

NÉOLIA

UNE SOLUTION HABITAT À CHAQUE ÉTAPE DE LA VIE

Rapport d'activité 2020 Éléments financiers & juridiques

PRÉSENTÉ PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION
À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 18 MAI 2021



Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Néolia 

Groupe ActionLogement

SOMMAIRE

RAPPORT FINANCIER

- 04 - Gouvernance
- 05 - Informations relatives à l'actionnariat
- 06 - Revue des risques
- 10 - Revue des comptes
- 13 - Soldes intermédiaires de gestion
- 15 - Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux
- 20 - Bilan
- 22 - Compte de résultat
- 24 - Annexes aux états financiers
- 52 - Proposition d'affectation du résultat
- 54 - Tableaux du solde des dettes fournisseurs et des créances clients
- 56 - Filiales et participations

RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

- 59 - Contexte
- 60 - Mandats
- 62 - Conventions
- 62 - Délégations
- 63 - Modalités d'exercice



RAPPORT FINANCIER



PRÉSIDENT

Serge Goubet

ADMINISTRATEURS - ACTIONNARIAT DE RÉFÉRENCE

Action Logement Immobilier

Serge Goubet
Jacky Bernard
Christian Bonnet
Dominique Toussaint
Véronique Bouvret
Michel Decool

Isabelle Fertillet
Thierry Jeanmart
Gilles Curtit
Didier Le Roy
Hugues Metille



ADMINISTRATEURS - COLLECTIVITÉS LOCALES

**Grand Besançon
Métropole**
Pascal Routhier

**Pays de Montbéliard
Agglomération**
Jean André

**Conseil Départemental
du Doubs**
Jean-Luc Guyon

ADMINISTRATEURS - REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES

Jacques Burtz - CLCV
Micheline Jechoux - CNL
Snezana Trapic - CSF

CENSEURS

Caisse des Dépôts et Consignations
Jean-Philippe Sarrette

**Caisse d'Épargne et de Prévoyance
de Bourgogne Franche-Comté**
Isabelle Brouté

PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

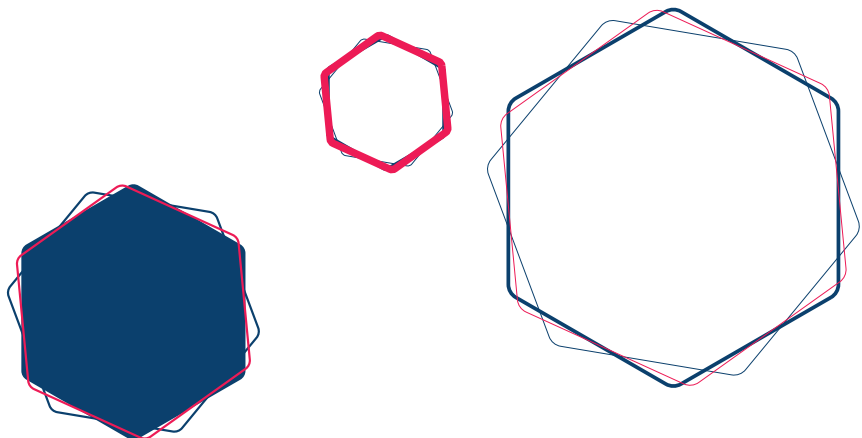
Action Logement Immobilier
Caisse d'Épargne et de Prévoyance
de Bourgogne Franche-Comté
Ville d'Audincourt
Ville de Besançon
Peugeot Citroën Automobiles

DIRECTEUR GÉNÉRAL

Jacques Ferrand

IDENTITE DES TITULAIRES DE PARTICIPATIONS SIGNIFICATIVES DANS LE CAPITAL DE LA SOCIETE**1 136 681 actions de 16 euros au 31/12/2020****ARTICLE L. 233-13 DU CODE DE COMMERCE**

NOM OU RAISON SOCIALE	ADRESSE	NOMBRE D'ACTIONS		QUOTE-PART DU CAPITAL	
		31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020
Actionnaires possédant plus de 66,66 % du capital social					
ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	19-21 quai d'Austerlitz 75013 PARIS	1 025 949	1 119 699	98,4%	98,5%



RAPPORT FINANCIER

REVUE DES RISQUES

Risques de l'entreprise

Néolia mène une politique active de gestion des risques, dont l'objectif est d'anticiper et de maîtriser au mieux les menaces et incertitudes liées à son métier et à ses ambitions. Cette gestion consiste à analyser et cartographier les risques inhérents à ses activités, qu'ils soient opérationnels, financiers ou juridiques, et à déployer des plans d'actions le cas échéant. Elle repose largement sur l'analyse des données issues des systèmes de contrôle de gestion et de l'audit interne.

LES PRINCIPAUX RISQUES IDENTIFIÉS SONT LES SUIVANTS :

Risques politiques et réglementaires

Les bailleurs sociaux évoluent dans un cadre réglementé, évolutif et soumis à un risque politique. L'évolution des loyers, les taux de TVA, le taux du livret A, les cotisations professionnelles, l'impôt sur les sociétés, les dispositifs mis en place par Action Logement, l'ANRU et le FNAP, les mécanismes d'allègement de la taxe foncière ainsi que les Aides à la Pierre relèvent de décisions du Parlement ou du gouvernement.

