 771,51	
Autres	22 772 354,56			22 996 723,14	
Prestations de services :					
Produits de concession d'aménagement	0,00			0,00	
Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	8 285 711,77			8 345 284,25	
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	181 448,01			260 348,01	
Syndic de copropriété	0,00			0,00	
Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	1 416 250,44			411 250,78	
Gestion des S.C.C.C	0,00			0,00	
Gestion des prêts	0,00			0,00	
Autres prestations de services	1 913 427,07			1 876 793,92	
Produits des activités annexes :					
Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	0,00			0,00	
Autres	2 969 258,15			2 648 470,57	
Production stockée (ou déstockage)		**(12 112 159,13)**	**0,00**	**(30 239 815,12)**	**0,00**
Immeubles en cours	(269 489,71)			(46 889 474,10)	
Immeubles achevés	(11 842 669,42)			16 649 658,98	
Production immobilisée		**40 683 333,14**	**0,00**	**39 966 054,51**	**0,00**
Immeubles de rapport (frais financiers externes)	25 029 765,17			23 906 804,91	
Autres productions immobilisées	15 653 567,97			16 059 249,60	
Subventions d'exploitation		**2 894 675,59**	**0,00**	**1 240 481,32**	**0,00**
Primes à la construction	0,00			0,00	
Subventions d'exploitation diverses	1 107 958,13			0,00	
Subventions pour travaux d'entretien	1 786 717,46			1 240 481,32	
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		**17 404 832,69**	**0,00**	**17 211 411,38**	**0,00**
Provisions pour gros entretien	1 153 643,85			1 966 421,21	
Dépréciations de créances	10 803 350,77			10 249 197,87	
Autres reprises	5 447 838,07			4 995 792,30	
Transferts de charges d'exploitation	9 525 165,33	**9 525 165,33**		**10 211 686,87**	
Produit du dispositif de lissage de la CGLLS	0,00	**0,00**		0,00	
Autres produits	5 323 939,95	**5 323 939,95**		**2 592 331,77**	
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	**0,00**		**366 614,68**	
PRODUITS FINANCIERS		**28 500 824,84**	**0,00**	**31 637 030,72**	**0,00**
De participations (2)		**3 777 075,43**	**0,00**	**3 040 522,98**	**0,00**
Revenus des actions	0,00			864 141,74	
Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	126 000,00			0,00	
Revenus des avances , prêts participatifs et autres	3 651 075,43			2 176 381,24	
D'autres immobilisations financières (2)		**491 789,38**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Prêts accession	0,00			0,00	
Autres	491 789,38			0,00	
D'autres créances et valeurs mobilières de placement	8 111 780,98	**8 111 780,98**		**10 323 399,21**	
Autres (2)	14 329 161,67	**14 329 161,67**		**18 152 931,44**	
Reprises sur dépréciations et provisions	1 791 017,38	**1 791 017,38**		**120 177,09**	
Transfert de charges financières	0,00	**0,00**		**0,00**	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	**0,00**		**0,00**	
PRODUITS EXCEPTIONNELS		**189 725 508,91**	**0,00**	**135 181 433,81**	**0,00**
Sur opérations de gestion	15 735 076,13	**15 735 076,13**		**13 978 545,73**	
Sur opérations en capital		**167 698 470,42**	**0,00**	**111 878 312,24**	**0,00**
Produits des cessions d'éléments d'actif	143 361 938,57			88 213 700,97	
Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	17 991 810,37			13 588 418,04	
Autres	6 344 721,48			10 076 193,23	
Reprises sur dépréciations et provisions	6 291 962,36	**6 291 962,36**		**9 324 575,84**	
Transferts de charges exceptionnelles	0,00	**0,00**		**0,00**	
TOTAL DES PRODUITS	**826 548 627,01**	**826 548 627,01**	**0,00**	**727 282 714,79**	**0,00**
		0,00	**0,00**	**10 273 344,52**	**0,00**
dont relevant du SIEG		**0,00**		9 654 717,07	
dont ne relevant pas du SIEG		**0,00**		618 627,45	
TOTAL GENERAL		**826 548 627,01**	**0,00**	**737 556 059,31**	**0,00**
(1) Dont produits sur exercices antérieurs				222 753,92	
(2) Dont produits concernant les entreprises liées		3 651 075,43		2 176 381,24	

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

Faits marquants et Activité de la Société

Villemomble : fusion réussie

Le 1er janvier 2025, Vilogia est devenu officiellement propriétaire des 1 800 logements de l'OPH de Villemomble, en Grand Paris Grand Est (93). Le Groupe s'est engagé à réhabiliter 80 % du patrimoine sur les dix prochaines années. Dès 2025, il a lancé la réhabilitation de plus de 800 logements et transformé le siège de l'OPH en agence Vilogia, la quatrième du territoire d'Île-de-France, pour accueillir les locataires.
90 000 logements : le cap est franchi
Vilogia a franchi un nouveau cap avec plus de 90 000 logements gérés à travers la France et 190 000 personnes logées, grâce à une stratégie volontariste mêlant constructions neuves et réhabilitations.

Un dispositif innovant : le BRS

Pour faciliter l'accession à la propriété des ménages aux revenus modestes, Vilogia déploie le Bail Réel Solidaire (BRS) dans les zones tendues. En dissociant le foncier du bâti, ce dispositif permet de devenir propriétaire à un prix inférieur à celui du marché, dans un cadre sécurisé et encadré via un Organisme Foncier Solidaire.

Partenariat vertueux avec l'ONV

Vilogia a signé une convention structurante avec l'Opérateur National de Vente. Cet accord vise à sécuriser et planifier la cession progressive de 300 logements par an sur les trois prochaines années.
NPNRU : opération exemplaire à Loos
Dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain, Vilogia a réhabilité 64 logements sociaux dans le quartier des Oliveaux à Loos. Cette opération a bénéficié du soutien du fonds européen FEDER et de partenaires locaux. Résultats : amélioration du confort, charges diminuées et gain énergétique de 35 %.

46 M€ investis à Arles

Un an et demi après la fusion avec la SEM du Pays d'Arles, Vilogia lance les travaux de réhabilitation du quartier Griffeuille à Arles. Ce projet structurant vise la rénovation de 748 logements pour améliorer confort et performances énergétiques. Il représente un investissement majeur de 46 millions d'euros, au service d'un habitat social durable.

Projet de foncière de valorisation au sein du Groupe

Le Groupe a poursuivi sa stratégie de valorisation patrimoniale en engageant la transformation de Vilogia Premium en foncière de valorisation. Cette évolution s'est traduite par plusieurs opérations structurantes approuvées par le Conseil.

Dans ce cadre, le fonds de commerce regroupant les activités de maîtrise d'ouvrage, d'accession, de vente de patrimoine et de gestion de copropriétés a été cédé à Vilogia SA pour un montant de 500 000 euros.

En date du 19 décembre 2026, Vilogia SA a cédé à Vilogia Premium un portefeuille de 2 473 logements locatifs sociaux (dont 506 en pleine propriété et 1 967 en nue-propriété) pour un montant de 101,7 M€. En complément, Vilogia Holding a cédé les usufruits des 1 967 logements pour 59 M€. L'opération globale, d'un montant total de 175 M€, génère une plus-value significative de 77 M€ pour le Groupe dont 73 M€ pour Vilogia SA.

Afin de garantir la continuité de service, la gestion locative et immobilière de ce portefeuille a été confiée à Vilogia SA dans le cadre d'un mandat de gestion, permettant de mobiliser immédiatement les équipes opérationnelles disposant de la connaissance du patrimoine et des locataires.

Création de la Business Unit « Vilogia Services »

Dans le cadre de la structuration de ses activités de services, le Groupe a engagé la création d'une Business Unit « Vilogia Services » au sein de Vilogia Holding. Cette réorganisation a pour objectif de regrouper les collaborateurs de Vilogia SA et de Vilogia Logifim jusqu'alors mis à disposition, afin de renforcer la cohérence managériale, d'unifier les politiques sociales et de simplifier les flux intra-groupe.

Emprunts obligataires

Vilogia SA 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 380 M€. Ces emprunts obligataires se montent à 1268 M€, à fin 2025. Ces financements désintermédiés sans garanties complètent utilement les prêts de la CDC.

Activité locative

Depuis 2018, la loi de finances impose l'application de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS), qui génère pour 2025 un manque à gagner de 15,4 M€ sur les loyers facturés. Malgré cet impact, le chiffre d'affaires locatif (SLS inclus) atteint 405 M€ en 2025, soit une progression de 4,73 % par rapport à 2024.

Le taux de vacance exploitable s'établit à 1,27 %, en baisse par rapport aux 1,57 % enregistrés en 2024.

Le taux de vacance stratégique progresse à 3,4% contre 4,05 % en 2024. Cette évolution est principalement liée à l'intensification des opérations de démolition et de réhabilitation, notamment celles menées dans le cadre des programmes ANRU actuellement en cours.

Concernant les impayés, leur taux global recule fortement, passant de 1,98 % en 2024 à 0,14 % en 2025. Cette amélioration s'explique surtout par le règlement de la dette de Vilogia Logifim dans le cadre de son mandat de gestion. En revanche, le taux d'impayés des personnes physiques se dégrade légèrement, dans un contexte économique moins favorable, passant de 1,22 % à 1,41 %.

Gestion patrimoniale

En 2025, Vilogia SA a consacré 259,2 M€ à la réhabilitation du patrimoine, au gros entretien, aux réparations et à l'entretien courant, soit une augmentation de plus de 10 % par rapport à 2024.

Le bailleur poursuit la mise en œuvre des engagements inscrits dans les conventions PRU et ANRU 2, nécessitant encore de lourds investissements dans les prochaines années. Toutefois, face à un environnement économique moins favorable, certains projets du plan stratégique patrimonial ont été décalés.

Au cours de l'exercice :

- 170 logements ont été vendus à l'unité (dont 34 en nue-propriété) générant plus de 22 M€ de chiffre d'affaires.
- Les ventes à l'Organisme National de Vente (ONV) représentent 13 M€.
- Des cessions en bloc de 506 logements et 1 967 logements en nue-propriété ont permis de dégager plus de 101 M€ de chiffre d'affaires.
- Des arbitrages de terrains et de commerces complètent ces opérations pour 6,5 M€.

Ces ventes s'inscrivent dans une double logique : accompagner les locataires dans leur parcours résidentiel en facilitant l'accession à la propriété, et contribuer au désendettement de l'entreprise afin de préserver sa stabilité financière.
Promotion – production locative

En 2025, Vilogia SA a livré 2 620 logements et commerces, dont 781 issus de la production interne et 1 839 acquis en VEFA. Par ailleurs, l'entreprise a procédé à l'acquisition de 48 logements et commerces à l'échelle nationale.
L'ensemble de ces opérations représente un volume d'investissement de 419 M€ pour l'exercice 2025.

Activité accession neuve

L'activité d'accession à la propriété réalisée en 2025 a généré un chiffre d'affaires de près de 30 M€, pour un prix de revient de 28 M€. Ces résultats proviennent de la vente de 75 logements, auxquels s'ajoutent des ventes de lots, parkings et commerces.

La production stockée de l'exercice s'élève à 23 M€, en forte progression par rapport à 2024, traduisant un niveau d'activité soutenu et une dynamique commerciale renforcée.

Principes, règles et méthodes comptables

NOTE 1 : METHODES GENERALES DE PRESENTATION ET D'EVALUATION

1.1 CONVENTIONS GENERALES

L'élaboration et la présentation des comptes annuels ont été effectuées conformément aux règles applicables en France. L'application des conventions générales s'est faite dans le respect des principes suivants :

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- Indépendance des exercices

Les règles et méthodes comptables appliquées pour l'arrêté des comptes clos le 31 décembre 2025 sont celles prévues par :

- Le règlement ANC N°2014-03 relatif au plan comptable général (dans sa version consolidée au 31 décembre 2024), les novations introduites par le règlement ANC N°2022-06 relatif à la modernisation des états financiers ayant été reportées d'un an, à savoir aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2026, pour les organismes de logement social par le règlement ANC N°2024-04 ;
- Le règlement ANC N° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée, modifié par le règlement ANC N° 2021-08 du 8 octobre 2021 et par le règlement ANC N°2022-05 du 7 octobre 2022 ;
- L'arrêté du 7 octobre 2015 du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, du ministère des Finances et comptes publics et du ministère de l'Intérieur, homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et les commentaires de comptes de ladite instruction comptable publiés le 4 novembre 2015 dans un avis du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité (DHUP) ;

- Les arrêtés du 14 décembre 2022, du 8 décembre 2023 et du 17 janvier 2025 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée.

La société a procédé à la ventilation de son résultat 2025 entre les activités qui relèvent du service d'intérêt économique général et les activités qui ne relèvent pas du service d'intérêt économique général en s'appuyant sur l'édition 2018 du Guide pratique de répartition des charges et des produits : activités SIEG et activités hors SIEG rédigé conjointement par la Fédération des ESH, la Fédération des coopératives HLM, la Fédération des OPH et l'USH.

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

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

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

La société a retenu l'approche suivante :

- Répartition des produits entre activités SIEG et hors SIEG. Les produits affectables directement aux activités SIEG et hors SIEG conformément au Guide l'ont été. Pour les autres le ratio d'affectation aux activités SIEG a été utilisé.
- Affectation des charges directes aux opérations. Lorsque les charges étaient directement imputables aux activités SIEG / Hors SIEG cette répartition a été appliquée.
- Affectation des charges communes en utilisant la clé suivante : le ratio d'affectation aux activités SIEG soit 91.82% a été utilisé.

1.2 CHANGEMENT DE METHODES

Néant.

1.3 EVENEMENTS POST CLOTURE

Depuis la clôture de l'exercice, les tensions géopolitiques persistantes au Moyen-Orient, notamment celles impliquant l'Iran, contribuent à maintenir un contexte macroéconomique inflationniste. Ces événements renforcent la volatilité des marchés de l'énergie et des matières premières, générant des pressions haussières sur les prix à l'échelle internationale. À ce stade, ces éléments sont susceptibles d'influencer l'environnement économique général sans impact identifié à date sur les comptes arrêtés, ceux-ci reflétant les informations et conditions connues à la date de clôture.

Dans la continuité de la cession de fonds de commerce intervenue entre Vilogia SA et Vilogia Premium, cette opération a entraîné le transfert automatique des contrats de travail des collaborateurs concernés. Parallèlement, sept opérations immobilières représentant 344 logements ont été réintégrées au sein de VILOGIA SA afin d'assurer la continuité opérationnelle des projets en cours.
Un travail de projection est également engagé concernant le transfert des mandats de syndic ainsi que des activités résiduelles actuellement portées par VILOGIA PREMIUM, en vue de finaliser la réorganisation du périmètre.

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

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.

Les mises en services des projets informatique sur l'année 2025 représente 3 869 553,76 euros.

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 correspondent 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 3 730 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 1 081 milliers d'€.
Ces dépréciations sont liées aux démolitions de l'ANRU 2 définit comme suit :
Le NPNRU prévoit une subvention à hauteur de 80% de la VNC du bien démoli 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.

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

Les immobilisations en cours correspondent aux dépenses d'investissement engagées à la date de clôture au titre de projets non achevés, notamment de construction, de réhabilitation ou d'amélioration du patrimoine. Elles sont comptabilisées à leur coût de réalisation, sans amortissement tant que les biens ne sont pas mis en service, et font l'objet d'une appréciation à chaque clôture afin d'identifier d'éventuels indices de perte de valeur. À l'achèvement des travaux, elles sont transférées aux postes d'immobilisations concernés et amorties selon leur nature.

Au 31/12/25, les immobilisations en cours ont fait l'objet d'une provision pour dépréciation à hauteur de 1 568 milliers d'€.

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 2025, le montant net du mali technique constaté est de 20 044 861,84 euros, contre 21 915 736,07 euros au 31 décembre 2024. La variation s'explique par la dotation aux amortissements de l'exercice, qui s'élève à 1 849 579,21 euros.

4.3.1 - TABLEAU MOUVEMENTS
DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE
		Acquisitions, Créations, Apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements de poste à poste abandons de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet), et remboursement	
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	81 763 094,19		11 385 456,44	-		93 148 550,63
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)	8 459 842,79	8 007 652,03	2 596 803,78	12 286 227,17		6 778 071,43
Autres immobilisations incorporelles	25 360 633,89	566 217,26	3 894 692,96	-	929 713,42	28 891 830,69
Total I	**115 639 859,57**	**8 573 869,29**	**17 876 953,18**	**12 286 227,17**	**929 713,42**	**128 874 741,45**
CORPORELLES						
Terrains						
Terrains nus	50 819 041,40	63 604 474,99	8 053 192,85	80 872 984,96	15 731,23	41 587 993,05
Terrains aménagés, loués, bâtis	1 323 089 231,73	2 618 521,63	131 673 685,60	732 401,94	5 642 343,41	1 451 006 693,61
Agencements - Aménagements de terrains						-
Total II	**1 373 908 273,13**	**66 222 996,62**	**139 726 878,45**	**81 605 386,90**	**5 658 074,64**	**1 492 594 686,66**
Constructions						
Constructions locatives sur sol propre hors aditions et remplacements	4 895 110 967,24	2 439 132,21	402 859 504,25	1 208 817,84	122 580 019,49	5 176 620 766,37
Additions et remplacements de composants (1)	1 133 951 085,71		30 087 052,99			1 164 038 138,70
Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A	6 029 062 052,98	2 439 132,21	432 946 557,24	1 208 817,84	122 580 019,49	6 340 658 905,07
Constructions locatives sur sol d'autrui hors aditions et remplacements	112 133 363,14		9 971 228,86		3 953 084,02	118 151 507,98
Additions et remplacements de composants (1)	102 272 501,20		1 773 916,85		*38 280,50*	104 008 137,55
Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B	214 405 864,34	-	11 745 145,71		3 991 364,52	222 159 645,53
Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C	84 618 050,07		21 770 670,81		3 108 418,70	103 280 302,18
Total III [A+B+C]	**6 328 085 967,39**	**2 439 132,21**	**466 462 373,76**	**1 208 817,84**	**129 679 802,71**	**6 666 098 852,78**
Install. techniques - Materiel - Outillage						
Total IV	**383 113,20**	**24 762,97**	**-**		**2,65**	**407 873,52**
Divers						
Installations generales, agencements et amenagements divers (compte 2181)	8 486 709,75	68 991,80	3 755 876,16			12 311 577,71
Matériel de transport	306 490,12					306 490,12
Matériel de bureau et matériel informatique	5 939 259,65	347 676,78	122 645,21	19 144,03	0,36	6 390 437,25
Mobilier	5 273 393,57	29 957,87	260 294,43	-	0,74	5 563 645,13
Diverses	26 825 643,85		-		21 295,02	26 804 348,83
Total V	**46 831 496,94**	**446 626,45**	**4 138 815,80**	**19 144,03**	**21 296,12**	**51 376 499,04**
Immeubles en location vente, location-attribution, affectation						
Total VI						
Immobilisations corporelles en cours						
Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	170 172 715,48	29 926 807,68	79 239 903,79	131 201 016,71	2 517 378,67	145 621 031,57
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration	488 785 343,06	548 676 666,81		455 814 491,50	55 791,57	581 591 726,80
- Additions et remplacements de composants (1)	151 795 047,45	35 406 016,36	679 975,85	31 923 489,74		155 957 549,92
Avances et acomptes	17 175 521,47	63 553,78		5 528 236,45	2 548 481,79	9 162 357,01
						-
Total VII	**827 928 627,46**	**614 073 044,63**	**79 919 879,64**	**624 467 234,40**	**5 121 652,03**	**892 332 665,30**
Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)	**8 577 137 478,12**	**683 206 562,88**	**690 247 947,65**	**707 300 583,17**	**140 480 828,15**	**9 102 810 577,30**
FINANCIERES						
Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	131 808 648,46	707 449,50			950 984,75	131 565 113,21
Créances rattachées à des participations (2671-2674)	68 349 870,21	62 804 529,80	59 000 000,00		2 141 650,61	188 012 749,40
Titres immobilisés (droit de créance)	-	45 000 000,00				45 000 000,00
Prêts participatifs	-					-
Prêts principaux pour accession	-					-
Prêts complémentaires pour accession	-					-
Prêts aux S.C.C.C.	-					-
Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	75 007 613,50	306 951,76		59 000 000,00	2 564,26	16 312 001,00
Intérêts courus						-
Total IX	**275 166 132,17**	**108 818 931,06**	**59 000 000,00**	**59 000 000,00**	**3 095 199,62**	**380 889 863,61**
TOTAL GENERAL (I +VIII + IX) (2)	**8 967 943 469,86**	**800 599 363,23**	**767 124 900,83**	**778 586 810,34**	**144 505 741,19**	**9 612 575 182,36**

2.3 AMORTISSEMENT DES IMMOBILISATIONS

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.