La vente HLM et les activités d'accession sociale dépendent indirectement de conditions de crédit bancaire définies par la Banque de France, le HCSF et le gouvernement. La Fédération des ESH et l'Union Sociale pour l'Habitat défendent l'action du mouvement HLM auprès de l'Exécutif et des instances parlementaires françaises et européennes.

Risques de réputation

Les organismes HLM accordent une attention renforcée à leur réputation. Logeant des populations défavorisées dans des quartiers difficiles, les bailleurs sociaux et leurs collaborateurs sont soumis à un devoir d'exemplarité, à une très forte attente des pouvoirs publics et à la pression des médias. Des comportements inadéquats ont pu défrayer la chronique : gestion inappropriée des conflits d'intérêts, non-respect des exigences réglementaires, fraude... Ces atteintes à l'image du secteur ont pu écorner le soutien des populations, déstabiliser les personnels et peuvent contribuer à l'affaiblissement de la politique du gouvernement en faveur du logement.

L'Entreprise fait vivre les valeurs coopératives et de proximité en déployant des chartes éthiques couvrant la gouvernance, le management, le personnel et les relations avec les tiers.

Risques de fraude interne et externe

L'Entreprise mène une politique active de sensibilisation au risque de fraude. Une cartographie des risques a été établie. Des contrôles sont régulièrement assurés par le service d'audit interne qui emploie trois personnes. L'action de Néolia s'inscrit désormais dans la politique établie par la Direction de l'Audit, des Risques et du contrôle Interne (DARCI) du groupe Action Logement.

La protection des actifs de l'Entreprise face au risque de fraude est assurée entre autres par :

- un référentiel de contrôle interne spécifiquement lié à la fraude,
- l'application du principe de séparation des tâches ordonnateur / payeur / contrôleur,
- la définition de profils et de menus informatiques en fonction des métiers,
- des procédures de sauvegarde de données sécurisées,
- des dispositifs et procédures de sécurisation des paiements.

En outre, Néolia est engagée dans une démarche de protection de son système d'information et des données à caractère personnel. Un audit réalisé en 2018 par le cabinet EY a permis d'identifier des voies de progrès. Un nouvel audit doit avoir lieu en 2021. L'Entreprise adapte en permanence ses outils pour faire face aux risques d'intrusion dans ses systèmes et de capture de données confidentielles.

Risque de taux d'intérêt

L'Entreprise bénéficie de financements sur fonds d'épargne réglementée. Plus de 75% de l'encours de dette est composé de financements sur livret A. La dette à taux fixe représente 20% des encours, le solde comprenant la dette à taux variable et la dette structurée.

En cas de hausse du taux du livret A, le taux de progressivité de la dette adossée s'ajuste, permettant à l'échéance de ne pas répercuter instantanément l'ensemble de l'augmentation des taux d'intérêt. Cela se traduit par un sous-amortissement du capital. De ce fait, la part de capital restant dû diminue moins vite qu'initialement prévu dans le tableau d'amortissement. En cas de fortes hausses successives du taux du livret A, la charge d'intérêt calculée peut devenir supérieure au montant de l'échéance. Dans ce cas, l'amortissement est nul, et la part d'intérêts supérieure à l'échéance est stockée en « intérêts différés », totalement purgée à ce jour.

S'agissant d'une facilité de trésorerie accordée par la Caisse des Dépôts, les intérêts différés deviennent donc du capital restant dû qui génère un intérêt. Cette mécanique est inversée en cas de baisse du taux du livret A. Le risque de taux est enfin modéré par la corrélation entre taux d'intérêt court terme et indice de révision des loyers, moteur de la hausse des recettes locatives.

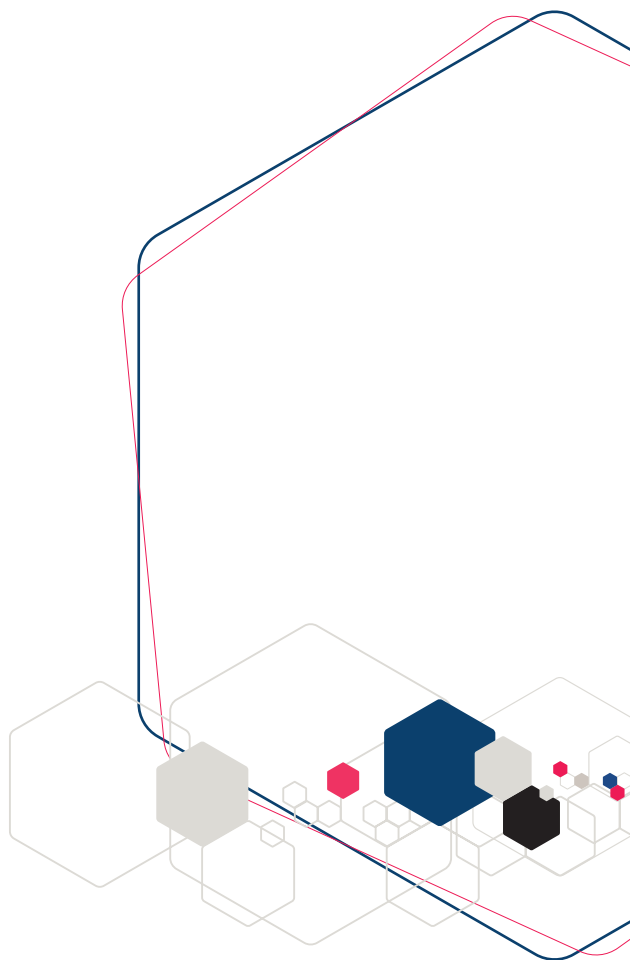
Risques sur les instruments financiers structurés

Ce risque a été fortement réduit au fil des années. Au 31/12/2020, trois lignes répondent encore à des formules qui peuvent entraîner une hausse de la charge d'intérêt (encours 2020 : 12m - 2019 : 18m). Ces formules s'activent en cas de dégradation de la parité du dollar américain contre franc suisse. Elles n'ont pas d'effet 'boule de neige' ou cumulatif. Le taux payé sur ces encours n'a pas dépassé 6% en 2020. Le risque décroît avec l'amortissement des encours et s'éteindra totalement en 2030.

Risques de trésorerie

Les placements de trésoreries ouverts aux sociétés d'Hlm sont définis par le décret n°2004-641 du 1er juillet 2004. Les sociétés d'habitations à loyer modéré déposent leurs fonds auprès du Trésor Public, à la Caisse des Dépôts et Consignations, à La Poste ou auprès d'un établissement de crédit ayant obtenu un agrément en vertu des dispositions applicables dans les États membres de la Communauté européenne ou les autres États parties à l'accord sur l'Espace économique européen. Elles peuvent également effectuer des dépôts sur un compte à terme ouvert dans les mêmes conditions ou sur un livret.

En dehors des opérations prévues par la législation en vigueur, les sociétés anonymes d'habitations ne peuvent effectuer que des achats de titres émis ou garantis par les États membres de la Communauté européenne ou les autres États parties à l'accord sur l'Espace économique européen, ou en parts ou actions d'organismes de placement collectif en valeurs mobilières gérant exclusivement des titres émis ou garantis par les États membres de la Communauté européenne ou les autres États parties à l'accord sur l'Espace économique européen, libellés en euros. L'Entreprise investit en dépôts à terme bancaires potentiellement mobiliers avant leur terme, sous préavis de 31 jours.



Risque de devenir du parc locatif

L'Entreprise a défini un plan de stratégie patrimoniale prenant en compte les besoins de logements sur chaque territoire, l'évolution qualitative de la demande, et des choix affirmés en matières sociale, urbanistique et environnementale.

Cette stratégie de réhabilitation, requalification, démolition ou développement est accompagnée financièrement par l'ANRU et la Caisse des Dépôts et Consignations. Elle comprend notamment un plan d'éradication des passoires thermiques.

Risques d'impayé

Les impayés de loyers pèsent à hauteur de 1.7% du quittance. L'Entreprise fait face à la paupérisation d'une partie de sa clientèle : 55% des locataires touchent les APL, plus de 60% des nouveaux entrants vivent en dessous du seuil de pauvreté. Pour contenir le phénomène des impayés, l'Entreprise mène une politique d'accompagnement social active et préventive sous la houlette de la Direction de l'Habitat Solidaire.

La pauvreté n'est cependant pas le seul facteur à risque ; les difficultés de recouvrement pendant la crise sanitaire concerneraient paradoxalement davantage les foyers au revenu intermédiaire selon une étude menée par l'association régionale des bailleurs sociaux alsaciens.

Risques juridiques liés au processus d'appel d'offres

L'Entreprise est soumise à l'ordonnance 2015-899 publiée le 23 juillet 2015 et au décret 2016-360 publié le 25 mars 2016. Un service Marchés dédié à l'organisation de la mise en concurrence veille au respect de 3 principes : concurrence, transparence et égalité de traitement. Le processus de recueil des réponses aux appels d'offres est totalement numérisé, afin de garantir le respect du règlement et des étapes administratives. Enfin, l'adjudication des marchés est faite par une commission réunissant des administrateurs et des représentants de la direction exécutive, selon des modalités, critères et pondérations normalisés.

Risques d'atteinte à la sécurité des biens et des personnes

La poursuite de l'activité peut dépendre de la capacité d'anticipation et de réponse de l'organisme face à des risques difficilement prévisibles et polymorphes. Ces risques affectent l'intégrité des biens et des personnes, comme les agressions, violences urbaines, incendies, catastrophes naturelles...

Des permanences téléphoniques et un système d'astreinte apportent une première réponse aux situations de crise touchant le parc locatif et ses occupants. Un responsable Prévention Sécurité et Santé complète par ailleurs les contributions de l'Entreprise et du CSE pour sécuriser les lieux d'accueil, sensibiliser les salariés et les former à la prévention des risques d'accident du travail.

L'Entreprise a développé un système de signalement sur intranet et une cellule psychologique pour ses collaborateurs victimes de violence ou d'incivilités.