Le patrimoine de Villemomble intégré au 01/01/2024 comporte une ventilation par composant identique à celle de Vilogia 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	
Equipements	%	Durée	%	Durée
Gros Œuvre Bâtiment	75,2	60	78,3	60
Gros Œuvre Toiture	2,5	60	2,5	60
Ascenseur	2,8	15	0,0	Néant
Electricité Intérieur	4,2	25	4,2	25
Electricité Parties Communes	1,0	25	0,0	Néant
Plomberie	4,6	25	3,7	25
Etanchéité	1,1	15	0,0	Néant
Ravalement	2,1	15	2,7	15
Menuiserie Extérieure	2,0	25	4,1	25
Menuiserie Annexe	0,3	25	0,3	25
Menuiserie Garage	0,5	25	0,5	25
Menuiserie Porte	0,5	25	0,5	25
Chauffage Collectif ou Individuel	3,2	25	3,2	15
Pourcentage et durée moyenne	100	51,59	100	52,69

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

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

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

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

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

Composants	Collectif		Individuel	
Equipements	%	Durée	%	Durée
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	
Equipements	%	Durée	%	Durée
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	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE
		Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
1	2	3	4	5	6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement	0,00				0,00
Baux long terme et droits d'usufruits	26 868 578,97	5 279 932,98			32 148 511,95
Autres postes d'immobilisations incorporelles	16 255 427,43	3 970 725,22		392 647,78	19 833 504,87
TOTAL I	**43 124 006,40**	**9 250 658,20**	**0,00**	**392 647,78**	**51 982 016,82**
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)	2 032 682 835,06	160 213 140,80		83 582 082,30	2 109 313 893,56
Constructions locatives sur sol d'autrui	83 372 742,85	8 100 446,15		2 215 838,97	89 257 350,03
Bâtiments et installations administratifs	20 639 746,30	2 209 361,52		3 052 803,61	19 796 304,21
TOTAL III	**2 136 695 324,21**	**170 522 948,47**	**0,00**	**88 850 724,88**	**2 218 367 547,80**
Install. techniques. - Matériel - Outillage	**296 364,55**	**28 936,96**		**2,65**	**325 298,86**
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (com	7 711 509,16	535 385,23			8 246 894,39
Matériel de transport	370 143,66	2348,77		66002,31	306 490,12
Matériel de bureau et matériel informatique	2 606 481,73	742 044,91		0,36	3 348 526,28
Mobilier	1 773 944,66	438 601,91		0,74	2 212 545,83
Diverses	4 909 907,75	1 865 788,07		16 208,86	6 759 486,96
TOTAL V	**17 371 986,96**	**3 584 168,89**	**0,00**	**82 212,27**	**20 873 943,58**
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
TOTAL GENERAL (3)	**2 197 487 682,12**	**183 386 712,52**	**0,00**	**89 325 587,58**	**2 291 548 807,06**

(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 constructio		
	60	ans

TABLEAU AMORTISSEMENTS (B)
VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT	ELEMENTS CEDES	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1)	TOTAL DES DIMINUTIONS (2)
1	2	3	4	5	6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement					0,00
Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'us					0,00
Autres postes d'immobilations incorporelles		392 647,78			392 647,78
Total I	**0,00**	**392 647,78**	**0,00**	**0,00**	**392 647,78**
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sol propre)		75 313 684,06	8 268 398,24		83 582 082,30
Constructions locatives sur sol d'autrui		2 192 548,03	23 290,94		2 215 838,97
Bâtiments et installations administratifs		3 048 909,49	3 894,12		3 052 803,61
Total III	**0,00**	**80 555 141,58**	**8 295 583,30**	**0,00**	**88 850 724,88**
Install. techniques. - Matériel - Outillage	**0,00**	**2,65**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers					0,00
Matériel de transport		66 002,31			66 002,31
Matériel de bureau et matériel informatique					0,00
Mobilier					0,00
Diverses		16 208,86			16 208,86
Total V	**0,00**	**82 211,17**	**0,00**	**0,00**	**82 211,17**
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
TOTAL GENERAL	**0,00**	**81 030 003,18**	**8 295 583,30**	**0,00**	**89 325 583,83**

2.4 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.

4.8.1 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Partie 4- Fiche 4.8

INFORMATIONS FINANCIERES / FILIALES ET PARTICIPATIONS (1)	SIREN	CAPITAL	RESERVES ET REPORT A NOUVEAU AVANT AFFECTATION DES RESULTATS (5)	QUOTE-PART DU CAPITAL DETENUE (en %)	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS (3)		PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR L'ORGANISME ET NON ENCORE REMBOURSES (4)	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES PAR L'ORGANISME	CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE CLOS (5)	DIVIDENDES ENCAISSES PAR L'ORGANISME AU COURS DE L'EXERCICE	ACTIVITES
					BRUTE	NETTE					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Filiales et participations (2) (6) :											
- Filiales (7)											
VILOGIA PREMIUM GRAND EST	758801948	4 491 072,00	(1 571 247)	99,68%	3 772 175,00	3 772 175,00	0,00		5 900 872,00	0,00	
VILOGIA PRIVILEGE	832696959	25 724 410,00	1 257 424	100,00%	25 724 410,00	25 724 410,00	24 084 989,00		15 143 353,00	0,00	
NORDLOGIA	913577169	37 000,00	317 681,00	100,00%	165 110,00	165 110,00	0,00		133 333,00	0,00	
VILOGIA LOGIFIM	890924251	83 705 580,00	8 469 576,00	98,02%	93 328 248,00	93 328 248,00	0,00		29 713 274,00	0,00	
SCCV BAISIEUX MALTERIE	839843281	5 000,00	14 672,24	70,00%	3 500,00	3 500,00	0,00		0,00	0,00	
SCCV BOUDERIEZ	822760419	1 000,00	9 522,83	70,00%	700,00	700,00	0,00		0,00	126 000,00	
SCCV COMINES	841344849	5 000,00	0,00	70,00%	3 500,00	3 500,00	175 000,00		0,00	0,00	
SCCV FACHES CATTOLICA	825266364	1 000,00	(36 301,01)	70,00%	700,00	700,00	24 850,00		0,00	0,00	
SCCV LOMME MITERIE	831986245	5 000,00	30 246,23	70,00%	3500	3500	0,00		0,00	0,00	
SCCV 2019 THIONVILLE MOLIERE V.ASCQ	880042429	5 000,00	68 527,46	70,00%	3500	3500	0,00		0,00	0,00	
SCCV HELLEMMES SALENGRO	833696909	5000,00	851,89	70%	3500	3500	0,00		0,00	0,00	
SCCV PONT A MARCQ BREL	831986211	5 000,00	74 944,00	70,00%	3 500,00	3 500,00	0,00		0,00	0,00	
SCCV RONCHIN BRAILLE	847685724	5 000,00	(2 218,87)	70,00%	3 500,00	3 500,00	1 369 200,00		0,00	0,00	
- Participations (8)											
SCI LILLE MARINE	501160634	1 500,00	0,00	50,00%	556 565,00	556 565,00	0,00		0,00	0,00	
SCIC VILOGIA PREMIUM AUVERGNE RHONE ALPES	879423010	68 500,00	(26209,51)	34,99%	23 970,00	23 970,00	0,00		0,00	0,00	
SCIC VILOGIA PREMIUM NOUVELLE AQUITAINE	880510839	68 500,00	(24671,13)	34,99%	23 970,00	23 970,00	0,00		0,00	0,00	
SCIC VILOGIA PREMIUM PAYS DE LOIRE	879504868	68 500,00	(24228,97)	34,99%	23 970,00	23 970,00	0,00		0,00	0,00	
GIP DE LAMBERSART	130016843	20 000,00	0,00	50,00%	9 999,00	9 999,00	0,00		0,00	0,00	
VILOGIA PREMIUM	885480988	69 248,98	1 135 939,00	41,17%	31 371,00	31 371,00	163 681 270,00		27 700 432,00	0,00	
NEOPOLIS	952048338	55 000,00	143 123,00	25,00%	11 000,00	11 000,00	15 000,00		100 205,00	0,00	
SOLIHA BLI	404745606	4 727 448,00	(4 191 145,00)	21,15%	999 744,00	999 744,00	0,00		8 932 840,00	0,00	
Autres filiales ou participations (9)											
- Filiales non reprises ci-dessus					2 216 575,00	2 216 575,00					
- Participations non reprises ci-dessus					3 345 506,00	3 345 506,00					
Total (10)					**130 258 513,00**	**130 258 513,00**	**189 350 309,00**	**0,00**		**126 000,00**	

2.5 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 comptabilisés en stocks pour un montant de 15 004 798.16 euros.

Les coûts internes de conduite d'opération et de montage d'opération sont les couts réels constatés des dépenses des opérations pilotées par les équipes.

Les intérêts de préfinancement intégrés en 2025 dans les immobilisations s'élèvent à 25 029 765.17 euros et dans les stocks à 1 055 214.85 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 2.62%.

12 - INCORPORATION DES FRAIS FINANCIERS ET DES COÛTS INTERNES DE L'EXERCICE AU COÛT DE PRODUCTION DES STOCKS

COMPTES 1	FRAIS FINANCIERS SPECIFIQUES A UNE OPERATION 2	FRAIS FINANCIERS NON SPECIFIQUES A UNE SEULE OPERATION (1) 3	FRAIS DE COMMERCIALISATION (2) 4	COÛTS INTERNES (2) 5	TOTAL 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves		1 055 214,85		1 785 376,58	2 840 591,43
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I)					0,00
337 - Divers (3)					0,00
TOTAL GENERAL	**0,00**	**1 055 214,85**	**0,00**	**1 785 376,58**	**2 840 591,43**

Rappel : La non comptabilisation des coûts internes altère l'image fidèle.
Les coûts internes sont décrits dans l'instruction comptable.

(1) Pour les frais financiers des emprunts finançant simultanément la réalisation de plusieurs programmes et pouvant être affectés par répartition entre ces programmes, justifier de la réalité de l'utilisation de ces emprunts et les modalités de répartition des frais financiers entre chaque programme.

(2) Total des colonnes 4 et 5 = total de la colonne 5 du tableau IV-3 - fiche 1 (mouvements des comptes de stocks).
Préciser ci-dessous la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.

Rappels : La non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.
Les coûts internes imputés ne doivent jamais dépasser les coûts réels.
La notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable .

Les coûts internes sont calculés au coûtt réel chaque année et répartis sur les programmes en fonction de l'investissement de l'année. L'intégration des coûts internes est plafonné à 2% ou 200 000 € sur les opérations en VEFA.

(3) Préciser la nature des travaux dont il s'agit.

7.1.1 MOUVEMENTS DES COMPTES DE STOCKS

AU COURS DE L'EXERCICE
(sauf compte 32)

COMPTES DE STOCKS (en valeur brute) 1	STOCKS EN DEBUT D'EXERCICE 2	AUGMENTATION DE L'EXERCICE ACHATS ET COUTS EXTERNES 3	 FRAIS FINANCIERS 4	 COUTS INTERNES 5	 VIREMENT DE POSTE A POSTE (a) 6	DIMINUTION DE L'EXERCICE VIREMENT DE POSTE A POSTE (a) 7	 SORTIES DE STOCKS (b) 8	STOCKS EN FIN D'EXERCICE 9	VARIATIONS DE STOCKS (9 - 2) 10
31 - TERRAINS A AMENAGER (net du 319)	**92 172 440,04**	**7 183 671,50**	**0,00**	**0,00**	**5 383 314,63**	**5 558 129,87**	**2 699 145,62**	**96 482 150,68**	**4 309 710,64**
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement	355 222,54	27 458,82						382 681,36	27 458,82
332 - Opérations groupées, constructions neuves	41 562 565,88	9 200 287,60	1 055 214,85	1 785 376,58	17 520 012,85	29 471 900,90	270 000,98	41 381 555,88	(181 010,00)
333 - Opération d'acquisition-réhabilitation-revente	0,00							0,00	0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (CCMI)	0,00							0,00	0,00
337 - Divers	0,00							0,00	0,00
33 - IMMEUBLES EN COURS (net du 339)	**41 917 788,42**	**9 227 746,42**	**1 055 214,85**	**1 785 376,58**	**17 520 012,85**	**29 471 900,90**	**270 000,98**	**41 764 237,24**	**(153 551,18)**
351 - Lotissements et terrains aménagés	0,00							0,00	0,00
352 - Opérations groupées, constructions neuves	46 201 655,04				55 507 135,09	35 511 169,01	25 022 361,32	41 175 259,80	(5 026 395,24)
353 - Opération d'acquisition-réhabilitation-revente	0,00							0,00	0,00
354 - Constructions de maisons individuelles (CCMI)	0,00							0,00	0,00
357 - Autres travaux achevés	0,00							0,00	0,00
358 - Immeubles temporairement loués									
3581 - Location accession	17 269 670,44				6 284 008,21	12 504 271,21	225 805,78	10 823 601,66	(6 446 068,78)
3582 - 3587 - Autres logements	0,00							0,00	0,00
35 - IMMEUBLES ACHEVES (net du 359)	**63 471 325,48**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**61 791 143,30**	**48 015 440,22**	**25 248 167,10**	**51 998 861,46**	**(11 472 464,02)**
37 - IMMEUBLES ACQUIS PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION OU GARANTIE DE RACHAT	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
TOTAL (c)	**197 561 553,94**	**16 411 417,92**	**1 055 214,85**	**1 785 376,58**	**84 694 470,78**	**83 045 470,99**	**28 217 313,70**	**190 245 249,38**	**(7 316 304,56)**

(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"

10.1 - VENTILATION PAR NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION IMPUTES PENDANT L'EXERCICE

Commentaire : Les frais d'acquisition (frais de notaire, commissions, impôts et taxes non récupérables) imputés à des immeubles au cours de l'exercice sont ici analysés au niveau du compte auquel ils figurent en fin d'exercice.

COMPTES D'IMPUTATION	NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION 3	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
211 - Terrains			**1 515 740,15**
	Frais de Notaire	657 499,68	
	Taxes et Participations	858 240,47	
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			**0,00**
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			**6 210 661,09**
	Frais de Notaire	5 543 580,68	
	Taxes et Participations	667 080,41	
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			**89 350,53**
	Frais de Notaire	6 128,00	
	Taxe d'Aménagement (Ta)	2 966,08	
	Taxes et Participations	80 256,45	
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			**321 233,30**
	Frais de Notaire	93 063,57	
	Taxes et Participations	228 169,73	
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			**613 244,03**
	Frais de Notaire	(103 390,46)	
	Taxes et Participations	716 634,49	
	Divers (montants non significatifs)		
		TOTAL	**8 750 229,10**

2.6 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 40 366 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 : circulaire du 5/2/2016).
La provision pour créances clients, y compris les créances douteuses s'élève à 52 549 milliers d'€.
En 2025, la Société a enregistré 2 989 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 quittancement normatif	100%
	Créances de plus de 6 à 12 mois d'un quittancement normatif	50%
	Créances de 3 à - de 6 mois d'un quittancement normatif	30%
	Créances de - 3 mois d'un quittancement normatif	6%

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 19 713 087,59 euros.

2.7 AUTRES CREANCES

Une provision pour dépréciation des autres créances a été comptabilisée pour 611 milliers d'euros.
Elle couvre la part irrécouvrable de subventions pour 46 milliers d'euros, la créance dossier HERNANDEZ pour 222 milliers d'euros, des fournisseurs débiteurs pour 321 milliers d'euros et 22 milliers d'euros pour l'opération de Bordeaux Rue Malbec.

2.8 EVALUATION AU PRIX DE MARCHE DES ELEMENTS FONGIBLES

Les titres de placement en valeur d'achat s'élevaient au 31 décembre 2025 à 145,5 millions d'€ (avant provision pour dépréciation titres et hors intérêts courus).