Enfin, face à la pandémie, Néolia a soutenu et accéléré le développement du télétravail. Fin 2020, tous les collaborateurs en capacité et situation disposaient d'un ordinateur portable. La présence physique au bureau a été réduite à un salarié par bureau, et à moins de 50% des effectifs sur site après le premier confinement. La mise en place du centre de relation clientèle fin 2019 a permis de traiter les flux téléphoniques et d'apporter un service de qualité sans contact physique pathogène. L'Entreprise a ainsi pu assurer sa mission d'intérêt général au plus fort de la crise.

RAPPORT FINANCIER

REVUE DES COMPTES

La revue des comptes complète le rapport d'activité. Elle met l'accent sur les soldes intermédiaires de gestion HLM et sur les évolutions principales du bilan.

L'année 2020 a été marquée par la crise sanitaire. Cette crise a retardé la livraison des programmes de construction, engendré des surcoûts de production, dégradé quelque peu le taux d'occupation des foyers étudiants, et entraîné des dépenses non budgétées. Ces surcoûts et manques à gagner ont été largement compensés par la diminution des dépenses externes et par la baisse des charges financières dans un contexte de taux très favorable.

La mise en place d'un service de relation clientèle, la numérisation de nombreux processus dans les services administratifs et commerciaux, et l'accélération du déploiement du télétravail ont permis à la Société d'assurer sa mission d'intérêt général et d'atteindre la plupart de ses objectifs financiers et opérationnels. L'Entreprise, actrice citoyenne, n'a pas eu recours aux dispositifs de soutien de l'Etat (Prêts Garantis par l'Etat, chômage partiel).

L'année aura été celle de la relance en matière de lancement de travaux de construction neuve et de réhabilitation, et celle des records historiques en matière de vente HLM et de résultat comptable. La crise n'a pas freiné l'engagement volontariste de l'Entreprise qui signe 748 agréments de logements locatifs au titre de 2020.

Par ailleurs, le modèle économique HLM poursuit sa mutation. Il s'appuie sur la vente de logements aux locataires et sur les dispositifs de soutien au développement durable (certificats d'économie d'énergie, dégrèvements de taxe foncière pour travaux de performance énergétique, financements verts).

Dans ce contexte, la Société a réalisé un chiffre d'affaires de 169.3 millions d'€ (2019 : 174.1 millions d'€) et un résultat net comptable de 28,4 millions d'€ (2019 : 20.5 millions d'€). Pour la première fois, les ventes de logements HLM ont permis de dégager plus de ressources que les activités courantes.

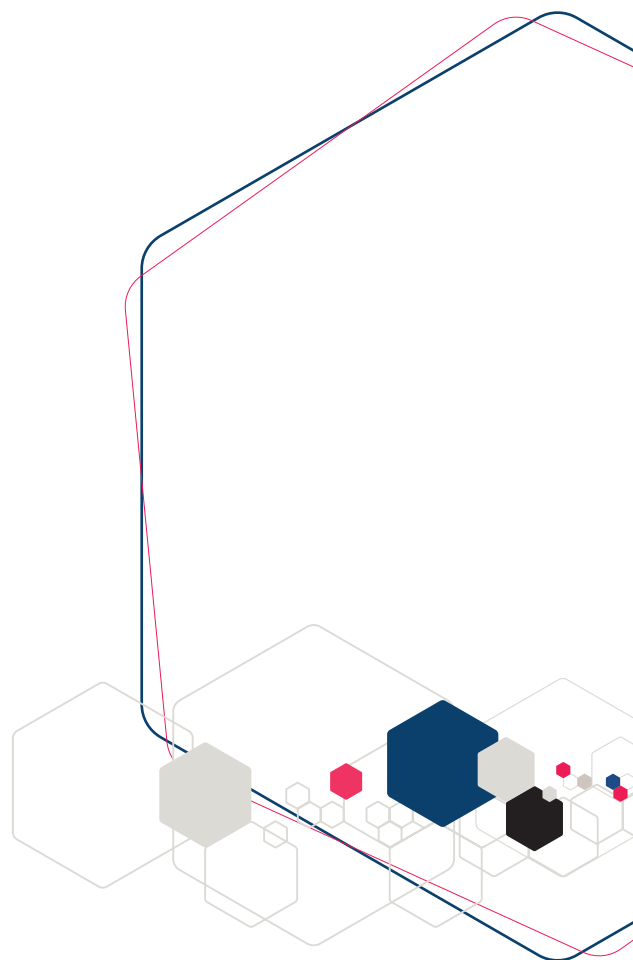
L'autofinancement courant est inchangé, à 14.9 millions d'€ (2019: 15.0 millions d'€, soit 14.4 millions d'€ pro forma hors Isère). L'autofinancement net HLM s'établit à 15.7 millions d'€ (2019 : 17.9 millions d'€). Le léger décrochage entre autofinancement courant et autofinancement net entre 2019 et 2020 s'explique par la diminution des produits de dégrèvement de taxe foncière, dû elle-même à des retards de notification. Ces produits seront comptabilisés en 2021.

Le ratio entre autofinancement net et produit d'activité s'établit à 11.3% ; il est largement supérieur au seuil réglementaire et à la médiane fédérale, qui s'élevait à 9.9% en 2019.