Ils se composent de :
¤ Valeurs Mobilières de placements : 1.5M€
¤ Comptes de placements court termes : 144M€ => 120M€ de Comptes à Termes et de 24M€ d'autres comptes de placements

ETAT DES CREANCES CLASSEES SELON LA DUREE RESTANT A COURIR *4.7.1*

LIBELLE 1	MONTANT BRUT AU BILAN 2	A UN AN AU PLUS 3	A PLUS D'UN AN 4 (2-3)
EN ACTIF IMMOBILISE			
Créances rattachées à des participations	189 319 349,48	2 713 804,13	186 605 545,35
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	80 628,73	30 904,73	49 724,00
Autres immobilisations financières	16 231 372,27	26 789,38	16 204 582,89
TOTAL I	**205 631 350,48**	**2 771 498,24**	**202 859 852,24**
EN ACTIF CIRCULANT			
Fournisseurs débiteurs	6 558 744,38	6 558 744,38	0,00
Locataires et organismes payeurs d'APL	55 875 056,23	55 875 056,23	0,00
Clients douteux ou litigieux	40 365 637,21	40 365 637,21	0,00
Créances sur acquéreurs	13 577 937,65	1 786 008,10	11 791 929,55
Autres créances clients	39 395 974,42	39 395 974,42	0,00
Personnel et comptes rattachés	124 440,74	124 440,74	0,00
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	44 067,15	44 067,15	0,00
Etat et collectivités publiques :	220 045 314,60	123 263 978,10	96 781 336,50
Opérations particulières	0,00		0,00
Autres (1)	220 045 314,60	123 263 978,10	96 781 336,50
Groupe et associés et opération de coopération	4 866 897,85	4 866 897,85	0,00
Groupe	4 866 897,29	4 866 897,29	0,00
Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	0,00		0,00
Associés - comptes courants	0,56	0,56	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 :	112 811 807,25	27 044 195,41	85 767 611,84
Opérations pour le compte de tiers	302 930,85	302 930,85	0,00
Autres créances (1)	112 508 876,40	26 741 264,56	85 767 611,84
TOTAL II	**493 665 877,48**	**299 324 999,59**	**194 340 877,89**
Charges constatées d'avances	10 471 406,85	5 930 910,07	4 540 496,78
Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
TOTAL III	**10 471 406,85**	**5 930 910,07**	**4 540 496,78**
TOTAL GENERAL (I + II + III)	**709 768 634,81**	**308 027 407,90**	**401 741 226,91**

(1) RENVOIS	
Dont	
subventions d'investissement à recevoir	118 738 534,71
subventions d'exploitation à recevoir	39 867 711,36
TVA	58 894 533,93

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

3.1 CAPITAL

Au 31 décembre 2025, le capital se décompose en 9 416 893 actions de 20 € de valeur nominale pour un montant total de 188 337 860 euros.

4.2.1 - TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT DE L'EXERCICE N-1 (Montants entre parenthèses lorsqu'il s'agit de montants négatifs)

ORIGINES :	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021			Dont activités antérieures à 2021 ou ne relevant pas du SIEG depuis 2021		
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		(8 486 497,15)		0,00			(8 486 497,15)	
12 - Résultat de l'exercice N-1		(10 273 344,52)		(9 654 717,07)			(618 627,45)	
- Prélèvement sur le compte 10688 réserves diverses (1)		**0,00**		**0,00**			**0,00**	
							0,00	
							0,00	
							0,00	
							0,00	
							0,00	
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat					0,00			0,00
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres					0,00			0,00
AFFECTATIONS :								
- Affectation aux réserves								
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)	0,00				0,00%	0,00		0,00%
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)	(60 827 224,66)				0,00%	(60 827 224,66)		0,00%
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)	0,00		0,00			0,00		
10683 Réserves activité agréée (spécifique SEM)	0,00					0,00		
10685 Réserves sur cessions immobilières	60 827 224,66		60 193 288,03			633 936,63		
10688 Réserves diverses	0,00		0,00			0,00		
457 - Dividendes					0,00%	0,00		0,00%
11 - Report à nouveau après affectation du résultat	(18 759 841,67)		(9 654 717,07)			(9 105 124,60)		
TOTAUX	**(18 759 841,67)**	**(18 759 841,67)**	**50 538 570,96**	**(9 654 717,07)**		**(69 298 412,63)**	**(9 105 124,60)**	

Une augmentation de capital a eu lieu sur 2025 par l'apport en numéraire d'Action Logement Immobilier de 5 848 100€. A cet effet, 292 405 actions nouvelles d'une valeur nominale de 20 euros ont été émises portant ainsi le capital social à hauteur de 188 337 860 €.

3.2 LES SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT

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

3.3 TITRES PARTICIPATIFS

La Banque des Territoires a réaffirmé son engagement en souscrivant pour 30 M€ de titres participatifs émis par Vilogia SA. Cet apport en quasi-fonds propres a permis d'accélérer significativement le rythme de la production, avec la réalisation de 1 350 logements supplémentaires entre 2023 et 2026, portant ainsi la production totale à 11 500 logements neufs sur la période.
Cet engagement s'inscrit dans une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR) de la Banque des Territoires, visant à concilier performance financière et objectifs de développement durable. À ce titre, les impacts extra-financiers feront l'objet d'un suivi dans le temps, notamment la part de logements neufs bénéficiant d'un label environnemental, ainsi que la proportion de logements à haute performance énergétique (classes A, B ou C).

3.4 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 3.96 %, d'un taux annuel de progression des salaires de 5.00 % et un turn-over, limité aux seules démissions sur 3 ans, de 4.87%.

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 3.96 % et le montant de la prime progresse de 5.00 % l'an.

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.

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 – Boites 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.

PROVISIONS POUR 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.

ETAT DES PROVISIONS 4.5.1

NATURE 1	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE 2	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE 3	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE 4	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE 5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
PROVISIONS				
Pour litiges	2 589 764,10	1 310 822,17	829 116,16	3 071 470,11
Pour amendes et pénalités	3 101 250,53	4 944 340,52	369 865,31	7 675 725,74
Pour pertes sur contrats	8 591 122,42	(1 558 930,74)	(1 558 930,74)	8 591 122,42
Pour pensions et obligations similaires	11 233 174,38	2 595 420,41	0,00	(3) 13 828 594,79
Pour gros entretien	2 000 054,78	818 820,85	1 153 643,85	1 665 231,78
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	24 262 722,72	3 206 061,51	6 890 914,70	(3) 20 577 869,53
TOTAL II	**51 778 088,93**	**11 316 534,72**	(2) **7 684 609,28**	**55 410 014,37**
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	736 872,87	0,00	736 872,87	0,00
Corporelles	9 027 155,33	1 474 658,75	4 122 757,51	6 379 056,57
Financières	2 699 841,59	11 000,00	1 749 706,22	961 135,37
TOTAL III	**12 463 869,79**	**1 485 658,75**	**6 609 336,60**	**7 340 191,94**
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	7 073 154,37	6 958 989,93	71 716,70	13 960 427,60
Immeubles en cours	725 205,78	307 019,65	230 795,05	801 430,38
Immeubles achevés	35 507,08	232 773,10	25 340,00	242 940,18
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	**7 833 867,23**	**7 498 782,68**	**327 851,75**	**15 004 798,16**
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	44 566 857,77	17 839 828,01	9 858 061,31	52 548 624,47
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	0,00			0,00
Autres créances	1 256 680,84	320 495,47	966 642,33	610 533,98
Valeurs mobilières de placement	616 458,56	0,00	41 311,16	575 147,40
TOTAL V	**46 439 997,17**	**18 160 323,48**	**10 866 014,80**	**53 734 305,85**
TOTAL VI (III + IV + V)	**66 737 734,19**	**27 144 764,91**	**17 803 203,15**	**76 079 295,95**
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	**118 515 823,12**	(1) **38 461 299,63**	(1) **25 487 812,43**	**131 489 310,32**

RENVOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	35 802 108,41	17 404 832,69	
	Financières	11 000,00	1 791 017,38	
	Exceptionnelles	2 648 191,22	6 291 962,36	
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		7 845 492,31	
	de provisions non utilisées (*)		17 642 320,12	
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail				13 828 594,79

Pour rappel, 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 avait reçu une proposition de rectification uniquement sur l'exercice 2021.
En 2025, la société a été notifiée d'une rectification au titre de l'exercice 2022 et a obtenu la conclusion du recours hiérarchique en novembre 2025. A la suite de ces événements, Vilogia a une provision dans les

comptes pour faire face au risque de rehaussement pour la CVAE au titre des exercices 2021 à 2025 pour un montant total de 1.1 M€.
Une autre provision a également été constituée pour couvrir le rappel de taxe, majorée de 40 % de frais, sur les dépassements du délai d'engagement de construire de 4 ans et du délai de 5 ans d'engagement de revendre sur des terrains acquis de 2016 à 2019. Cette provision a été dotée de 4 .5 M€ au cours de l'exercice.

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.

- *PRODUITS CONSTATES D'AVANCE*

Ce compte inclut un produit hors taxes de 14 956 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 42 043 milliers d'euros relatif aux subventions pour les opérations de démolition dans le cadre de l'ANRU.

ETAT DES DETTES CLASSEES SELON LA DUREE RESTANT A COURIR 4.4.6

DETTES	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES
2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	199 426 451,12	6 619 948,25	26 883 855,30	165 922 647,57	
Emprunts obligataires (1)	1 268 766 666,69	406 333 333,33	5 333 333,32	857 100 000,04	
Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	4 432 485 653,61	404 081 961,56	465 813 194,10	3 562 590 497,95	211 828 699,42
Dépôts et cautionnement reçus	28 627 525,94	Non ventilable (3)		28 627 525,94	
Redevances location - accession	382 288,55		382 288,55	0,00	
Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	
Emprunts participatifs (1)	0,00			0,00	
Autres emprunts et dettes (1)	73 478 728,17	72 203 509,23	709 839,53	565 379,41	
Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00			0,00	
Concours bancaires courants (5)	105 895 709,21	105 895 709,21		0,00	
Intérêts courus non échus	79 726 810,16	76 184 710,16		3 542 100,00	
Intérêts compensateurs	0,00			0,00	
TOTAL I dettes financières	**6 188 789 833,45**	**1 071 319 171,74**	**499 122 510,80**	**4 618 348 150,91**	**211 828 699,42**
dont emprunts remboursables in fine	1 856 198 549,00	901 065 801,00	42 705 231,00	912 427 517,00	
Droits des locataires acquéreurs, attribbutaires, affectants	0,00			0,00	
Versements restant à effectuer sur titres non liberés	0,00		0,00		
Fournisseurs et comptes rattachés	202 160 707,60	198 276 566,77	3 884 140,83		
Clients créditeurs	35 247 480,73	35 247 480,73		0,00	
Personnel et comptes rattachés	13 257 058,66	13 257 058,66	0,00		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	10 300 814,51	10 300 814,51	0,00		
Etats et autres collectivités publiques :	24 483 951,47	24 483 951,47	0,00		0,00
Opérations particulières	0,00		0,00		
Autres	24 483 951,47	24 483 951,47	0,00		
Groupe, associés et opérations de coopération	13 264 095,86	13 264 095,86	0,00		0,00
Groupe	2 171 621,36	2 171 621,36	0,00		
Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C	0,00		0,00		
Associés	11 092 474,50	11 092 474,50	0,00		
Membres - Opérations faites en commun et en GIE	0,00		0,00		
Créditeurs divers :	116 511 956,33	26 809 649,66	11 086 416,33	78 615 890,34	0,00
Opérations pour le compte de tiers	7 106 071,81	7 106 071,81	0,00		
Autres dettes	109 405 884,52	19 703 577,85	11 086 416,33	78 615 890,34	
Comptes transitoires ou d'attente (6)	0,00		0,00		
TOTAL II	**415 226 065,16**	**321 639 617,66**	**14 970 557,16**	**78 615 890,34**	**0,00**
Produits constatés d'avance :	62 129 190,84	62 129 190,84	0,00		
Sur exploitation	4 597 030,16	4 597 030,16	0,00		
Sur vente de lots en cours	14 955 963,94	14 955 963,94	0,00		
Autres produits constatés d'avance	42 576 196,74	42 576 196,74	0,00		
TOTAL III	**62 129 190,84**	**62 129 190,84**	**0,00**		
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)	**6 666 145 089,45**	**1 455 087 980,24**	**514 093 067,96**	**4 696 964 041,25**	**211 828 699,42**

RENVOIS	
(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	1 061 382 035,99
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	673 533 923,48
(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine	302 334 136,00

(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.

Les primes d'émissions de 2025 s'élèvent à un montant débiteur de 599 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 2025 est négatif de 589 milliers d'€.

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 380 M€ durant l'exercice. Ces emprunts obligataires se montent, à fin 2025, à 1 268 M€.
Les frais correspondants s'élèvent à 510 milliers d'€ et ont fait l'objet d'un étalement de charges sur la durée de vie de l'émission, ainsi l'année 2025 est impactée à hauteur de 506 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 2025 pour amortir ces frais sur la durée de vie moyenne restante des emprunts concernés.

À la suite de la vente des logements dans le cadre de la mise en place de la Foncière de valorisation, les emprunts qui étaient liés à ce patrimoine doivent être remboursés par anticipation durant l'année 2026 car la cession de l'actif est une condition de remboursement anticipé. Le montant des emprunts restant dus au 31/12/2025 est de 14 233 K€. Il a été constaté dans les comptes au 31/12/2025, une provision pour un montant de 872 K€ qui couvre les pénalités de remboursement anticipé.

3.6 CLIENTS CREDITEURS

Représentent d'une part l'excédent des provisions pour charges locatives à ristourner aux locataires pour 27 938 milliers d'€ et d'autre part les loyers versés à l'avance par les clients et les emprunteurs.

NOTE 4 : AUTRES INFORMATIONS SUR LES COMPTES ANNUELS

4.1 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 en 2025 sont des SWAPS de taux. Les opérations de réaménagements de SWAPS, conformément à ce règlement, ont été comptabilisées aux comptes 47 du bilan 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, la 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.

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 31/12/2025 :

Détail des instruments de gestion de risque de taux

En euros

			2025	
	Flux réels		Notionnel	MtM net
	Débit	Crédit		
1/ Livret A				
Swaps de couverture Livret A	0	-3 358 094	1 450 000 000	-40 845 711
Collar Livret A	0	0	0	0
Cap Livret A	0	0	0	0
Total Livret A	**0**	**-3 358 094**	**1 450 000 000**	**-40 845 711**
2/ Euribor				
Swaps de couverture Euribor	0	-2 114 163	377 278 445	-1 009 006
Fixe KO puis variabilisation Euribor	0	0	0	0
Total Euribor	**0**	**-2 114 163**	**377 278 445**	**-1 009 006**
3/ Fixe				
Fixe KO	13 911	0	640 000 000	-16 284 864
Total Fixe	**13 911**	**0**	**640 000 000**	**-16 284 864**
Total	**13 911**	**-5 472 257**	**2 467 278 445**	**-58 139 581**

Banque	Référence	Début	Fin	Montant	Taux reçu
CACIB	39538768	01.02.2027	01.08.2033	350 000 000	Formule Livret A
CACIB	44263667	01.08.2025	01.08.2036	350 000 000	Formule Livret A
CACIB	35539016	01.02.2024	01.02.2028	250 000 000	Formule Livret A
CACIB	44717604	01.08.2030	01.08.2033	350 000 000	1,995%
CACIB	36622178	20.06.2024	20.12.2047	74 000 000	Euribor 3 mois
CACIB	37642695	20.12.2025	20.06.2026	74 000 000	Euribor 3 mois
CACIB	45725837	20.06.2026	20.12.2032	74 000 000	Euribor 3 mois
CACIB	46750519	01.06.2025	01.12.2032	50 278 445	Euribor 3 mois
CACIB	45964522	29.09.2025	29.09.2026	105 000 000	Euribor 3 mois + 0,45%
CACIB	44699925	15.09.2032	15.09.2037	100 000 000	4,875%
CACIB	44800952	06.02.2033	06.02.2037	40 000 000	4,782%
CACIB	44800957	06.02.2033	06.02.2037	40 000 000	4,766%
CACIB	44801422	26.04.2033	26.04.2038	80 000 000	2,375%
CACIB	41294535	01.02.2025	01.02.2028	350 000 000	€STR moyenné
CACIB	41549606	12.02.2025	12.02.2035	30 000 000	4,220%
CACIB	42473560	01.02.2025	01.08.2030	150 000 000	€STR moyenné + 2/3 * Max(Inflation FR -3,50% ; 0%)

4.2 MONTANT DES AVANCES ET CREDITS ALLOUES AUX DIRIGEANTS SOCIAUX

Néant.

4.3 MONTANT DES REMUNERATIONS ALLOUEES AUX ORGANES DIRIGEANTS

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

4.4 VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

- *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 2025				
29 650	404 600	95 634	14 718	544 603
5%	74%	18%	3%	100%
		Exercice 2024		
35 283	386 383	83 922	13 527	519 115
7%	74%	16%	3%	100%

- *PAR SECTEURS GEOGRAPHIQUES*

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

4.5 PRODUCTION IMMOBILISEE

Partie 4 Fiche n°4.11

11 - PRODUCTION IMMOBILISEE

(Compte 72)

N° INVENTAIRE	OPERATIONS	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (1) (compte 721)	COUTS INTERNES (2) (Compte 7221)	FRAIS FINANCIERS (3) (Compte 7222)	AUTRES TRAVAUX ET PRESTATIONS POUR SOI-MEME (Compte 7223) (4)	TOTAL
	1	2	3	4	5	6
			11 137 868,65	25 029 765,17	4 515 699,32	40 683 333,14
						0,00
	TOTAL	0,00	11 137 868,65	25 029 765,17	4 515 699,32	40 683 333,14

(1) Justifier ci-dessous l'incorporation des immobilisations incorporelles.

NA

(2) Les coûts imputés ne doivent pas excéder les coûts réels. Préciser ci-après les méthodes de calcul. Rappels : la non imputation des coûts internes altère l'image fidèle. La notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable.

Les coûts internes sont calculés au réel chaque année. Les côuts internes sont répartis en fonction des investissement de l'année. Ils sont plafonnés à 2% ou 200 000 € sur les opérations en VEFA

(3) Justifier ci-dessous l'incorporation des frais financiers et indiquer le mode de calcul employé. Rappels : seuls les frais financiers externes de la période de construction peuvent être immobilisés, ils sont obligatoirement inscrits dans les comptes 66, et ils sont incorporables en immobilisation par les comptes 72.

Les frais financiers des emprunts directement affectés aux opérations sont intégrés dans le prix de revient de l'opération pendant la phase travaux. Les frais financiers des lignes non affectés sont répartis en focntion des besoins de financement des opérations.

(4) Indiquer ci-dessous la nature des travaux et prestations dont il s'agit.

Transfert de dépenses en stock vers les immobilisations.

4.6 CERTIFICATS D'ECONOMIE D'ENERGIE (CEE)

Les certificats d'économies d'énergie acquis ou générés dans le cadre d'opérations d'amélioration de la performance énergétique donnent lieu à une comptabilisation conforme aux règles comptables en vigueur. Les produits issus de la valorisation des CEE sont comptabilisés en produits d'exploitation, au fur et à mesure de la réalisation des opérations éligibles et lorsque leur attribution est raisonnablement certaine

A la clôture de l'exercice, le montant des CEE comptabilisés représentent 5.3 millions d'€.

4.7 TRANSFERTS DE CHARGES

DESTINATION DES CHARGES TRANSFEREES	TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION (C/791)	TRANSFERT DE CHARGES FINANCIERES (C/796)	TRANSFERT DE CHARGES EXCEPTIONNELLES (C/797)
En charges à répartir (c/481) (1)		0,00	
En comptes de tiers			
En charges d'exploitation	9 525 165,33		
En charges financières			
En charges exceptionnelles			
[dont frais sur ventes… C/67182] (2)	1 163 813,25		
TOTAL	**9 525 165,33**	**0,00**	**0,00**

(1) S'agissant des charges financières, indiquer les intérêts compensateurs transférés au compte 4813.

(2) Frais de montage, de remise en état, de commercialisation déductible des plus-values de cession de patrimoine locatif, et transférés au compte 67182.