Revue des principaux indicateurs de gestion :

Le chiffre d'affaires des activités d'accession sociale a atteint son plancher, à 21.5 millions d'€ (2019 : 22.1 millions d'€). La marge brute de ces activités est restée stable à 3.5 millions d'€ (2019 : 3.6 millions d'€).

Les loyers atteignent 116.0 millions d'€ hors charges récupérables (2019 : 119.7 millions d'€). La baisse est due à la cession du parc immobilier isérois (impact-1.8 millions d'€), à la hausse de la réduction du loyer de solidarité (impact-2.1 millions d'€) et aux ventes HLM et démolitions (impact-2.4 millions). Elle est partiellement compensée par l'augmentation des loyers au 1er janvier 2020 (impact +1.7 millions d'€) et par la mise en service de nouveaux logements en 2019 et 2020 (impact : +1.1 million d'€).



Une marge brute et un excédent brut d'exploitation stables

La marge brute réglementaire et l'excédent brut d'exploitation de la Société s'établissent respectivement à 74.2 M€ (2019 : 75.6 M€) et 9.8 M€ (2019 : 8.7 M€).

La baisse de marge brute est en trompe-l'œil. L'augmentation de la réduction du loyer de solidarité, qui pèse à hauteur de 2.1 Millions d'€ sur la marge, a en effet été compensée par un allègement de la cotisation CGLLS dans le cadre de la péréquation entre bailleurs sociaux. Cette diminution des cotisations a effacé, pour le calcul de l'excédent brut d'exploitation, la baisse de marge brute due à la RLS.

La marge brute, retraitée de l'impact de la sortie de l'Isère en 2019 (0.9 millions d'€) et de la hausse de la RLS, est soutenue par la baisse des dotations aux amortissements et des charges financières. Ces dernières reculent sous l'effet de la diminution du taux du livret A, de la gestion dynamique et opportuniste de la dette, et de l'érosion des encours à taux fixe contractés avant l'intervention massive de la BCE sur les marchés financiers.

L'excédent brut d'exploitation augmente de plus d'un million d'€. Il est tiré par la diminution des dépenses externes (frais de colloques et réunions -93%, honoraires -31% ; frais postaux -28% ; assurances -30%). Les charges de personnel ont aussi augmenté. La formule de l'intéressement, partiellement assise sur les plus-values de cession, a en effet bénéficié aux salariés.

Un résultat courant de 10.8 M€, en baisse de 1.5 million d'€

La baisse du résultat courant est due à la diminution du résultat des activités de trésorerie et de couverture par swap (impact : -1.2 millions d'€). Le résultat des placements de trésorerie se dégrade sous l'effet de l'arrivée à échéance des DAT, que la plupart des banques ne souhaitent pas renouvelés. En outre, les conditions de marché n'ont pas permis à l'Entreprise de se financer à taux négatif au cours du deuxième trimestre. Enfin, le coût des swaps de couverture augmente, entraîné par la baisse des taux court terme et de l'inflation (2020 : 2.4M€ - 2019 : 2.2 M€).

Le coût des impayés (pertes définitives et provisions nettes) représente 1.8% du quittance (2019 : 1,7%).

Un résultat exceptionnel très positif (2020 : + 17.6M€ - 2019 : +8.2 M€)

Les plus-values brutes sur cession d'actifs, essentiellement des logements HLM, atteignent des sommets (2020 : 16.1 M€ - 2019 : 7.9 M€), même s'il convient d'en déduire les coûts de commercialisation associées (2020 : 2.4M€ - 2019 : 2.6 M€).

Les produits de dégrèvements de taxe foncière sont en baisse sensible (2020 : 3.1 M€ - 2019 : 6.8 M€), sous l'effet de retards de traitement évoqués ci-avant. Enfin, les autres produits exceptionnels ont pratiquement compensé les autres charges exceptionnelles.

La dette bancaire de l'Entreprise, nette de trésorerie, passe de 738.6 millions d'€ à 721.8 millions d'€. L'Entreprise a remboursé davantage d'emprunt qu'elle n'en a levé en 2020.

Les fonds propres passent de 393.6 M€ à 426.0 M€.

La Société a bénéficié d'une augmentation de capital de 1.5M€ intégralement souscrite par Action Logement Immobilier. L'actionnaire a également réalisé une avance en compte courant de 4.7 millions d'€. Cette avance, qui n'est pas comprise dans la situation nette, devrait être convertie en actions en 2023.

SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

			2019	2020
-	7012	Ventes d'immeubles construits	7 283 389	7 614 748
+	7011	Ventes de terrains	6 140 082	5 730 085
+	7014	Ventes de maisons individuelles	8 662 644	8 154 408
+	72232	Transfert d'éléments de stocks en immo.	0	1 400 410
+	7047	Loyers PSLA	8 728	59 353
=		TOTAL VENTE ET ACTIVITE DE PROMOTEUR	22 094 842	22 959 003

-	601	Achats de terrains	4 671 160	-329 967
-	6031	Variation des stocks terrains	-264 022	-460 793
-	605/608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	17 229 971	17 380 011
-	7133	Travaux en cours (-)	-1 245 410	-8 624 437
-	7135	Immeubles achevés (-)	-1 891 832	11 500 094
=		TOTAL COUT DES VENTES	18 499 866	19 464 908

=		MARGE BRUTE SUR ACCESSION	3 594 976	3 494 095
---	--	----------------------------------	------------------	------------------

	7062/6/72	Activité de prêteur		
+	7624	Produits financiers. Prêts accession		
-	661	Intérêts sur opérations d'accession		
=		MARGE SUR PRETS		

	7041	Loyers des logements non conventionnés	8 706 488	8 206 032
+	7042	Suppléments de loyer	250 688	413 630
+	7043	Loyers des logements conventionnés	100 226 426	97 183 073
+	7046	Résidences étudiants, foyers, résidences sociales	4 655 886	4 527 384
+	7044/45/48	Autres loyers	5 863 624	5 643 306
+	741/742	Bonifications et primes à la construction	2 171	2 171
+	743	Subventions d'exploitation	391 626	381 790
+	777	Subventions d'invest virées au compte de résultat	3 489 716	3 609 389
+	703	Récupération des charges locatives	31 977 660	31 343 501
-	6...	Charges locatives récupérables (col 3)	33 995 207	33 534 657
-	68133	Dotations aux amort des immobilisations locatives	39 262 309	38 050 167
-	661	Intérêts sur opérations locatives	12 800 037	11 407 547
-	6127	Loyers des baux à long terme	250 849	48 022
-	6863	Dot aux amort des int compensateurs	0	0
=		MARGE SUR LOCATIF	69 255 884	68 269 883

+	7221	Production immobilisée	2 367 009	1 984 357
+	7086	Récupération de charges de gestion	1 000	1 000
+	7081/2/3/5/8	Autres	331 653	413 612
=		PRODUCTIONS DIVERSES	2 699 662	2 398 969

=		MARGE BRUTE TOTALE	75 550 522	74 162 947
---	--	---------------------------	-------------------	-------------------

-	602	Achats stockés,approvisionnements	6 394	-46 445
-	606	Achats non stockés de mat et fournitures	741 345	748 953
-	611	Travaux relatifs à l'exploitation	1 104 838	1 011 936
-	6151	Entretien courant	6 569 126	7 187 973
-	6152	Gros entretien sur biens locatifs	7 442 597	7 458 421
-	6156/58	Autres travaux d'entretien	824 228	871 461
-	616	Primes d'assurances	1 572 737	1 100 320
-	621	Personnel extérieur	56 608	22 989
-	622	Intermédiaires & honoraires	2 347 625	1 616 752
-	623	Publicité, relations publiques	976 047	742 642
-	624/5	Déplacements	518 721	326 763
-	6285	Redevances	327 910	338 352
-	autres 61/62	Autres	6 770 187	4 178 030
-	635/637	TFPB - Autres impôts, taxes et assimilés	11 970 751	12 127 401
+	744	Subventions pour travaux d'entretien	259 177	194 500
=		VALEUR AJOUTEE	34 580 585	36 671 899

-	631/633	Impôts, taxes et versements sur rémunérations	1 891 429	1 970 814
-	641/648	Salaires et traitements sauf intéressement	14 358 266	14 883 518
-	645/647	Charges sociales	7 009 829	6 878 961
-	64145	Intéressement brut des salariés	2 603 000	3 180 400
=		EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	8 718 061	9 758 206

SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

			2019	2020
-	6825	Dotations aux provisions pour gros entretien	1 325 957	1 777 338
+	7825	Reprises sur provisions pour gros entretien	1 853 200	1 724 090
-	6811	Dotations aux amortissements immo de structure	1 153 568	1 044 017
-	6816	Dotations pour dépréciation des immobilisations	18 954	185 280
-	68174	Dotations pour dépréciation des créances	3 975 108	4 081 672
+	78174	Reprise sur provision dépréciation créances	3 145 658	3 153 085
-	654	Pertes sur créances irrécouvrables	1 793 970	1 768 525
-	68173	Dotations pour dépréciation des stocks	211 788	1 147 231
-	6821/28	Autres dotations aux provisions	664 213	87 882
+	7815/6/7	Reprises sur autres provisions d'exploitation	736 571	1 578 858
+	751/754/758	Autres produits d'exploitation	2 900 024	2 155 462
+	791	Transferts de charges d'exploitation	3 710 654	3 454 145
=		RESULTAT D'EXPLOITATION	11 920 609	11 731 900
+	7621 /248 /27	Produits financiers sur immobilisations financières	117 855	73 820
+	761	Revenus des titres immobilisés	294 621	301 257
+	763/764	Produits des créances et V.M.P	2 125 474	1 162 680
+	765/768	Autres produits financiers	212 960	133
+	786	Reprises sur provisions financières	2 048	0
+	796	Transferts de charges financières	0	0
-	686xx	Dot aux amort et aux prov financières	0	9 267
-	6613	Intérêts compensateurs	0	0
-	661	Charges d'intérêts sur autres opérations	40 615	190
-	664/5/6/8	Autres charges financières	2 371 039	2 449 658
=		RESULTAT COURANT	12 261 913	10 810 676
+	771	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	7 333 214	4 008 596
-	671	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	3 546 447	3 131 174
+	775	Produits des cessions d'éléments d'actif	419 255 689	27 715 567
-	675	VNC des actifs cédés et démolis	411 396 775	11 567 367
+	778	Autres produits exceptionnels	870 892	3 404 481
-	678	Autres charges exceptionnelles	1 738 253	3 405 233
+	787	Reprises sur provisions et dépréciations	1 217 049	2 818 195
-	687	Dotations aux provisions	3 794 427	2 272 169
-				
=		RESULTAT DE L'EXERCICE	20 462 855	28 381 571
-	775	Produits des cessions d'éléments d'actif	419 255 689	27 715 567
+	675	VNC des actifs cédés et démolis	411 396 775	11 567 367
-	787	Reprises sur provisions et dépréciations	1 217 049	2 818 195
+	687	Dotations aux provisions	3 794 427	2 272 169
+	68133	Dotations aux amort des constructions	39 262 309	38 050 167
+	6811	Dotations aux amortissements immo de structure	1 153 568	1 044 017
+	6816	Dotations pour dépréciation des immobilisations	18 954	185 280
+	68173	Dotations pour dépréciation des stocks	211 788	1 147 231
-	78174	Reprise sur provision dépréciation créances	3 145 658	3 153 085
+	68174	Dotations pour dépréciation des créances	3 975 108	4 081 672
-	7825	Reprises sur provisions pour gros entretien	1 853 200	1 724 090
+	6825	Dotations aux provisions pour gros entretien	1 325 957	1 777 338
-	7815/6/7	Reprises sur provisions d'exploitation	736 571	1 578 858
+	6821/28	Autres dotations aux provisions	664 213	87 882
-	777	Subventions d'invest virées au compte de résultat	3 489 716	3 609 389
-	786	Reprises sur provisions financières	2 048	0
+	6863	Dot aux amort des intérêts compensateurs	0	0
+	686xx	Dot aux amort et aux prov financières	0	9 267
=		CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	52 566 023	48 004 778
		REMBOURSEMENT EMPRUNTS LOCATIFS	34 694 821	32 259 942
		AUTOFINANCEMENT NET HLM	17 871 203	15 744 836
-		Eléments exceptionnels (Produits)	8 204 106	7 413 076
+		Eléments exceptionnels (Charges)	5 284 700	6 536 407
		AUTOFINANCEMENT COURANT	14 951 797	14 868 167

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX

SARL EXCO P2B AUDIT

16 rue Frédéric Japy
25200 MONTBELIARD

SAS CABINET COUREAU

6 Boulevard Georges Clemenceau
21000 DIJON

"NEOLIA"

Société Anonyme d'HLM au capital de 18 186 896 euros

34 rue de la Combe aux Biches
25200 MONTBELIARD

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS**

Exercice clos le 31 décembre 2020

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX

À l'Assemblée Générale de la société NEOLIA,

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 NEOLIA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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 des Commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 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.

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX

Les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues, notamment pour ce qui concerne (i) l'évaluation et la dépréciation des immobilisations corporelles, financières et les subventions d'investissements associées, (ii) pour ce qui concerne l'évaluation et la dépréciation des stocks et (iii) pour ce qui concerne les provisions pour risques et charges. Ces derniers sont indiqués dans les notes II § E et III § A et B de l'annexe aux comptes annuels relatives aux « Principes, règles et méthodes comptables » et « Informations complémentaires sur le bilan et compte de résultat ».

Pour l'ensemble de ces estimations, nous avons apprécié les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces jugements et ces estimations, revu par sondages les calculs effectués par la société, examiné les procédures d'approbation de ces estimations par la Direction, validé les évaluations aboutissant à la reconnaissance des actifs et passifs par retour aux documents juridiques, vérifié que les notes de l'annexe donnent une information appropriée sur les hypothèses retenues par la Société.

Vérifications spécifiques

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

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration arrêtés le 30 mars 2021 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

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

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

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

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

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX

Responsabilités des commissaires 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.823-10-1 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 ;

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX

- 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.

**Fait à Montbéliard et Dijon,
Le 1^{er} avril 2021**

Les Commissaires aux Comptes

SARL EXCO P2B AUDIT

SAS CABINET COUREAU

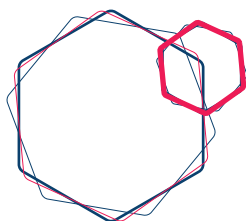
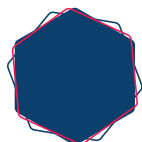
Pierre BURNEL