4.8 CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

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

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

I - CHARGES

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		3 927 267,49
Résiliation Octant	990 348,61	
Frais de montage de vente	1 163 813,25	
Divers : montants non significatifs	1 773 105,63	
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		48 930 707,13
- Cessions (2)		43 567 464,53
Indemnités de résiliation usufruit (réserves des plus-values)	892 542,08	
Immobilisations Corporelles (réserve des plus values)	42 240 122,45	
Immobilisations financieres	434 800,00	
Divers : montants non significatifs		
- Démolitions		0,00
VNC Démolitions		
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres éléments mis au rebut		5 363 242,60
Remplacement de composants	5 363 242,60	
678 - Autres (1) (2)		15 361 665,26
Abandon de projets	1 757 371,33	
Démolitions	6 186 226,96	
Fiscalité	1 494 640,39	
Assurances	4 787 949,32	
Divers : montants non significatifs	1 135 477,26	
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		2 648 191,22
Contrôle fiscal	437 733,88	
Démolitions/Constructions	2 210 457,34	
Divers : montants non significatifs	0,00	
TOTAL	**70 867 831,10**	**70 867 831,10**

II - PRODUITS

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		15 735 076,13
Dégrevements d'impôts	12 308 645,53	
Divers : montants non significatifs	3 426 430,60	
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		143 361 938,57
Cessions immobilisations (réserves des plus-values)	142 916 537,30	
Divers : montants non significatifs	445 401,27	
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		17 991 810,37
Subvention sorties de patrimoine	6 620 086,08	
Quote part des subventions virées au résultat	11 371 724,29	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		6 344 721,48
Démolitions	2 418 621,84	
Indemnités d'assurances	3 153 396,94	
Divers : montants non significatifs	772 702,70	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		6 291 962,36
Démolitions	4 483 147,39	
Divers : montants non significatifs	1 808 814,97	
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	**189 725 508,91**	**189 725 508,91**

4.9 VENTILATION PAR CATEGORIE D'EFFECTIF

4.9.1 EFFECTIF PAR CATEGORIE (a)	EFFECTIF SALARIE OU STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (b)			Effectif facturé par une structure externe (d)
	TOTAL	Dont Régie	Dont refacturés à d'autres organismes (c)	
Personnels administratifs	**932**	**0**	**0**	**0**
Cadres	352			
Non cadres	580			
Gardiens d'immeubles	**50**	**0**	**0**	**0**
Cadres	0			
Non cadres	50			
Personnels d'immeubles	**57**	**0**	**0**	**0**
Cadres	57			
Non cadres	0			
Personnel de maintenance	**62**	**62**	**0**	**0**
Cadres	2	2		
Non cadres	60	60		
TOTAL	**1101**	**62**	**0**	**0**
Dont effectif de l'organisme à plein temps	1 067			
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre	48			
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein	34			

4.9.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIEET SOUS STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (a)		CDI	CDD	TOTAL
Rappel :	Effectif salarié au 31 décembre n-1	1 007	113	1 120
	- Fins de contrats au cours de l'année	- 56	- 192	- 247
	+ Contrats signés au cours de l'année	+ 48	+ 181	+ 228
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice		**999**	**102**	**1 101**

4.10 DETTES FUTURES D'IMPOT

Au 31 décembre 2025, il n'y a plus de déficit reportable sur les exercices futurs.

4.11 AUTOFINANCEMENT NET HLM 4.2.4

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	37 307 641,32	35 445 591,19	27 539 191,23	
b) Total des produits financiers (comptes 76)	39 221 630,68	29 173 153,63	17 444 905,09	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	492 100 505,35	519 115 484,85	544 602 505,69	
d) Charges récupérées (comptes 703)	94 601 910,55	83 921 865,66	95 633 690,83	
e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	**436 720 225,48**	**464 366 772,82**	**466 413 719,95**	
f) = a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (1)	0,09	0,08	0,06	0,07

4.12 ENGAGEMENTS HORS BILAN 4.1.1

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)	
8023	Emprunts locatifs et autres	
8024	Créances escomptées non échues	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	24 023 000
	TOTAL	**24 023 000**

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8011	Avals, cautions, garanties donnés	
8012	Octroi de prêts :	0,00
80121	- Contrats signés de prêts principaux	
80122	- Contrats de prêts complémentaires	
80128	- Autres contrats	
8016	Redevances crédit-bail restant à courir	
8018	Autres engagements donnés	0
80181	Reste à comptabiliser sur : - Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements - accession)	
80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains - accession)	
80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	
80184	Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	
80188	Engagements divers	
	TOTAL	

COMMERCIALISATION

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	
	TOTAL	0,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
	TOTAL	0,00

PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
80721	Engagements de la personne physique	
80723	Appels de fonds	
80724	Situation de trésorerie de la construction	
	TOTAL	0,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
80711	Immeubles à réaliser	
80712	Fournisseurs	
80722	Travaux réalisés (solde débiteur)	
	TOTAL	0,00

4.13 RESULTATS DES 5 DERNIERS EXERCICES 4.2.3

	2021	2022	2023	2024	2025
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	352 922 361,19	394 882 202,89	397 498 594,80	435 193 619,19	448 968 814,86
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	144 629 076,32	161 083 304,52	157 151 911,26	182 147 823,73	211 533 595,48
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	13 365 240,97	24 525 910,24	1 608 406,96	(10 273 344,52)	14 732 265,07
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	943,91	1 050,47	1 076,50	1 128,25	1 117,33
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	43 501 296,09	46 007 094,98	50 952 985,31	46 951 558,63	52 369 691,03
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.) (comptes 645, 647 et 648)	17 585 117,85	17 774 016,96	19 934 648,32	21 937 391,35	22 377 942,01

IDENTITE DE LA SOCIETE MERE CONSOLIDANTE

Vilogia SA est consolidée, au 31 décembre 2025, par intégration globale par Vilogia Holding SA d'HLM 271 Boulevard de Tournai 59650 Villeneuve d'Ascq

INFORMATIONS SUR L'ENTITÉ QUI ÉTABLIT LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Entité établissant les états financiers consolidés de l'ensemble le plus grand

Nom de l'entité	VILOGIA HOLDING
Siège social	271 Boulevard de Tournai 59650 Villeneuve d'Ascq
N° d'identification (si entité française)	457 509 347
Lieu d'obtention des états financiers consolidés	GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE LILLE METROPOLE

Entité établissant les états financiers consolidés de l'ensemble le plus petit

Nom de l'entité	VILOGIA HOLDING
Siège social	271 Boulevard de Tournai 59650 Villeneuve d'Ascq
N° d'identification (si entité française)	457 509 347
Lieu d'obtention des états financiers consolidés	GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE LILLE METROPOLE



Vilogia
271 Boulevard de Tournai
59650 Villeneuve d'Ascq

www.vilogia.fr

Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

ERNST & YOUNG Audit

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

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

Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

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

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

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

- Avec le G.I.E. Septalia, dont votre société est membre

1) Bail commercial (2025/55)

Personne concernée

M. F. Lauprêtre.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 11 décembre 2025 a autorisé votre société à conclure un bail commercial avec le G.I.E. Septalia. Après une phase de transition liée à l'emménagement dans l'immeuble neuf et couverte par un bail dérogatoire expiré le 31 décembre 2024, il convient désormais de poursuivre la location des locaux dénommés HOPE situés au 271, boulevard de Tournai à Villeneuve-d'Ascq (Nord) sous le régime du bail commercial avec effet rétroactif à compter du 1er janvier 2025.

Le bail commercial est conclu pour une durée de neuf ans ferme moyennant un loyer annuel de base de € 99 436,77 hors taxes et hors charges soit € 119 324,13 toutes taxes comprises et hors charges, auquel s'ajouteront des charges locatives d'un montant de € 50 868,20 hors taxes soit € 12 717,05 toutes taxes comprises par trimestre.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 150 304 hors taxes pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 prévue par l'article L. 225-86 du Code de commerce.

2) Convention de fonctions support (2025/02)

Personne concernée

M. F. Lauprêtre.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 11 décembre 2025 a autorisé votre société à conclure une convention de fonction support avec le G.I.E. Septalia. Cette convention d'une durée de un an ferme, avec effet rétroactif au 1er janvier 2025, est conclue sans tacite reconduction.

Pour l'ensemble des missions de cette convention, le montant total annuel hors taxes est évalué à € 295 075 se composant de la manière suivante :

- € 8 325 en ce qui concerne la gestion des sociétés ;
- € 23 000 en ce qui concerne la comptabilité ;
- € 80 000 en ce qui concerne le contrôle de gestion ;
- € 140 000 en ce qui concerne les ressources humaines ;
- € 25 000 en ce qui concerne le service achat ;
- € 18 750 en ce qui concerne le service communication.

En fin d'année, votre société transmettra au G.I.E. Septalia la facturation des coûts réels.

En cas de désaccord sur le montant actualisé, il est proposé que le montant retenu sera le montant estimé indiqué ci-dessus.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 295 075 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 prévue par l'article L. 225-86 du Code de commerce.

3) Convention de location de matériel audiovisuel et mobilier de bureau

Personne concernée

M. F. Lauprêtre.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 11 décembre 2025 a autorisé votre société à conclure une convention de location de matériel audiovisuel et de mobilier de bureau.

Le montant total annuel hors taxes est évalué à € 42 607 décomposé de la manière suivante :

- € 21 809 pour le mobilier ;
- € 20 798 pour le matériel audiovisuel.

La convention a pris effet rétroactivement au 1er janvier 2025 et pour une durée de trois ans soit un terme au 31 décembre 2027, sans reconduction possible.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 42 607 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 prévue par l'article L. 225-86 du Code de commerce.

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

1) Protocole de coopération (2025/32)

Personnes concernées

Mme C. Lejeune, MM. J.-P. Guillon, G. Meauxsoone, M. Moreaux, T. Laget, P. Nollet, L. Vanlaecke, H. Coisne, P. Damestoy, M. Gailliard, Ph. Remignon, Ph. Dehouve et S. Ganeman Valot.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 27 mars 2025 a autorisé votre société à conclure un protocole de coopération avec la société Vilogia Holding fixant les modalités organisationnelles du suivi des 1 967 logements entre les sociétés pendant la phase locative.

Votre société a constitué un droit temporaire d'usufruit d'une durée de seize ans sur 1 967 logements et les a repris dans le plan de vente HLM de la société au profit de Vilogia Holding.

Votre société procédera au reversement d'un acompte mensuel à la société Vilogia Holding en sa qualité d'usufruitier, fondé sur un budget annuel des loyers à quittancer, déduction faite d'une rémunération égale à 12 %, et hors coûts supportés par votre société. Un ajustement au réel sera réalisé dans les deux mois suivant le terme de chaque année civile.

Aux termes du projet du protocole de coopération, il est proposé la répartition des obligations suivante :

- Votre société prendra à sa charge :
  - les travaux de gros entretien des actifs immobiliers, sans distinction entre parties privatives et parties communes ;
  - l'ensemble des travaux des parties communes des actifs immobiliers sous copropriété, votés chaque année ;
  - la vacance stratégique et commerciale des actifs immobiliers ;
  - les frais de gestion de syndic de copropriété ;
  - les coûts des contrats de maintenance ;
  - les travaux d'amélioration ou renouvellement de composants ;
  - les impayés.
- La société Vilogia Holding prendra à sa charge :
  - les travaux d'entretien courant relatifs tant aux parties communes, qu'aux parties privatives ;
  - les travaux des lots de copropriétés seront refacturés dans la limite des tantièmes de chaque lot.

La société Vilogia Holding supportera, par refacturation de votre société, la taxe foncière sur la propriété bâtie et les cotisations CGLLS.

Le Protocole a été conclu pour une durée de seize ans prenant effet à compter du 1er janvier 2025, soit jusqu'au 31 décembre 2040.

En cas de cessation totale ou partielle 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 € 7 106 071,81 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 Vilogia S.A. d'HLM et en usufruit par Vilogia Holding ».

2) Actualisation de l'avance en compte courant de votre société au profit de Vilogia Holding (2025/33)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 27 mars 2025 a autorisé votre société à modifier la délibération du 12 décembre 2024, sans remise en cause de l'actualisation de l'avance en compte courant entre les deux sociétés.

Dorénavant, il est convenu :

« Compte tenu des besoins de trésorerie relatif au versement de l'indemnité d'usufruit qui interviendra le 20 décembre 2024, Vilogia S.A. et Vilogia Holding proposeraient de conclure un avenant à la convention d'avance en compte courant avec effet au 18 décembre 2024, dont les conditions financières seraient les suivantes :

- Révision du montant maximum mis à disposition de Vilogia Holding pour le porter à une somme de M€ 76,2 ;
- Utilisable par tirage à tout moment, en tout ou partie avec un tirage minimum de € 10 000 et au-delà, un multiple entier de € 1 000 ;
- taux applicable : EURIBOR 3 mois auquel il est ajouté une marge de 0,6 % 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 ;
- Durée : Le présent avenant entre en vigueur le 18 décembre 2024 pour une période expirant à la date à laquelle toutes les sommes dues par Vilogia Holding à Vilogia S.A. au titre de l'Avance auront été valablement remboursées par Vilogia Holding. »

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 1 933 011,12 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 prévue par l'article L. 225-86 du Code de commerce.

3) Convention relative aux fonctions supports (2025/34)

Personnes concernées

M^me^ C. Lejeune, MM. J.-P. Guillon, G. Meauxsoone, M. Moreaux, T. Laget, P. Nollet, L. Vanlaecke, H. Coisne, P. Damestoy, M. Gailliard, Ph. Remignon, 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 relative aux fonctions supports avec la société Vilogia Holding.

Cette convention de prestation dite de services fonctions support est entrée en vigueur au 1er janvier 2025, et expirera le 31 décembre 2025, sans possibilité de reconduction tacite. Votre société réalise une prestation de fonctions supports comprenant les ressources humaines et l'administration du personnel, le pôle perspective financier et grand projet, la comptabilité, le pôle consolidation, le contrôle de gestion, la direction communication et la communication interne, la direction stratégie financière, le pôle consolidation, le juridique (droit immobilier et droit des sociétés, assurance), le pôle audit interne et risques, le service base patrimoniale, la direction stratégie client, les achats indirects, les services généraux.

Pour l'ensemble de ces 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 Holding au titre de l'année 2025, à € 160 013 hors taxes. Ce montant sera révisé lors de la clôture de l'exercice 2025, en fonction du chiffre d'affaires réel de la société Vilogia Holding.

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 soit € 160 013 hors taxes.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 313 133,68 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 Vilogia Holding et Vilogia S.A. d'HLM de conclure cette convention réside dans la mutualisation des personnels dédiés aux fonctions dites support portés par Vilogia S.A. d'HLM au profit de Vilogia Holding ».

4) Conventions de prestations informatiques (2025/35)

Personnes concernées

Mme C. Lejeune, MM. J.-P. Guillon, G. Meauxsoone, M. Moreaux, T. Laget, P. Nollet, L. Vanlaecke, H. Coisne, P. Damestoy, M. Gailliard, Ph. Remignon, 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 de prestations informatiques avec la société Vilogia Holding. Cette convention, avec effet rétroactif au 1er janvier 2025, expirera le 31 décembre 2025 sans tacite reconduction.

Pour l'ensemble des missions de cette convention, votre société perçoit une rémunération annuelle sur la base des clés de répartitions que sont le nombre de logements, le nombre de collaborateurs, le nombre de tickets support.

Cette rémunération est estimée pour un montant total annuel hors taxes de € 74 324 composé :

- Au titre des prestations informatiques liées aux projets d'investissements de Vilogia Holding : € 39 767 ;
- Au titre des prestations informatiques liées aux projets de développement de Vilogia Holding : € 34 557.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 68 109,27 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 Vilogia Holding et Vilogia S.A. d'HLM de conclure cette convention réside dans la mutualisation des personnels dédiés aux fonctions dites support portés par Vilogia S.A. d'HLM au profit de Vilogia Holding ».

- Avec la société Nordlogia

1) Convention de fonctions supports pour les exercices 2022-2023-2024-2025 (2025/05)

Personnes concernées

MM. J.-P. Guillon, G. Meauxsoone, H. Coisne, V. Bleuze et Ph. Remignon.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 9 octobre 2025 a autorisé votre société à conclure une convention de fonctions supports avec la société Nordlogia afin de régulariser, en outre, les exercices 2022 à 2024.

Cette convention porte sur la réalisation des prestations suivantes :

- Suivi et organisation des instances de gouvernance ;
- Production de la documentation juridique ;
- Elaboration du rapport de gestion annuel ;
- Réalisation des formalités légales ;
- Production des comptes sociaux et des comptes combinés ;
- Suivi de la trésorerie ;
- Gestion des aspects fiscaux, notamment déclaration de T.V.A.

Pour l'ensemble de ces services, le coût annuel de la prestation est fixé de manière forfaitaire, à savoir :

- € 5 000 toutes taxes comprises au titre de l'exercice 2022 ;
- € 10 000 toutes taxes comprises / an pour les exercices 2023 et 2024 ;
- € 5 000 toutes taxes comprises au titre de l'exercice 2025.

Il est précisé que cette convention a pris effet rétroactivement à la date d'immatriculation de la société Nordlogia, soit le 17 mai 2022, pour se terminer le 31 décembre 2025.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 30 000 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 prévue par l'article L. 225-86 du Code de commerce.

- Avec la société Soliha BLI HDF, filiale de société

1) Mise à bail de 2 logements diffus (2025/06)

Personnes concernées

MM. J.-P. Guillon, F. Lauprêtre et Ph. Dehouve.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 19 juin 2025 a autorisé votre société à conclure la mise à bail de 2 logements diffus auprès de la société Soliha BLI HDF.

Ces logements, situés au 186, rue Paul-Doumer à Loos et au 146, rue Burgault à Seclin, sont proposés à la société Soliha BLI HDF pour une prise à bail à réhabilitation, aux conditions ci-dessous :

- Redevance globale de € 1 pour toute la durée du bail ;
- Durée du bail : se terminant le 31 octobre 2063.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 1 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

Votre conseil de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de cette convention pour la société est de réhabiliter ces logements avec des conditions financières améliorées, tout en permettant d'offrir une offre complémentaire de logements à Soliha BLI HDF ».

- Avec la société Vilogia Privilège, filiale de votre société

1) Actualisation de l'avance en compte courant (2025/11)

Personne concernée

M. J.-P. Guillon.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 27 mars 2025 a autorisé votre société à conclure un avenant à l'avance en compte courant de votre société au profit de la société Vilogia Privilège.

En 2023, la société Vilogia Privilège a reçu une avance en compte courant de votre société qui détient 100 % du capital échéant le 31 décembre 2025.

Cette avance de M€ 45 était au taux applicable suivant : 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. 433-15 du Code de la construction et de l'habitation.

Afin de maintenir la marge réglementaire applicable aux avances en compte courant, votre société n'est plus en mesure de maintenir le taux de l'avance ci-dessus désigné.

Les parties proposent donc de signer un avenant à la convention actuelle en y incluant les modifications financières suivantes :

- 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 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.

Cette actualisation permet également l'harmonisation des taux proposés aux avances pour l'ensemble du groupe.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'impact sur les comptes de votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 prévue par l'article L. 225-86 du Code de commerce.

2) Convention de fonctions supports (2025/12)

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 27 mars 2025 a autorisé votre société à conclure une convention de fonctions supports avec la société Vilogia Privilège. Cette convention, par laquelle votre société réalise diverses prestations de services concernant des fonctions support pour la société Vilogia Privilège, est à effet rétroactif au 1er janvier 2025 et conclue pour un an ferme sans tacite reconduction.

Pour l'ensemble de ces 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 Privilège au titre de l'année 2025, à € 490 397,10 hors taxes.

Ce montant sera révisé lors de la clôture de l'exercice 2025, en fonction du chiffre d'affaires réel de Vilogia Privilège.

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 soit € 490 397,10 hors taxes.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 467 154,22 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 Vilogia Privilège et Vilogia S.A. d'HLM de conclure cette convention réside dans la mutualisation des personnels dédiés aux fonctions dites support portés par Vilogia S.A. d'HLM au profit de Vilogia Privilège ».

3) Convention de prestations informatiques (2025/13)

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 27 mars 2025 a autorisé votre société à conclure une convention de prestations informatiques avec la société Vilogia Privilège. Cette convention, par laquelle votre société réalise des prestations informatiques liées aux besoins de fonctionnement et d'investissement de la société Vilogia Privilège, est à effet rétroactif au 1er janvier 2025 et conclue pour un an ferme sans tacite reconduction.

Pour l'ensemble des missions de cette convention, votre société perçoit une rémunération annuelle sur la base des clés de répartitions que sont le nombre de logements, le nombre de collaborateurs, le nombre de tickets support.

Cette rémunération est estimée pour un montant total annuel hors taxes de € 115 448 composé :

- Au titre des prestations informatiques liées aux projets d'investissements de Vilogia Privilège : € 77 942 ;
- Au titre des prestations informatiques liées aux projets de développement de Vilogia Privilège : € 37 506.

En cas de projets additionnels, non prévus à la convention, sollicités par Vilogia Privilège, une facturation complémentaire sera adressée sur la base d'une fiche d'engagement pour toute demande nécessitant vingt jours ou € 10 000 d'investissement.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 116 275,65 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 Vilogia Privilège et Vilogia S.A. d'HLM de conclure cette convention réside dans la mutualisation des personnels dédiés aux fonctions dites support portés par Vilogia S.A. d'HLM au profit de Vilogia Privilège ».

- Avec la société Vilogia Premium, filiale de votre société

1) Mandat de gestion immobilière locative dans le cadre de l'acquisition d'un portefeuille de logements locatifs sociaux (2025/20)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 11 décembre 2025 a autorisé votre société à conclure un mandat de gestion immobilière locative avec la société Vilogia Premium dans le cadre de l'acquisition par cette dernière d'un portefeuille de 2 473 logements locatifs sociaux incluant leurs éventuels locaux annexes, stationnements et commerces auprès de votre société.

Le mandataire réalisera :

- En matière de gestion locative : attribution et suivi des logements, établissement et renouvellement des baux, encaissement des loyers et charges, gestion des impayés et aides locatives, enquêtes réglementaires et de satisfaction, organisation des états des lieux et remises en état, ainsi que reversement des revenus locatifs.
- En matière de gestion immobilière : entretien courant et gros entretien, réparations après départ ou sinistre, suivi des travaux dans le cadre des budgets alloués, représentation en copropriété et auprès des administrations, gestion des assurances et respect des obligations légales de sécurité et de décence des logements.

En contrepartie de l'exécution de ses missions, le mandataire percevra une rémunération de base et une rémunération de performance, dont les montants et les modalités de calcul et de versements sont décrits ci-dessous :

- une rémunération de base égale à 8 % du chiffre d'affaires locatif effectivement collecté, net d'entretien généré par le portefeuille (hors vacances et impayés) (la rémunération de base) ; et
- une rémunération de performance d'un montant maximum égal à 4 % du chiffre d'affaires locatif effectivement collecté, net d'entretien, généré par le portefeuille (hors vacance et impayés) dont (a) 2 % si le taux de vacance moyen observé pendant l'année concernée sur l'ensemble du portefeuille est strictement inférieur à 4 %, (le taux de vacance) et (b) 2 % si l'écart budgétaire constaté à la fin de l'année concernée, égal au rapport entre (i) la somme du budget de maintenance et du budget de gros entretien tels qu'ils ont été effectivement réalisés sur le portefeuille pendant l'année concernée, au numérateur, et (ii) la somme du budget de maintenance et du budget de gros entretien tels qu'ils étaient prévus dans le plan prévisionnel quinquennal pour l'année concernée sur le portefeuille, au dénominateur, est strictement inférieur à 110 % (l'écart budgétaire) (la rémunération de performance).

Le mandant pourra discrétionnairement augmenter la rémunération de base et la rémunération de performance à respectivement 9 % et 5 % (soit à 2,50 % au titre du taux de vacance et à 2,50 % au titre de l'écart budgétaire) du chiffre d'affaires locatif net (hors vacances et impayés) généré par le portefeuille dans le cadre du mandat pour une année donnée sous réserve que le solde du compte de réserve ait été supérieur au seuil cible à tout moment pendant l'année considérée, tel que constaté par le tiers.

La rémunération de base et la rémunération de performance, telles qu'ajustées le cas échéant, conformément au paragraphe qui précède, seront payées par le mandant au mandataire dans les trente jours calendaires de la constatation par le mandant que les conditions de paiement sont remplies.

Les conditions de paiement sont réputées remplies si, pour un exercice considéré :

a. pour la rémunération de base et la rémunération de performance, un certificat de conformité est reçu par le mandant ; et

b. pour la rémunération de performance telle qu'augmentée le cas échéant, un document émanant du mandataire attestant que les objectifs de taux de vacance et/ou d'écart budgétaire sont atteints, et/ou que le solde du compte de réserve est supérieur au seuil cible.

Le mandat serait conclu pour une durée de 40 ans à compter de son entrée en vigueur, soit au jour de l'acquisition des logements par la société Vilogia Premium et sera tacitement reconductible.

Le mandat prendra effet à la date de la cession des logements si l'autorisation préfectorale préalable est obtenue ; à défaut, il entrera en vigueur au jour de la délivrance de ladite autorisation.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'impact sur les comptes de votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

Votre conseil de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour les deux sociétés de conclure ce mandat réside dans la mise en œuvre de la stratégie du groupe Vilogia visant la spécialisation des entités qui le composent ».

2) Avenant à l'avance en compte courant d'associés en date du 10 octobre 2025 (2025/15)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 11 décembre 2025 a autorisé votre société à conclure un avenant à l'avance en compte courant.

Votre conseil de surveillance du 9 octobre 2025 avait autorisé la conclusion d'une avance en compte courant d'un maximum de € 163 000 000 entre votre société et la société Vilogia Premium, remboursable au plus tard le 31 décembre 2025.

Afin de tenir compte des besoins de financement de la société Vilogia Premium, il est proposé de prolonger la durée de cette avance et d'adapter certaines conditions financières.

- Durée : L'avance en compte courant est prolongée jusqu'au 31 décembre 2026, avec possibilité de remboursement anticipé sous réserve du respect d'un préavis de 15 jours.
- Modalités de remboursement : Le remboursement de la créance pourra intervenir :

- En numéraire, notamment par l'obtention de financements externes tels que prévus dans la convention d'avance en compte courant du 10 octobre 2025 ;
- Et/ou par augmentation de capital, par compensation de créance.

- Conditions financières : taux applicable : EURIBOR 3 mois auquel il est ajouté une marge de 0,65 % 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

La rémunération de cette convention s'élève à € 193 011,87 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 prévue par l'article L. 225-86 du Code de commerce.

3) Acquisition et valorisation d'un fonds de commerce de votre filiale (2025/16)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 11 décembre 2025 a autorisé votre société à conclure une acquisition d'un fonds de commerce appartenant à la société Vilogia Premium.

Dans le cadre du projet stratégique de reprise des activités du groupe, il est envisagé de transférer l'activité de maîtrise d'ouvrage, d'accession, de vente de patrimoine et de gestion des copropriétés, actuellement exercée par la filiale Vilogia Premium au profit de votre société.

Le véhicule juridique retenu pour cette opération est une cession de fonds de commerce dont le prix de cession a été fixé à € 500 000.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 500 000 pour la société Vilogia Premium au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 prévue par l'article L. 225-86 du Code de commerce.

4) Bail commercial (2025/17)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 11 décembre 2025 a autorisé votre société à conclure un bail commercial avec la société Vilogia Premium. Ce bail, à effet rétroactif au 1er janvier 2025, consiste en la location des locaux dénommés HOPE situés au 271, boulevard de Tournai à Villeneuve-d'Ascq (Nord).

Le bail commercial est conclu pour une durée de neuf ans ferme moyennant un loyer annuel de base de € 177 630,24 hors taxes et hors charges, soit € 213 156,29 toutes taxes comprises et hors charges, auquel s'ajouteront des charges locatives d'un montant de € 90 869,10 hors taxes soit € 22 717,28 toutes taxes comprises par trimestre.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 268 499,34 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 prévue par l'article L. 225-86 du Code de commerce.

5) Convention de location de matériels audiovisuels et mobiliers de bureau (2025/18)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 11 décembre 2025 a autorisé votre société à conclure une convention de location de matériels audiovisuels et mobiliers de bureau avec la société Vilogia Premium par laquelle votre société loue à la société Vilogia Premium lesdits matériels et mobiliers.

Le montant total annuel hors taxes totale est évalué à € 54 226,53 décomposé de la manière suivante :

- € 27 756,58 pour le mobilier ;
- € 26 469,95 pour le matériel audiovisuel.

Convention avec effet rétroactif au 1er janvier 2025, pour une durée de trois ans soit un terme au 31 décembre 2027, sans reconduction possible.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 54 226,53 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 prévue par l'article L. 225-86 du Code de commerce.

6) Conclusion d'une avance en compte courant (2025/19)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 9 octobre 2025 a autorisé votre société à conclure une avance en compte courant avec la société Vilogia Premium afin que cette dernière puisse racheter à votre société la pleine propriété de 506 logements sociaux et la nue-propriété de 1 967 logements , ainsi que l'usufruit de ces 1 967 logements à la société Vilogia Holding.

Cette avance sera mobilisée exclusivement pour la vente et sera soldée en numéraire à hauteur de € 111 000 000 et le solde de la créance sera transformé en augmentation du capital.

Cette avance en compte courant remboursable au plus tard le 31 décembre 2025 sera conclue suivant les conditions financières suivantes :

- Montant maximal de € 163 000 000 pour une durée n'excédant pas le 31 décembre 2025.
- La société Vilogia Premium appellera les fonds uniquement pour préfinancer les acquisitions précitées. Les fonds ainsi avancés seront inscrits, au nom de votre société, en compte courant dans les livres de la société Vilogia Premium.
- 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 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.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 180 738,26 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 faire bénéficier les sociétés du groupe de conditions de financement favorables, comme la loi ELAN le permet ».

7) Cession en bloc 506 logements locatifs sociaux (2025/22)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 19 juin 2025 a autorisé votre société à conclure la cession en bloc de 506 logements locatifs sociaux de leurs éventuels locaux annexes, stationnements ou commerces.

Les logements concernés par la cession de votre société à la société Vilogia Premium sont les suivants :

- Lille / Lomme : 67 logements ;
- Mons-en-Barœul : 189 logements ;
- Villeneuve-d'Ascq : 210 logements ;
- Wattignies : 40 logements.

La cession sera conclue au prix de cession de € 35 340 000 hors frais de notaire, soit environ € 69 841 par logement.

La réitération de l'acte authentique est convenue au plus tard le 31 décembre 2025 en l'étude de Maître Christophe Duchange, « Duchange & Associés, Notaires », notaire à Roubaix (Nord), 9, rue du Maréchal-Foch.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 35 340 000 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 ».

8) Cession en bloc de 1 967 logements locatifs sociaux en nue-propriété (2025/23)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 19 juin 2025 a autorisé votre société à conclure la cession en bloc de 1 967 logements locatifs sociaux en nue-propriété et leurs éventuels locaux annexes, stationnements ou commerces à la société Vilogia Premium.

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.

La cession de la nue-propriété sera conclue au prix de cession de € 66 371 500 hors frais de notaire, soit environ € 33 742 par logement.

La réitération de l'acte authentique est convenue au plus tard le 31 décembre 2025 en l'étude de Maître Christophe Duchange, « Duchange & Associés, Notaires », notaire à Roubaix (Nord), 9, rue du Maréchal-Foch.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 66 371 500 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 ».

9) Renégociation des conditions de l'avance en compte courant (2025/25)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 27 mars 2025 a autorisé votre société à conclure un avenant à l'avance en compte courant au profit de la société Vilogia Premium.

Le conseil prend acte que la ligne de trésorerie disponible au 14 février 2025 pour Vilogia Premium est bien de € 30 000 000 à la suite du remboursement anticipé de cette avance en date du 4 août 2023.

Toutefois, au regard du contexte financier et dans le cadre de l'octroi de la garantie SGA à Vilogia Premium, Vilogia S.A. et Vilogia Premium signeraient un avenant de prolongation de durée reportant la date d'échéance de la convention précédemment conclue du 14 février 2025 au 31 décembre 2025 en y incluant les modifications suivantes :

- Ajustement du montant total de l'avance pour le porter à M€ 9,3.
- Utilisable par tirage à tout moment, en tout ou partie avec un tirage d'un minimum de € 10 000 et au-delà, un multiple entier de € 1 000.
- taux applicable : EURIBOR 3 mois auquel il est ajouté une marge de 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 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.

Ces nouvelles conditions financières ont pris effet, rétroactivement, au 15 février 2025.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 193 011,87 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 faire bénéficier les sociétés du groupe de conditions de financement favorables, comme la Loi ELAN le permet ».

10) Conventions de prestations fonctions support Premium (2025/26)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 27 mars 2025 a autorisé votre société à conclure une convention de prestations fonctions supports avec la société Vilogia Premium, avec effet rétroactif au 1er janvier 2025, pour un an ferme et sans tacite reconduction.

Selon cette convention, votre société réalise des prestations de fonctions supports comprenant les ressources humaines et l'administration du personnel, le pôle perspective financier et grand projet, la comptabilité, le juridique (droit immobilier et recouvrement, droit des sociétés), la communication et le centre de relation clients.

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 Premium au titre de l'année 2025, à € 608 103 hors taxes.

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 soit € 608 103 hors taxes.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 474 571,62 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 Vilogia Premium et Vilogia S.A. d'HLM de conclure cette convention réside dans la mutualisation des personnels dédiés aux fonctions dites support portés par votre société au profit de la société Vilogia Premium ».

11) Conventions prestations informatiques (2025/27)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 27 mars 2025 a autorisé votre société à conclure une convention de prestations informatiques avec la société Vilogia Premium avec effet rétroactif au 1er janvier 2025, pour un an ferme et sans reconduction tacite, par laquelle votre société réalise des prestations informatiques liées aux besoins de fonctionnement et d'investissement de la société Vilogia Premium.

Cette rémunération est estimée pour un montant total annuel hors taxes de € 304 089 composé :

- Au titre des prestations informatiques liées aux projets d'investissements de Vilogia Premium : € 231 222 ;
- Au titre des prestations informatiques liées aux projets de développement de Vilogia Premium : € 71 444.

En cas de projets additionnels, non prévus à la convention, sollicités par Vilogia Premium, une facturation complémentaire sera adressée sur la base d'une fiche d'engagement pour toute demande nécessitant vingt jours ou € 10 000 d'investissement.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 228 695,53 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

Votre conseil de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour les deux sociétés de conclure cette convention réside dans la mutualisation des personnels dédiés aux fonctions dites support portés par votre société au profit de la société Vilogia Premium ».

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

1) Conventions de prestations fonctions supports (2025/29)

Personne concernée

Mme L. Vanlaecke.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 27 mars 2025 a autorisé votre société à conclure une convention de prestations fonctions supports avec la société Vilogia Premium Grand Est selon laquelle votre société réalise diverses prestations de fonctions supports au profit de la société Vilogia Premium Grand Est avec effet rétroactif au 1er janvier 2025, pour un an ferme et sans reconduction tacite.

Pour l'ensemble des services, le coût annuel hors taxes de la prestation est estimé, sur la base du chiffre d'affaires prévisionnel et du budget de la société Vilogia Premium Grand Est au titre de l'année 2025, à € 126 642.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 149 098 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

Votre conseil de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour les deux sociétés de conclure cette convention réside dans la mutualisation des personnels dédiés aux fonctions dites support portés par votre société au profit de la société Vilogia Premium Grand Est ».

2) Conventions de prestations informatiques (2025/30)

Personne concernée

Mme L. Vanlaecke.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 27 mars 2025 a autorisé votre société à conclure une convention de prestations informatiques liées aux besoins de fonctionnement et d'investissement avec la société Vilogia Premium Grand Est au profit de la société Vilogia Premium Grand Est, avec effet rétroactif au 1er janvier 2025, pour un an ferme et sans reconduction tacite.

Pour l'ensemble des missions de cette convention, votre société perçoit une rémunération annuelle sur la base des clés de répartitions que sont le nombre de logements, le nombre de collaborateurs, le nombre de tickets support.

Cette rémunération est estimée pour un montant total annuel hors taxes de € 19 composé :

- Au titre des prestations informatiques liées aux projets d'investissements de Vilogia Premium Grand Est : € 11 597 ;
- Au titre des prestations informatiques liées aux projets de développement de Vilogia Premium Grand Est : € 8 044 .

En cas de projets additionnels, non prévus à la convention, sollicités par Vilogia Premium Grand Est, une facturation complémentaire sera adressée sur la base d'une fiche d'engagement pour toute demande nécessitant vingt jours ou € 10 000 d'investissement.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 19 947,30 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

Votre conseil de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour les deux sociétés de conclure cette convention réside dans la mutualisation des personnels dédiés aux fonctions dites support dont les prestations informatiques portés par votre société au profit de la société ».

- Avec la société Vilogia Logifim, filiale de votre société

1) Avenant modificatif au mandat de gestion immobilière et locative (2025/37)

Personnes concernées

M[mes] C. Lejeune et L. Vanlaecke, MM. J.-P. Guillon, P. Damestoy, M. Gailliard et Ph. Dehouve.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 27 mars 2025 a autorisé votre société à conclure un avenant au mandat de gestion immobilière et locative avec la société Vilogia Logifim.

Il est aujourd'hui envisagé de confier à la société Vilogia Logifim la gestion locative et immobilière de 15 nouveaux logements locatifs propriété de votre société par la signature d'un avenant modificatif du périmètre du mandat de gestion immobilière initial.

L'avenant prendrait effet à la date de résiliation du mandat de gestion actuellement en vigueur concernant ces logements, conclu avec la société Soliha Pas-de-Calais, cette résiliation constituant une condition suspensive. Il serait, en outre, soumis aux règles et modalités juridiques applicables au contrat de mandat de gestion.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 771 864,21 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

Votre conseil de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour les sociétés de conclure cet avenant réside dans l'assurance d'une gestion simplifiée et d'un service de proximité renforcé pour les locataires ; la société Vilogia Logifim ayant du personnel situé sur le territoire des logements ainsi confiés en gestion ».

2) Convention de fonctions supports (2025/38)

Personnes concernées

M[mes] C. Lejeune et L. Vanlaecke, MM. J.-.P Guillon, P. Damestoy, M. Gailliard et Ph. Dehouve.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 27 mars 2025 a autorisé votre société à conclure une convention de fonctions supports avec la société Vilogia Logifim selon laquelle votre société réalise diverses prestations de fonctions supports au profit de la société Vilogia Logifim avec effet rétroactif au 1[er] janvier 2025, pour un an ferme et sans reconduction tacite.

Pour l'ensemble de ces 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 2025, à € 925 703 hors taxes. Ce montant sera révisé lors de la clôture de l'exercice 2025, en fonction 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 soit € 925 703 hors taxes.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 843 738,9 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

Votre conseil de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour les deux sociétés de conclure cette convention réside dans la mutualisation des personnels dédiés aux fonctions dites support portés par votre société au profit de la société Vilogia Logifim ».

3) Conventions de prestations informatiques (2025/39)

Personnes concernées

M^mes^ C. Lejeune et L. Vanlaecke, MM. J.-P. Guillon, P. Damestoy, M. Gailliard et Ph. Dehouve.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 27 mars 2025 a autorisé votre société à conclure une convention de prestations informatiques avec la société Vilogia Logifim selon laquelle votre société réalise diverses prestations au profit de la société Vilogia Logifim avec effet rétroactif au 1er janvier 2025, pour un an ferme et sans reconduction tacite.

Pour l'ensemble des missions de cette convention, Vilogia S.A. perçoit une rémunération annuelle sur la base des clés de répartitions que sont le nombre de logements, le nombre de collaborateurs, le nombre de tickets support.

Cette rémunération est estimée pour un montant total annuel hors taxes de € 284 128 composé :

- Au titre des prestations informatiques liées aux projets d'investissements de Vilogia Logifim : € 161 406 ;
- Au titre des prestations informatiques liées aux projets de développement de Vilogia Logifim : € 122 722.

En cas de projets additionnels, non prévus à la convention, sollicités par Vilogia Logifim, une facturation complémentaire sera adressée sur la base d'une fiche d'engagement pour toute demande nécessitant vingt jours ou € 10 000 d'investissement.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 276 131,97 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

Votre conseil de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour les deux sociétés de conclure cette convention réside dans la mutualisation des personnels dédiés aux fonctions dites support portés par votre société au profit de la société Vilogia Logifim ».

- Avec L'Opérateur National de Vente Groupe Action Logement (ONV)

1) Cession de 92 logements locatifs sociaux situés dans la Métropole Européenne de Lille (2025/41)

Personne concernée

M. M. Moreaux.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 9 octobre 2025 autorisé votre société à conclure la cession de 92 logements locatifs avec leurs annexes et stationnements situés dans la Métropole Européenne de Lille. Cette cession de 92 logements se fera à l'Opérateur National de Vente Groupe Action Logement, pour une vente à l'unité.

L'ONV s'engage à verser annuellement à votre société une indemnité forfaitaire pour la gestion déléguée de € 502,75 hors taxes par logement.

Les logements concernés sont les suivants :

- Templeuve (0633) : 22 logements collectifs situés 17, rue Delmer, cédé au prix de € 2 100 000 ;
- Tourcoing (0477 et 0505) : 34 logements, dont 23 individuels situés allée, J.-Steelandt et place Foch cédés au prix de € 2 800 000 et 11 individuels situés rue Niot cédés au prix de € 1 400 000 ;
- Villeneuve d'Ascq (0364) : 36 logements individuels situés rue Emile-Zola, rue Floréal et rue Fermat, cédés au prix de € 6 700 000.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 13 000 000 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 vente pour votre société est de permettre la reconstitution de fonds propres et la réalisation de plus-values de cession et de favoriser le développement du parcours résidentiel des locataires du parc HLM ».

- Avec la Métropole Européenne de Lille

1) Constitution de la société portant l'opération d'aménagement à Marcq-en-Barœul - rue du Pavé Stratégique et rue du Fort (2025/44)

Personne concernée

M. M. Moreaux.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 27 mars 2025 a autorisé votre société à s'associer avec la société Logis Métropole, S.A. d'HLM pour constituer une société, dédiée à l'aménagement, à Marcq-en-Barœul, du site du Pavé Stratégique d'une surface de 6,7 hectares.

Ce projet vise à la réalisation d'un programme de 450 logements dont 180 logements locatifs sociaux (représentant 40 % du programme immobilier) et 270 logements en accession (représentant 60 % du programme immobilier).

Il a été proposé à votre société de participer à la création d'une société d'aménagement, dans les conditions prévues par l'article L. 422-2 du Code de la construction et de l'habitation et sous la forme d'une S.A.S., au capital social variable. Initialement, le capital social était fixe, à hauteur de € 5 000.

Le capital variable est déterminé de la manière suivante :

- Capital minimal : € 5 000 ;
- Capital maximal : M€ 5 ;
- Capital souscrit : M€ 1 (prise en compte achat de 2 parcelles qui n'appartiennent pas à l'un ou l'autre des associés).

Cette variabilité permet à la S.A.S. de répondre aux besoins financiers de l'opération.

Le siège social se situerait au 271, boulevard de Tournai à Villeneuve-d'Ascq (Nord).

La dénomination sociale serait S.A.S. 2024 Marcq Pavé Stratégique.

Le président de la S.A.S. serait M. Frédéric Lauprêtre.

La répartition du capital social prévue entre les associés n'évolue pas, soit :

- Vilogia S.A. : 61 % ;
- Logis Métropole : 39 %.

Le président informe les membres du conseil qu'une autorisation préfectorale a été obtenue le 27 mai 2024.

Modalités

Le montant de l'apport en capital s'élève à € 610 000 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 prévue par l'article L. 225-86 du Code de commerce.

2) Vente à la Métropole Européenne de Lille : DON – Rue Anatole France (2025/46)

Personne concernée

M. M. Moreaux.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 27 mars 2025 a autorisé votre société à conclure la vente du foncier situé rue Anatole France à Lille. Cette convention annule et remplace la délibération du 8 décembre 2022 (convention 2022/17).

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 108 390,50 hors taxes pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 vendre un terrain en réserve foncière passé en zone NL (zone naturelle de loisirs) au PLU2 ».

3) Signature d'une convention de gestion et acquisition à la Métropole Européenne de Lille : Sequedin – 9, rue du Chemin Noir (2023/22)

Personne concernée

M. A. Pluss.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 12 octobre 2023 a autorisé votre société à conclure une convention de gestion et d'acquisition avec la Métropole Européenne de Lille.

Dans le cadre des activités du groupe, la Métropole Européenne de Lille a procédé, au profit de votre société, à la préemption d'un immeuble situé à Sequedin 9, rue du Chemin Noir, repris au cadastre section AD n° 266 pour 79 m².

Une convention de gestion sera signée entre votre société et la Métropole Européenne de Lille, préalablement à l'acquisition du bien.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 40 000 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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. »

- Avec l'OPH Partenord Habitat

1) Rachat des actions de l'OPH Partenord Habitat au sein de la S.A.C. Nordlogia (2025/04 bis)

Personnes concernées

MM. J.-P. Guillon, G. Meauxsoone, H. Coisne, V. Bleuze et Ph. Remignon.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 9 octobre 2025 a autorisé votre société à conclure l'acquisition de l'intégralité des 18 500 actions que détient la société Partenord Habitat au sein de la S.A.C. Nordlogia, représentant 50 % du capital social.

Modalités

Votre société a procédé à l'acquisition de l'intégralité des 18 500 actions pour € 147 610.

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 prévue par l'article L. 225-86 du Code de commerce.

- Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

Nous avons été avisés des conventions suivantes qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil de surveillance, non conclues au 31 décembre 2025.

- Avec la société NHOOD Direction Territoriale Grand Ouest

1) Mandat de commercialisation des locaux commerciaux (2025/04)

Personne concernée

M. A. Grolin.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 11 décembre 2025 a autorisé votre société à conclure avec la société NHOOD Direction Territoriale Grand Ouest un mandat de commercialisation des locaux commerciaux appartenant à votre société sur le territoire grand ouest.

Le mandat est de type semi-exclusif, d'une durée de douze mois, renouvelable une fois.

La rémunération comprend des honoraires forfaitaires de € 600 / hors taxes par lot payable à la signature du mandat.

En contrepartie de la réalisation des missions, le mandataire perçoit les honoraires déterminés comme suit :

- 30 % hors taxes du loyer annuel hors taxes et hors charges inscrit au bail à charge du preneur ;
- Néanmoins, le bailleur garantit au mandataire la somme forfaitaire de € 5 000 hors taxes. La différence sera réglée par le bailleur.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 la valorisation du patrimoine immobilier et de renforcer l'efficacité de la commercialisation des locaux commerciaux vacants ou en renouvellement ».

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

1) Actualisation de l'avance en compte courant (2025/07)

Personne concernée

M. J.-P. Guillon.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 11 décembre 2025 a autorisé votre société à conclure un avenant à l'avance en compte courant de votre société au profit de la société Vilogia Premium Auvergne-Rhône-Alpes.

En 2024, la société Vilogia Premium Auvergne-Rhône-Alpes a reçu une avance en compte courant de votre société échéant le 31 décembre 2025.

Cette avance de € 10 000, dont le but est d'offrir un soutien financier à la filiale, faisait l'objet d'une rémunération au taux annuel fixé à l'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.

Au regard du contexte financier actuel, et afin d'harmoniser les taux proposés aux avances pour l'ensemble du groupe, il est nécessaire d'en ajuster le taux :

- Taux applicable : EURIBOR 3 mois auquel il est ajouté une marge de 0,65 % 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.

Cet avenant prendrait effet pour une période allant du 1er janvier 2026 au 31 décembre 2026.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'impact sur les comptes de votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 faire bénéficier les sociétés du groupe de conditions de financement favorables, comme la loi ELAN le permet ».

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

1) Actualisation de l'avance en compte courant (2025/08)

Personne concernée

M. J.-P. Guillon.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 11 décembre 2025 a autorisé votre société à conclure un avenant à l'avance en compte courant de votre société au profit de la société Vilogia Nouvelle-Aquitaine.

En 2024, la société Vilogia Premium Nouvelle Aquitaine a reçu une avance en compte courant de votre société échéant le 31 décembre 2025.

Cette avance de € 10 000, dont le but est d'offrir un soutien financier à la filiale, faisait l'objet d'une rémunération au taux annuel fixé à l'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.

Au regard du contexte financier actuel, et afin d'harmoniser les taux proposés aux avances pour l'ensemble du groupe, il est nécessaire d'en ajuster le taux :

- Taux applicable : EURIBOR 3 mois auquel il est ajouté une marge de 0,65 % 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.

Cet avenant prendrait effet pour une période allant du 1er janvier 2026 au 31 décembre 2026.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'impact sur les comptes de votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 faire bénéficier les sociétés du groupe de conditions de financement favorables, comme la loi ELAN le permet ».

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

1) Actualisation de l'avance en compte courant (2025/09)

Personne concernée

M. J.-P. Guillon.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 11 décembre 2025 a autorisé votre société à conclure un avenant à l'avance en compte courant de votre société au profit de la société Vilogia Premium Pays-de-la-Loire.

En 2024, la société Vilogia Premium Pays-de-la-Loire a reçu une avance en compte courant de votre société échéant le 31 décembre 2025.

Cette avance de € 10 000, dont le but est d'offrir un soutien financier à la filiale, faisait l'objet d'une rémunération au taux annuel fixé à l'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. 423-15c du Code de la construction et de l'habitation.

Au regard du contexte financier actuel, et afin d'harmoniser les taux proposés aux avances pour l'ensemble du groupe, il est nécessaire d'en ajuster le taux :

- Taux applicable : EURIBOR 3 mois auquel il est ajouté une marge de 0,65 % 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.

Cet avenant prendrait effet pour une période allant du 1er janvier 2026 au 31 décembre 2026.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'impact sur les comptes de votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 faire bénéficier les sociétés du groupe de conditions de financement favorables, comme la loi ELAN le permet ».

- Avec la société Vilogia Privilège, filiale de votre société

1) Actualisation de l'avance en compte courant (2025/10)

Personne concernée

M. J.-P. Guillon.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 11 décembre 2025 a autorisé votre société à conclure un avenant à l'avance en compte courant de votre société au profit de la société Vilogia Privilège.

En 2023, la société Vilogia Privilège a reçu une avance en compte courant de votre société qui détient 100 % du capital échéant le 31 décembre 2025.

Cette avance de M€ 45 révisée par avenant en janvier 2025, était au taux applicable suivant : 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. 433-15 du Code de la construction et de l'habitation.

Au regard du contexte financier actuel et afin d'harmoniser les taux proposés aux avances pour l'ensemble du groupe, il est nécessaire d'en ajuster le taux :

- Taux applicable : EURIBOR 3 mois auquel il est ajouté une marge de 0,65 % 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.

Cet avenant prendrait effet pour une période allant du 1er janvier 2026 au 31 décembre 2026.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'impact sur les comptes de votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 faire bénéficier les sociétés du groupe de conditions de financement favorables, comme la loi ELAN le permet ».

- Avec la société Vilogia Premium, filiale de votre société

1) Actualisation de l'avance en compte courant (2025/14)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 11 décembre 2025 a autorisé votre société à conclure un avenant à l'avance en compte courant au profit de la société Vilogia Premium.

En 2017, la société Vilogia Premium a reçu une avance en compte courant de la part de votre société.

Cette avance de € 9 300 000, révisée par avenant en février 2025 et échéant le 31 décembre 2025, a pour but de couvrir les besoins de trésorerie de la société Vilogia Premium dans le cadre de l'octroi de la garantie SGA.

Elle a fait l'objet d'une rémunération au taux annuel fixé à l'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.

Au regard du contexte financier actuel, et afin d'harmoniser les taux proposés aux avances pour l'ensemble du groupe, il est nécessaire d'en ajuster le taux :

- Taux applicable : EURIBOR 3 mois auquel il est ajouté une marge de 0,65 % 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.

Cet avenant prendrait effet pour une période allant du 1^er^ janvier 2026 au 31 décembre 2026.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'impact sur les comptes de votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 faire bénéficier les sociétés du groupe de conditions de financement favorables, comme la loi ELAN le permet ».

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

1) Actualisation de l'avance en compte courant (2025/28)

Personne concernée

M^me^ L. Vanlaecke.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 11 décembre 2025 a autorisé votre société à conclure un avenant à l'avance en compte courant au profit de la société Vilogia Premium Grand Est.

En 2023, la société Vilogia Premium Grand Est a reçu une avance en compte courant de votre société échéant le 31 décembre 2025.

Cette avance de M€ 7,2 révisée par avenant en mars 2025, a pour but de soutenir et d'assurer la continuité des activités de la société Vilogia Premium Grand Est.

Elle a fait l'objet d'une rémunération au taux EURIBOR 3 mois + 0,60 %, sans pouvoir excéder de 1,5 point le taux servi au détenteur d'un livret A conformément à l'article L. 423-15 du Code de la construction et de l'habitation.

Au regard du contexte financier actuel et afin d'harmoniser les taux proposés aux avances pour l'ensemble du groupe, il est nécessaire d'en ajuster le taux et le montant :

- Taux applicable : EURIBOR 3 mois auquel il est ajouté une marge de 0,65 % 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.
- Montant : L'associé s'engage à réviser le montant maximal mis à disposition de la société pour le porter de € 7 200 000 à € 5 000 000.

Cet avenant prendrait effet pour une période allant du 1^er^ janvier 2026 au 31 décembre 2026.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'impact sur les comptes de votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 de conditions de financement favorables, comme la loi ELAN le permet ».

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

1) Actualisation de l'avance en compte courant (2025/31)

Personnes concernées

M^mes^ C. Lejeune et L. Vanlaecke, MM. J.-P. Guillon, G. Meauxsoone, M. Moreaux, T. Laget, P. Nollet, H. Coisne, P. Damestoy, M. Gailliard, Ph. Remignon, Ph. Dehouve et S. Ganeman Valot.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 11 décembre 2025 a autorisé votre société à conclure un avenant à l'avance en compte courant au profit de la société Vilogia Holding.

En 2023, la société Vilogia Holding a reçu une avance en compte courant de votre société.

Cette avance de € 68 000 000, révisée par avenant en décembre 2024 et échéant le 31 décembre 2025, avait pour but de couvrir les besoins de trésorerie de la société Vilogia Holding afin de procéder au versement de l'indemnité d'usufruit dans le cadre de l'opération ORV. Elle faisait l'objet d'une rémunération au taux annuel fixé à 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.

Au regard du contexte financier actuel, et afin d'harmoniser les taux proposés aux avances pour l'ensemble du groupe, il est nécessaire d'en ajuster le taux :

- Taux applicable : EURIBOR 3 mois auquel il est ajouté une marge de 0,65 % 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.

Cet avenant prendra effet le 1er janvier 2026.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'impact sur les comptes de votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 de conditions de financement favorables, comme la loi ELAN le permet ».

- Avec la Métropole Européenne de Lille

1) Signature d'un bail à réhabilitation pour le 37, rue Saint-Joseph (2025/40)

Personne concernée

M. M. Moreaux.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 11 décembre 2025 a autorisé votre société à conclure un bail à réhabilitation avec la Métropole Européenne de Lille. Cette convention annule et remplace la délibération du 19 juin 2025 (convention 2025/42).

La Métropole Européenne de Lille a procédé, au profit de votre société, à la préemption d'une maison à usage d'habitation et du terrain en dépendant, située à Bousbecque, 37, rue Saint-Joseph reprise au cadastre section AE 210 d'une contenance cadastrale totale d'environ 398 m².

Un bail à réhabilitation d'une durée de soixante ans avec un loyer annuel de € 1 000 est prévu pour permettre la réhabilitation du logement de type 3, qui sera conventionné en PLAI.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'impact sur les comptes de votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 pendant les soixante années du bail, contre une redevance annuelle de € 1 000 ».

2) Signature d'un bail à réhabilitation pour le 37, rue Saint-Joseph (2025/42)

Personne concernée

M. M. Moreaux.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 19 juin 2025 a autorisé votre société à conclure un bail à réhabilitation avec la Métropole Européenne de Lille.

La Métropole Européenne de Lille a procédé, au profit de votre société, à la préemption d'une maison à usage d'habitation et du terrain en dépendant, située à Bousbecque, 37, rue Saint-Joseph reprise au cadastre section AE 210 d'une contenance cadastrale totale d'environ 398 m².

Un bail à réhabilitation d'une durée de soixante ans avec un loyer annuel de € 600 est prévu pour permettre la réhabilitation du logement de type 3, qui sera conventionné en PLAI.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'impact sur les comptes de votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 pendant les soixante années du bail ».

3) Signature d'un bail à réhabilitation pour le 1194, avenue du Général-de-Gaulle (2025/43)

Personne concernée

M. M. Moreaux.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 19 juin 2025 a autorisé votre société à conclure un bail avec la Métropole Européenne de Lille.

La Métropole Européenne de Lille a procédé, au profit de votre société, à la préemption d'une maison à usage d'habitation et du terrain en dépendant, située à Bondues 1194, avenue du Général-de-Gaulle reprise au cadastre section BI n° 149 et 152 d'une contenance cadastrale totale d'environ 268 m².

Un bail à réhabilitation est prévu pour permettre la réhabilitation du logement T3 d'une SHAB de 65 m², qui sera conventionné en PLAI. Le bail est prévu pour une durée de soixante ans, avec un loyer annuel de € 1 et un droit d'entrée de € 10 000.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'impact sur les comptes de votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 pendant les soixante années du bail ».

4) Acquisition à Leers – rue Hoche (2025/45)

Personne concernée

M. M. Moreaux.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 27 mars 2025 a autorisé votre société à conclure une acquisition avec la Métropole Européenne de Lille. Cette convention annule et remplace la délibération du 20 juin 2024 (convention 2024/10).

Dans le cadre de l'opération envisagée à Leers, rue Hoche, prévoyant la construction de 37 logements constitués de 30 logements collectifs (12 PLAI, 14 PLUS, 4 PLS) et de 7 maisons individuelles en BRS ainsi que 48 stationnements, il a été décidé d'acquérir de la Métropole Européenne de Lille les parcelles non bâties cadastrées section AI n° 559 et 701 pour une superficie cadastrale totale d'environ 4 558 m².

Cette acquisition se réalisera moyennant le prix principal de € 248 500 hors taxes.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'impact sur les comptes de votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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'autoriser l'acquisition des fonciers afin de permettre la réalisation de l'opération ».

5) Signature d'un protocole foncier concernant NPNRU Lille secteur Bois Blancs (2025/47)

Personne concernée

M. M. Moreaux.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 11 décembre 2025 a autorisé votre société à conclure un protocole foncier avec la Métropole Européenne de Lille et la ville de Lille.

Ce protocole foncier est nécessaire à la mise en œuvre du projet Bois Blanc à Lille et précise le programme de l'opération urbaine à mettre en œuvre, le phasage opérationnel, l'échéancier prévisionnel et les engagements des parties.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'impact sur les comptes de votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 prévue par l'article L. 225-86 du Code de commerce.

6) Autorisation de signature du protocole foncier (2025/48)

Personnes concernées

MM. M. Moreaux et P. Nollet.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 11 décembre 2025 a autorisé la signature du protocole foncier avec la Métropole Européenne de Lille, la ville de Hem, Lille Métropole Habitat, et 3F Notre Logis. Cette convention annule et remplace la délibération du 27 mars 2025 (convention 2025/50).

Ce protocole foncier est nécessaire à la mise en œuvre du projet concernant le secteur de la Lionderie à Hem et précise le programme de l'opération urbaine à mettre en œuvre, le phasage opérationnel, les engagements des parties, l'identification des parcelles à céder et à acquérir, mais également les montants appliqués entre les différents signataires.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'impact sur les comptes de votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 prévue par l'article L. 225-86 du Code de commerce.

7) Signature d'un protocole foncier (2025/49)

Personnes concernées

MM. Moreaux et P. Nollet.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 19 juin 2025 a autorisé votre société à conclure un protocole foncier avec la Métropole Européenne de Lille, la ville de Roubaix, 3F Notre Logis Lille Métropole Habitat, La SPLA La Fabrique des Quartiers et la SAEM Ville Renouvelée.

Ce protocole foncier est nécessaire à la mise en œuvre du projet concernant le secteur de l'Alma à Roubaix et précise le programme détaillé de l'opération urbaine à mettre en œuvre, la phasage opérationnel, l'échéancier prévisionnel et les engagements des parties.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'impact sur les comptes de votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 prévue par l'article L. 225-86 du Code de commerce.

- Avec la SCCV à constituer 2025 Houplines franges industrielles lot G

1) Cession par une SCCV à constituer (2025/52)

Personne concernée

M. Ph. Remignon.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 11 décembre 2025 a autorisé votre société à conclure la cession de 12 logements par une SCCV en VEFA à votre société.

Une SCCV est en cours de création entre les sociétés Creer Promotion et votre société, ou toute société du groupe qui se substituera.

Dans le cadre de l'opération, il a été proposé de vendre en VEFA, à votre société, 12 logements en catégorie PSLA pour une SHAB totale d'environ 791 m², ainsi que 12 places de stationnement.

L'opération sera réalisée sur les parcelles cadastrées section A n° 7355 partie à Houplines, et section BL n° 256 partie à Armentières, pour une superficie cadastrale totale d'environ 3 900 m².

Cette cession se réalisera moyennant le prix principal de € 2 750 toutes taxes comprises/m² SHAB stationnements inclus.

Une promesse de vente a préalablement été signée le 12 juin 2025 entre la Métropole Européenne de Lille et Créer Promotion et la société Vilogia Premium.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'impact sur les comptes de votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 de l'opération ».

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

Nous avons été avisés des conventions suivantes, autorisées au cours des exercices clos les 31 décembre 2022, 2023, 2024 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 2024.

- Avec la société Vilogia Premium, filiale de votre société

1) Vente à la société Vilogia Premium (2022/12)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 13 octobre 2022 a autorisé votre société à conclure une vente avec la société Vilogia Premium concernant 2 parcelles de terrain appartenant à votre société situées à La Bassée Chemin Vert, reprises au cadastre section A n° 5388 et 5390 d'une contenance totale de 4 017 m^2. Cette cession se réalisera moyennant le prix principal de € 130 000 hors taxes.

Modalités

La vente n'a pas eu lieu au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 ces terrains sur lesquels elle ne peut réaliser une opération locative de construction ».

2) Vente en VEFA à la société Vilogia Premium (2023/05)

Personnes concernées

M^{me} L. Vanlaecke, MM. J.-P. Guillon, G. Meauxsoone, P. Nollet, F. Bariseau et H. Coisne.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 30 mars 2023 a autorisé votre société à conclure la vente en VEFA de 34 logements collectifs à la société Vilogia Premium répartis en deux bâtiments comme suit : un bâtiment collectif en R+4 comprenant 19 logements et un bâtiment collectif en R+3 comprenant 15 logements, ainsi que 34 places de stationnement aérien, l'ensemble étant cadastré section AD n° 64 et 60 pour une superficie cadastrale totale d'environ 6 984 m². Cette cession se réalisera moyennant le prix principal de € 2 330 hors taxes/ m² SHAB.

Modalités

La vente n'a pas eu lieu au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 permettre la réalisation d'une opération mixte locative et en prêt social location accession ».

3) Vente d'un terrain non bâti à la société Vilogia Premium (2023/06)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 30 mars 2023 a autorisé votre société à conclure la vente en VEFA d'un terrain non bâti à la société Vilogia Premium situé à Roubaix, 83, rue Drouot, repris au cadastre section AM n° 32, d'une contenance cadastrale totale d'environ 2 106 m². Cette cession se réalisera moyennant le prix principal de € 380 000 hors taxes.

M*odalités*

La vente n'a pas eu lieu au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 la réalisation d'une opération en accession maîtrisée ».

4) Convention de prestation de missions complémentaires de syndic de copropriété (2024/31)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 12 décembre 2024 a autorisé votre société à conclure une convention de prestation de missions complémentaires de syndic de copropriété avec la société Vilogia Premium.

Les missions complémentaires au rôle de syndic de copropriété comprennent :

- Missions de conservation du patrimoine ;
- Missions concernant le suivi financier (transmettre les appels de fond de charges, mise à disposition de régularisation de charges, etc.) ;
- Missions de conseil pour toutes questions techniques auprès des services de gestion immobilière ;
- Missions d'adaptation à l a politique et l'organisation de votre société (adapter les règles d'imputation, adapter les appels de travaux) ;
- Missions d'accompagnement avec les agences locatives de la Métropole Européenne de Lille et le pôle expertise opérationnel de votre société.

Le coût horaire est déterminé pour un montant de € 77,25 hors taxes. Ce coût horaire intègre notamment les frais de fonctionnement et les charges directes et indirectes.

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 le 1^er^ janvier 2025, pour une durée de un an ferme.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 178 756,50 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 deux sociétés de conclure cette convention réside dans l'accompagnement par un service expert proposé par la société Vilogia Premium en matière de gestion de patrimoine en copropriété ».

5) Convention montage de vente et commercialisation d'actifs immobiliers (vente ancien) (2024/32)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 12 décembre 2024 a autorisé votre société à conclure une convention de montage de vente et commercialisation d'actifs immobiliers.

La société Vilogia Premium assure, en ce qui concerne la commercialisation, la vente des biens et groupes immobiliers identifiés dans la politique de vente annuelle de votre société et la vente de biens déjà commercialisés.

Pour l'ensemble des missions relatives à la commercialisation, il est proposé une rémunération détaillée comme suit :

- Pour toute vente de logement à usage d'habitation dont le montant total hors taxes et hors charges est inférieur ou égal à € 70 000, la société Vilogia Premium perçoit une rémunération à hauteur de 5,90 % hors taxes du prix de vente hors taxes et hors charges.
- Pour toute vente de logement à usage d'habitation dont le montant total hors taxes et hors charges est strictement supérieur à € 70 000, la société Vilogia Premium perçoit une rémunération à hauteur de 4 % hors taxes du prix de vente hors taxes et hors charges.
- Pour toute vente de locaux dits annexes tels que caves et garages, la société Vilogia Premium perçoit une rémunération de € 700 hors taxes par local, quel que soit le prix de vente.

La convention a pris effet à compter du 1^er^ janvier 2025 pour une durée de un an, reconductible par délibération.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 1 069 499,60 pour la société Vilogia Premium au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt de cette convention réside dans le fait que 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 d'Economie Mixte (SEM) Ville Renouvelée

1) Acquisition à l'euro par votre société à la SEM Ville Renouvelée de la parcelle AR245 partie (24 m²) (2022/13)

Personne concernée

M. A. Pluss.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 13 octobre 2022 a autorisé votre société à conclure l'acquisition de la parcelle AR245.

Modalités

L'acquisition n'a pas eu lieu au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 que cette cession apportera une plus-value certaine à la propriété sise 140-142, rue du Caire (HP0870) ».

- Avec les SCCV dont votre société est associée

1) Vente foncière à la SCCV 2023 Lille Saint-Luc (2024/02)

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 28 mars 2024 a autorisé votre société à conclure une vente foncière à la SCCV Lille Saint-Luc.

Cette cession se réalisera moyennant le prix principal de € 944 000 toutes taxes comprises, majoré de € 352 000 toutes taxes comprises de frais d'études et d'honoraires, soit un total de € 1 296 000 toutes taxes comprises.

Modalités

La vente n'a pas eu lieu au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 permettre la vente du foncier ».

2) Acquisition de logements en VEFA à la SCCV 2023 Lille Saint-Luc (2024/03)

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 28 mars 2024 a autorisé votre société à conclure une convention relative à l'acquisition de logements en VEFA à la SCCV Lille Saint-Luc.

L'opération est située sur les parcelles cadastrées section AY n° 342 et 31 pour contenance cadastrale totale d'environ 5 933 m².

Cette acquisition se réalisera moyennant le prix principal de € 2 400 hors taxes/m² SHAB pour les logements LLS, et € 1 200 hors taxes/m² SHAB stationnements inclus sur 16 ans pour l'usufruit des 19 logements.

Modalités

L'acquisition n'a pas eu lieu au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 permettre l'acquisition en VEFA des logements ».

3) Acquisition à la SCCV Armentières 2, avenue Marc Sangnier (2024/04)

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 28 mars 2024 a autorisé votre société à conclure une convention relative à l'acquisition de logements à la SCCV Armentières.

Cette acquisition se réalisera moyennant le prix principal de € 2 700 hors taxes/m² SHAB stationnements inclus.

Modalités

Le montant de l'acquisition s'élève à € 2 702 970,27 hors taxes pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 ».

4) Acquisition de logements en VEFA à la SCCV 2018 Ronchin Braille (2024/06)

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 28 mars 2024 a autorisé votre société à conclure une convention relative à l'acquisition de logements en VEFA à la SCCV Ronchin Braille.

Cette acquisition se réalisera moyennant le prix principal de € 3 500 hors taxes/m² SHAB.

Modalités

Le montant de l'acquisition s'élève à € 2 455 264,35 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 permettre l'acquisition en VEFA des logements locatifs Intermédiaires ».

- Avec la Métropole Européenne de Lille

1) Acquisition à la Métropole Européenne de Lille : Bondues (2024/09)

Personne concernée

M. A. Pluss.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 20 juin 2024 a autorisé votre société à conclure une convention relative à l'acquisition d'une maison d'habitation et du terrain en dépendant à la Métropole Européenne de Lille.

Ainsi, cette maison et son terrain, situés à Bondues, 1427, avenue du Général-de-Gaulle, repris au cadastre section AS ° 78 d'une contenance cadastrale totale d'environ 378 m² ont été préemptés par la Métropole Européenne de Lille au profit de votre société.

Modalités

Le montant de l'acquisition s'élève à € 95 000 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 permettre la réhabilitation, la gestion et la location du logement ».

2) Acquisition à la Métropole Européenne de Lille : Mouvaux (2024/12)

Personne concernée

M. A. Pluss.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 20 juin 2024 a autorisé votre société à conclure une convention relative à l'acquisition d'une maison d'habitation maison et du terrain en dépendant à la Métropole Européenne de Lille.

Ainsi, cette maison et son terrain, situés à Mouvaux, 42, rue Alsace Lorraine, repris au cadastre section AI n° 413 d'une contenance cadastrale totale d'environ 198 m² ont été préemptés par la Métropole Européenne de Lille au profit de votre société.

Modalités

Le montant de l'acquisition s'élève à € 70 000 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 permettre la réhabilitation, la gestion et la location du logement ».

3) Acquisition à la Métropole Européenne de Lille : Lezennes (2024/15)

Personne concernée

M. A. Pluss.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 20 juin 2024 a autorisé votre société à conclure une convention relative à l'acquisition de maisons d'habitation maison et leurs terrains en dépendant à la Métropole Européenne de Lille.

Ainsi, cinq maisons et des terrains, situés à Lezennes 28, rue Chanzy et 3-5-7-9, Cité Marchand, cadastrés section AD n° 63, 64, 65, 66 et 67 pour une contenance cadastrale totale d'environ 324 m² ont été préemptés par la Métropole Européenne de Lille au profit de votre société.

Modalités

Le montant de l'acquisition s'élève à € 212 500 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 permettre la réhabilitation, la gestion et la location du logement ».

4) Acquisition à la Métropole Européenne de Lille : Mouvaux (2024/22)

Personne concernée

M. A. Pluss.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 10 octobre 2024 a autorisé votre société à conclure une convention relative à l'acquisition d'une maison d'habitation maison et son terrain en dépendant à la Métropole Européenne de Lille.

Ainsi, une maison à et son terrain, situés à Mouvaux, 42, rue Alsace Lorraine, repris au cadastre section AM n° 385 d'une contenance cadastrale totale d'environ 68 m², et d'une surface habitable d'environ 85 m² ont été préemptés par la Métropole Européenne de Lille au profit de votre société.

Modalités

Le montant de l'acquisition s'élève à € 70 000 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 permettre la réhabilitation, la gestion et la location du logement ».

- Avec SEM Ville Renouvelée, la Métropole Européenne de Lille, la Ville de Tourcoing et LMH

1) Signature d'un protocole foncier avec la SEM Ville Renouvelée, la Métropole Européenne de Lille, la Ville de Tourcoing et LMH (2024/23)

Personnes concernées

MM. A. Pluss et D. Nguyen.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 10 octobre 2024 a autorisé votre société à conclure un protocole foncier avec la SEM Ville Renouvelée, la Métropole Européenne de Lille, la ville de Tourcoing et LMH.

Ce protocole foncier est nécessaire à la mise en œuvre du projet et précise le programme détaillé de l'opération urbaine à mettre en œuvre, la phasage opérationnel, l'échéancier prévisionnel et les engagements des parties.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'impact sur les comptes de votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

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

- Avec la SEM Ville Renouvelée, la Métropole Européenne de Lille, la Ville de Mons-en-Barœul, Logis Métropole et Partenord Habitat

1) Signature d'un protocole foncier (2024/35)

Personne concernée

M. A. Pluss.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 28 mars 2024 a autorisé votre société à conclure un protocole foncier avec la SEM Ville Renouvelée, la Métropole Européenne de Lille, la Ville de Mons-en-Barœul, Logis Métropole, Partenord Habitat et votre société dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) de la Métropole.

Un protocole foncier est nécessaire à la mise en œuvre du projet et précise le programme détaillé de l'opération urbaine à mettre en œuvre, le phasage opérationnel, l'échéancier prévisionnel et les engagements des parties

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'impact sur les comptes de votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

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

- Avec M. Philippe Remignon, président du directoire de votre société

1) Conclusion d'un contrat d'indemnité de départ du président du directoire (2023-VSA/PHR-REM-A)

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 22 juin 2023 a autorisé votre société 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. Remignon 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 votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 prévue par l'article L. 225-386 du Code de commerce.

2) Conventions non autorisées préalablement

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

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

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

1) Mandat de gestion immobilière des structures spécialisées (2025-VH/VSA-MG-A)

Personnes concernées

MM. J-P. Guillon, G. Meauxsoone, *M. Moreaux,* T. Laget, P. Nollet, L. Vanlaecke, H. Coisne, P. Damestoy, C. Le Jeune, M. Gaillard, Ph. Remignon, Ph. Dehouve, S. Ganeman Valot.

Nature et objet

Votre société et la société Vilogia Holding ont conclu un mandat de gestion immobilière par lequel la société Vilogia Holding assure la gestion des résidences spécifiques appartenant à votre société. Ce mandat a été autorisé par le préfet du Nord par courrier du 13 mars 2023 et a pris effet le 1er avril 2023, soit le premier jour civil suivant l'autorisation préfectorale.

Il est reconduit tacitement par année civile.

La société Vilogia Holding assure, pour le compte de votre société, l'ensemble des missions de gestion technique et administrative d'un patrimoine déterminé et annexé à la convention. Pour l'exécution de son mandat, la société Vilogia Holding perçoit une rémunération forfaitaire annuelle correspondant à 7 % des redevances et loyers encaissés.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 329 423 versés par votre société à la société Vilogia Holding au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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.

2) Convention de prestations relatives aux projets et opérations menées dans le cadre de la réorganisation stratégique du Groupe (2025-VSA/VH-STRAT-A)

Personnes concernées

M^mes^ C. Le Jeune et L. Vanlaecke, MM. J-P. Guillon, G. Meauxsoone, M. *Moreaux,* T. Laget, P. Nollet, H. Coisne, P. Damestoy, M. Gaillard, Ph. Remignon, Ph. Dehouve et S. Ganeman Valot.

Nature et objet

Dans le cadre de la réorganisation du groupe les analyses, études de faisabilité, accompagnement, ont été menées par votre société au profit de la société Vilogia Holding.

Une convention a été conclue entre les sociétés relatives aux prestations exécutées entre 2020 et 2023.

La réorganisation stratégique s'est poursuivie en 2024 et 2025.

Ainsi, il est proposé de conclure une nouvelle convention, d'une durée de un an avec effet rétroactif au 1^er^ janvier 2025 pour se terminer le 31 décembre 2025, avec tacite reconduction annuelle sur délibération des parties.

L'objet de la convention concerne la prestation de travaux de réorganisation du groupe, de prestations intellectuelles et mise en œuvre opérationnelle effectuée par votre société au profit de la société Vilogia Holding.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 557 928 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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.

- Avec la société Vilogia Privilège, filiale de votre société

1) Avenant modificatif au mandat de gestion immobilière et Locative (2024-VPRIV/VSA-MG-A)

Personnes concernées

M. Ph. Remignon, Ph Dehouve, S. Ganeman Valot, F. Lauprêtre.

Nature et objet

Votre société a confié en gérance à la société Vilogia Privilège, à compter du 1er janvier 2022, une partie de son patrimoine typé logements intermédiaires.

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.) a été conclu entre votre société et la société Vilogia Privilège.

Ce mandat, a effet du 1er janvier 2021, a été conclu pour une durée de un an, il est reconductible tacitement chaque année y compris pour l'exercice 2025.

Le patrimoine initialement proposé en gestion comprenait 1 085 logements locatifs, 995 places de stationnement, 52 caves, 2 commerces, 25 annexes, 1 antenne relais et 1 bureau.

Un avenant au mandat de gestion a été conclu entre votre société et la société Vilogia privilège dont les conditions sont les suivantes :

- Actualisation de la liste du patrimoine mis en gestion pour le porter à 1 164 logements, 1 079 stationnements, 106 caves, 25 annexes, 2 commerces, 1 antenne, 1 bureau et 1 jardin ;
- Une fois livrée, les opérations suivantes seront également incluses au mandat de gestion à savoir : Ronchin, 221 rue Louis-Braille (livraison prévue le 28 novembre 2025) et Wambrechies, rue Vent-de-Bise (livraison prévue le 19 décembre 025) ;
- La liste actualisée du patrimoine concerné sera annexée à l'avenant ;
- Prise d'effet rétroactive au 14 octobre 2025.

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

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 1 342 017,67 versés par votre société à la société Vilogia Privilège au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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.

- Avec la société Vilogia Premium, filiale de votre société

1) Convention de mandat de délégation de maîtrise d'ouvrage, opération Wambrechies-Vent-de-Bise (2025-VP/VSA-MOD-A)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Dans le cadre de l'opération d'accession « Wambrechies – Vent-de-Bise », située ruelle du Vent-de-Bise et dont votre société assure la maîtrise d'ouvrage, il a été décidé de confier à la société Vilogia Premium une mission de maîtrise d'ouvrage déléguée.

Une convention de mandat de maîtrise d'ouvrage déléguée a ainsi été conclue au bénéfice de la société Vilogia Premium, avec effet rétroactif au 18 juin 2019, pour une durée initiale de un an, renouvelable tacitement par période de six mois, sans toutefois pouvoir excéder la date de livraison de l'opération.

Pour l'ensemble des missions déléguées, la société Vilogia Premium perçoit une rémunération fixée à 3,30 % du prix de revient hors taxes de l'opération.

Modalités

Les sommes versées par votre société à la société Vilogia Premium au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 s'élèvent à € 65 808,42.

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.

2) Convention de montage d'opérations de vente et de commercialisation d'actifs immobiliers détenus en nue-propriété (2025-VP/VSA-GEST-A)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre société projette de constituer un droit temporaire d'usufruit, d'une durée de quinze ans, sur 498 logements inscrits au plan de vente HLM de votre société. Ce droit d'usufruit serait confié à la société Vilogia Premium ainsi que la commercialisation de ces logements.

Depuis 2018, votre société mandate déjà la société Vilogia Premium pour la commercialisation de ses logements anciens, dans le cadre d'une convention annuelle. Il est rappelé que la société Vilogia Premium constitue, au sein du groupe Vilogia l'entité spécialisée dans l'accession et la commercialisation.

Il est ainsi proposé de conclure une convention confiant à la société Vilogia Premium :

a. le montage des opérations de vente ;

b. la commercialisation des actifs immobiliers détenus en nue-propriété par votre société.

La convention prévoit les modalités de rémunération suivantes :

a. pour la prestation de montage des opérations de vente : refacturation à l'euro des frais directs de fonctionnement et de masse salariale ;

b. pour la prestation de commercialisation : une rémunération de 5,90 % du montant correspondant au prix de vente hors taxes de l'actif immobilier, diminué de l'indemnité de résiliation versée à l'usufruitier ;

c. les frais de publicité et de promotion nécessaires aux opérations confiées seraient supportés par votre société, tandis que les autres frais de communication liés à l'activité de commercialisation resteraient à la charge de la société Vilogia Premium.

La convention est conclue pour une durée de un an, avec effet rétroactif au 1^er^ janvier 2024, et renouvelable tacitement. Il est proposé d'approuver sa reconduction pour l'exercice 2025.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'impact sur les comptes de votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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.

3) Reconduction de la convention de gestion et commercialisation des opérations en Prêt Social Location-Accession (PSLA) Territoire HDF et IDF (2024-VSA/VP-COM-A)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre société souhaite bénéficier des services experts de la société Vilogia Premium afin d'assurer les missions relatives à la commercialisation et à la gestion des locataires-accédants dans le cadre de ses opérations immobilières en PSLA situées sur le territoire des Hauts de France et en Ile-de-France.

Les sociétés ont conclu une convention ayant pour objet la commercialisation des opérations, ainsi que la gestion de la phase locative.

Au titre des missions consenties, la rémunération de la société Vilogia Premium a été fixée comme suit :

Au titre de la prestation de commercialisation :

- Pour la 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 de chaque lot vendu à la signature du contrat de location-accession en cas de levée de l'option par le locataire-accédant en une fois.
- Pour la recommercialisation (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 € 131 063,53 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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.

4) Convention de montage d'opérations de vente et de commercialisation d'actifs immobiliers détenus en nue-propriété (2025-VSA/VP-COM-A)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre société a pour projet de constituer un droit temporaire d'usufruit sur 498 logements inscrits au plan de vente HLM de votre société. Ce droit d'usufruit, d'une durée de quinze ans, serait confié à la société Vilogia Premium ainsi que la commercialisation.

Depuis 2018, votre société confie à la société Vilogia Premium la commercialisation de ses logements anciens dans le cadre d'une convention annuelle de prestation ; la société Vilogia Premium constituant, au sein du groupe Vilogia, l'entité spécialisée dans l'accession et la commercialisation desdits logements.

Il est donc proposé de conclure une convention permettant de confier à Vilogia Premium.

Cette convention, concernant le montage des opérations de vente ainsi que la commercialisation des actifs immobiliers détenus en nue-propriété par votre société, prévoirait une rémunération hors taxes pour la société Vilogia Premium :

Calculée à l'euro sur la base des frais directs de fonctionnement et de masse salariale pour la mission de montage des opérations de vente ;

Fixée à 5,90 % du montant correspondant au prix de vente de l'actif immobilier, diminué de l'indemnité de résiliation versée à l'usufruitier, pour la mission de commercialisation.

La convention a été conclue pour une durée de un an, avec effet rétroactif au 1^er^ janvier 2024, reconductible pour l'année 2025, dans les mêmes conditions.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 202 398,57 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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.

- Avec la société Vilogia Logifim, filiale de votre société

1) Convention de Prestation de maintenance technique de logements (2024-VSA/VL-TECH-AV01)

Personnes concernées

M^mes^ C. Lejeune et L. Vanlaecke, MM. J.-P. Guillon, P. Damestoy, M. Gailliard et P. Dehouve.

Nature et objet

La société Vilogia Logifim est propriétaire de logements locatifs sociaux, ainsi que leurs annexes et accessoires situés sur hors métropole Lilloise. Votre société dispose d'équipes spécialisées dans la gestion et la maintenance de logements, au sein de son service régie de travaux.

Dans la continuité de la stratégie de mutualisation des services au sein du groupe Vilogia, les sociétés ont conclu une convention par laquelle votre société assure la prestation de maintenance technique des logements de la société Vilogia Logifim.

La 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 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 objet de la présente convention.

La convention a été autorisée par les conseils de surveillance des 9 décembre 2021.

La convention est entrée en vigueur le 1er janvier 2022, et pour se terminer le 31 décembre 2022. Cette convention a été reconduite au titre des exercices 2023 et 2024. Il est proposé d'approuver la reconduction de cette convention au titre de l'exercice 2025.

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

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 1 683 791,33 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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.

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 les SCCV Villeneuve Bouderiez, Fâches Cattolica, Pont à Marcq Brel, Baisieux Malterie, Comines Howyn, Ronchin Braille, Lomme Mitterie, Hellemmes Salengros, dont la société Vilogia Premium et votre société sont associées

1) Convention de flux contractuels (2020/33)

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 9 décembre 2020 a autorisé votre société 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 1er janvier 2020 par votre société.

Aussi, et pour chaque SCCV crées ou à créer et notamment les SCCV Villeneuve Bouderiez, Fâches Cattolica, Pont à Marcq Brel, Baisieux Malterie, Comines Howyn, Ronchin Braille, Lomme Mitterie, Hellemmes Salengros, Vilogia conclura une convention de prestations de fonctions support comprenant la comptabilité opérationnelle, tandis que Vilogia Premium conclura des conventions relatives aux missions de montage d'opération, de commercialisation et de communication.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 8 594,58 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

2) Convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), communication et commercialisation exercice 2024 (2024/52)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 28 mars 2024 a autorisé votre société 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 sont intervenues à compter du 1^er^ janvier 2024 et s'appliquent 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 facture 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 facture 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 € 55 579 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

1) Bail à construction Lambersart – 67 et 69, rue Gabrielle Bouveur (2022/18)

Personne concernée

M. A. Pluss.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 8 décembre 2022 a autorisé votre société 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) 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 redevance payée de cette convention s'élève à € 1 hors taxes pour la M.E.L. au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

2) Bail emphytéotique - Houplin-Ancoisne – Rue Gabriel Péri (2023/01)

Personne concernée

M. A. Pluss.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 30 mars 2023 a autorisé votre société 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 redevance payée s'élève à € 1 hors taxes versé par votre société à la M.E.L. au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

- Avec la société Vilogia Privilège, filiale de votre société

1) 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 1er 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 € 13 739,47 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 7 décembre 2023 a autorisé votre société 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 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 0,50 % 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.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 376 718,25 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 22 juin 2023 a autorisé votre société à conclure la convention d'avances de trésorerie suivante :

- votre société ainsi que la société Vilogia Privilège ont compétence pour construire, acquérir et gérer des logements intermédiaires (LI) ;

- afin de faciliter le développement de la société Vilogia Privilège, il a été convenu que plusieurs programmes neufs, situés dans des zones tendues, seront acquis conjointement par votre société, qui achètera la nue-propriété, et par la société Vilogia Privilège, qui achètera l'usufruit, pour des périodes de seize à vingt ans. Ce montage présente l'avantage de ne pas nécessiter de fonds propres de la part des deux structures ;

- de plus, afin de limiter les apports financiers de la société Vilogia Privilège, et pour accélérer le développement de sa filiale, en permettant une augmentation rapide des lots qu'elle détient en gestion, votre société consentira à la société Vilogia Privilège une avance de trésorerie partielle sur le prix de l'usufruit. Ces avances seront intégralement remboursées par la société Vilogia Privilège, et au prix du marché.

Les programmes immobiliers, objets des présentes, sont :

- Saint-Julien-en-Genevoix, (Haute-Savoie) Ternier ;
- Allonzier-la-Caille (Haute-Savoie) au 162, route d'Annecy ;
- Yerres (Essonne) rue de la gare ;
- Montreuil-sous-Bois (Seine-Saint-Denis) 48, rue Douy-Delcupe ;
- Saint-Maur-des-Fossés (Val-de-Marne) au 6/10, rue Louis-Blanc ;
- Lille Five Babcok (Nord), Ecouen 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 € 625 689,10 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

- 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 1er janvier 2023, avec possibilité de résilier la convention dans le respect d'un préavis de trois mois.

Votre société perçoit 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.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 18 305, 97 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

2) Avenant à la convention d'avance en compte courant (2023/17)

Personne concernée

Mme 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 1er août 2023, aux mêmes conditions, compte tenu du remboursement de M€ 5,5 intervenu le 1er août 2023.

Cet avenant à la convention d'avance en compte courant d'associés, d'un montant de M€ 5,5, avec effet rétroactif du 8 septembre 2023, est 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 € 160 058,56 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

- Avec la société Vilogia Premium, filiale de votre société

1) Protocole de coopération relatif à la constitution d'un droit temporaire d'usufruit portant sur 498 logements (2023/11)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 7 décembre 2023 a autorisé votre société 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 compte tenu 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 procède au reversement d'un acompte mensuel à la société Vilogia Premium, en sa qualité d'usufruitier, fondé sur un budget annuel des loyers à quittancer, 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 est réalisé périodiquement.

Le protocole a été conclu pour une durée de quinze ans prenant effet à compter du 1er 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 € 327 380,31 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

2) 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 conseil de surveillance du 10 octobre 2024 a autorisé votre société 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 1er janvier 2024 pour se terminer au terme de la convention en cours, soit le 31 décembre 2025.

La convention initiale a pris effet au 1er 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

La rémunération de cette convention s'élève à € 36 170,64 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

Personnes concernées

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

Nature et objet

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

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 :

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

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 312 800,81 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

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

Personne concernée

M. J.-P. Guillon.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 10 octobre 2024a autorisé votre société 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 du 30 juillet 2024 et remboursable au plus tard le 31 décembre 2025, dont les conditions financières sont 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.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 66,62 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

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

Personne concernée

M. J.-P. Guillon.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 10 octobre 2024 a autorisé votre société 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 du 30 juillet 2024 et remboursable au plus tard le 31 décembre 2025, dont les conditions financières sont 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.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 118,11 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

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

Personne concernée

M. J.-P. Guillon.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 10 octobre 2024 a autorisé votre société 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 du 30 juillet 2024 et remboursable au plus tard le 31 décembre 2025, dont les conditions financières sont 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.

Modalités

La rémunération de cette convention s'élève à € 118,11 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

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

Personne concernée

M. P. Nollet.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 12 décembre 2024 a autorisé votre société 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, au titre de l'exercice 2023, de la ligne de financement de la Convention quinquennale 2023-2027 dédiée au fonds propres, subventions et titres participatifs au bénéfice des organismes de logements sociaux et intermédiaires.

Le versement prend la forme d'une avance en compte courant de la société Action Logement Immobilier et votre société a procédé par la suite à une augmentation du capital par compensation de créance lors d'une assemblée générale extraordinaire du 22 mai 2025.

L'avance s'élève à un montant de € 5 848 100.

La somme est consentie au taux € ster +0,30 %, 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 du 31 décembre de l'année échue.

Le remboursement de l'avance en compte courant versée par la société Action Logement Immobilier intervient par incorporation au capital de votre société.

Modalités
La rémunération de cette convention s'élève à € 64 563,67 versés par votre société à la société Action Logement Immobilier au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

- Avec la société Vilogia Logifim, filiale de votre société

1) Bail emphytéotique Grande-Synthe (2023/03)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 30 mars 2023 a autorisé votre société 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 € 3 140 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

1) Convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), communication et commercialisation (2024/53)

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 28 mars 2024 a autorisé votre société 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 pour 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.

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 2025.

- Avec la société Vilogia Logifim, filiale de votre société

1) Convention de commercialisation de locaux commerciaux (2024/30)

Personnes concernées

M^{mes} C. Lejeune et L. Vanlaecke, MM. J.-P. Guillon, P. Damestoy, J. Cossart, M. Gailliard et P. Dehouve.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 12 décembre 2024 a autorisé votre société 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 confie 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..

Au titre de la prestation, votre société perçoit 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 confie 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 1er janvier 2024 pour une durée de trois ans, soit jusqu'au 31 décembre 2026.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet financier pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

- Avec la société Vilogia Premium, filiale de votre société

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

Personnes concernées

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

Nature et objet

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

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

Modalités

La convention n'a pas eu d'effet financier pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 22 juin 2023 a autorisé votre société 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.

Modalités

La convention n'a pas eu d'effet financier pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

3) Convention de délégation de mise en œuvre des garanties de relogement et de rachat (2023/29)

Personnes concernées

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

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 7 décembre 2023 a autorisé votre société à conclure avec la société Vilogia Premium une convention relative à la mise en œuvre de la garantie de relogement, à compter du 1er janvier 2024 et d'une durée de trois ans, par laquelle 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 1er 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 2025.

- Avec la société Vilogia Privilège, filiale de votre société

1) 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 conseil de surveillance du 9 décembre 2021 a autorisé votre société 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) ;
- 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 convention n'a pas eu d'effet financier pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 8 décembre 2022 a autorisé votre société 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 1er 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 2025.

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

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 12 décembre 2024 a autorisé votre société 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 de votre société 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 le 1er janvier 2024 pour une durée de trois ans, soit jusqu'au 31 décembre 2026.

Modalités

Cette convention n'a eu aucun effet financier sur les comptes de votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

- Avec les SCCV, dont la société Vilogia Premium Grand Est et votre société sont associées

1) Flux contractuels (2020/34)

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 9 décembre 2020 a autorisé votre société 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 1er 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 2025.

- Avec l'office public de l'habitat Lille Métropole Habitat

1) Convention de transfert de maîtrise d'ouvrage pour la réhabilitation du quartier La Bourgogne à Tourcoing (2020/31)

Personne concernée

M. A. Pluss.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 9 décembre 2020 a autorisé votre société 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.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

1) Convention relative à la délégation de mise en œuvre des garanties de relogement (2023/27)

Personne concernée

M^me^ L. Vanlaecke.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance du 7 décembre 2023 a autorisé votre société à conclure avec la société Vilogia Premium Grand Est une convention relative à la délégation de mise en œuvre des garanties de relogement, à compter du 1er 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 1er 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 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 2025.

Lille, le 21 mai 2026

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG Audit

Certifié conforme,
Le Président,

Gérard MEAUXSOONE

Signé par :
Gérard MEAUXSOONE
B46D16ECB33B4CD...

Signed by:
Sandrine Ledez

Sandrine Ledez