Jean-Pierre COUREAU

Commissaire aux comptes Associé

Commissaire aux comptes

N° de compte		ACTIF	31/12/2020			31/12/2019	
			Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
1	2	3	4	5	6	7	
ACTIF IMMOBILISE					1 222 424,71	984 983,83	
		IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
	201	Frais d'établissement					
	2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	101 694,68	101 694,68			
	203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	4 570 715,34	3 348 290,63	1 222 424,71	984 983,83	
	21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES			1 005 178 858,87	1 015 154 776,61	
	2111	Terrains nus	4 782 273,42	1 248 500,30	3 533 773,12	2 362 078,31	
	2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	116 265 308,06		116 265 308,06	115 750 104,77	
	212	Agencements et aménagements de terrains	185 681,40	185 681,40			
	213 sauf 21315-2135	Constructions locatives (sur sol propre)	1 372 820 457,95	519 323 929,55	853 496 528,40	864 199 629,23	
	214 sauf 21415-2145	Constuctions locatives sur sol d'autrui	49 271 960,75	25 301 744,20	23 970 216,55	24 881 309,30	
	21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	14 202 693,41	7 403 331,36	6 799 362,05	6 851 307,65	
	215-218	Instal.techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	5 104 182,32	3 990 511,63	1 113 670,69	1 110 347,35	
	221-222-223	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation					
	23	Immobilisations corporelles en cours				90 641 944,68	52 224 951,87
	2312	Terrains	24 565 959,57		24 565 959,57		9 799 296,25
	2313-2314-2318	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	65 489 524,72		65 489 524,72		42 367 791,32
	238	Avances et acomptes	586 460,39		586 460,39		57 864,30
		IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				32 406 140,61	31 951 076,44
	261-266 - 2675-2676	Participations - Apports, avances	15 278 076,63	124 584,84	15 153 491,79		16 135 301,58
	2671-2674	Créances rattachées à des participations					
	272	Titres immobilisés (droit de créances)	1 008 816,00		1 008 816,00		40 327,72
	2741	Prêts participatifs					
	2781-2782-2783	Prêts pour accession et aux SCCC					
271-274 (sauf 2741) -275-2761	Autres	14 804 448,82		14 804 448,82		14 409 615,14	
2678-2768	Intérêts courus	1 439 384,00		1 439 384,00		1 365 832,00	
	(I)	1 690 477 637,46	561 028 268,59	1 129 449 368,87	1 129 449 368,87	1 100 315 788,75	
ACTIF CIRCULANT					46 101 196,39	49 673 856,93	
	3 (net du 319, 339, 359)	STOCKS ET EN-COURS					
	31	Terrains à aménager	495 256,06		495 256,06		1 107 420,36
	33	Immeubles en cours	41 986 505,98	1 953 454,18	40 033 051,80		37 475 030,50
		Immeubles achevés :					
	35 sauf 358	Disponibles à la vente	4 677 293,73	110 151,00	4 567 142,73		10 085 660,27
	358	Temporairement loués	1 005 745,80		1 005 745,80		1 005 745,80
	37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat					
	32	Approvisionnementnements					
	409	Fournisseurs débiteurs	648 631,73		648 631,73	648 631,73	108 605,45
		CRÉANCES D'EXPLOITATION				57 087 918,27	49 315 783,50
		Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)					
	411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	11 738 101,77	1 950 388,90	9 787 712,87		9 917 457,85
	412	Créances sur acquéreurs	25 769 083,06		25 769 083,06		22 707 168,60
	414	Clients - autres activités					
	415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires					
	416	Clients douteux ou litigieux	10 939 542,06	10 939 542,06			
	418	Produits non encore facturés	43 414,24		43 414,24		93 640,14
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	1 604 738,86		1 604 738,86		2 735 704,23
	441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	19 882 969,24		19 882 969,24		13 861 812,68
		CREANCES DIVERSES (3)				2 946 767,94	12 511 684,10
	454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCC					
	451-458	Groupe, Associés-opérations faites en commun et G.I.E					
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers					
4615	Opérations d'aménagement						
455-4562-46 (sauf 461-4675-4678)	Autres	2 946 767,94		2 946 767,94		12 511 684,10	
50	Valeurs mobilières de placement						
	DISPONIBILITES				86 672 496,87	106 904 767,62	
511	Valeur à l'encaissement						
5188	Intérêts courus à recevoir	144 903,76		144 903,76		732 557,52	
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	86 527 593,11		86 527 593,11		106 172 210,10	
53-54	Caisse et régies d'avances						
486	Charges constatées d'avance	192 616,51		192 616,51	192 616,51	133 110,65	
	(II)	208 603 163,85	14 953 536,14	193 649 627,71	193 649 627,71	218 647 808,25	
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)						
169	Primes de remboursement des obligations (IV)						
476	Différences de conversion Actif (V)						
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)		1 899 080 801,31	575 981 804,73	1 323 098 996,58	1 323 098 996,58	1 318 963 597,00	
(1) dont droit au bail							
(2) dont à moins d'un an							
(3) dont à plus d'un an							



	N° de compte 1	PASSIF 2	31/12/2020		31/12/2019 5
			Détail 3	Totaux partiels 4	
CAPITAUX PROPRES	10	CAPITAL ET RESERVES		287 539 011,09	265 951 611,42
	10133-1014-102	Capital (actions simples) et fonds de dotation	18 186 896,00		16 686 896,00
	10134	Capital : actions d'attribution (nouveau régime)			
	1018	Capital : actions d'attribution (ancien régime)			
	104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	9 938 414,00		9 938 414,00
	105	Ecart de réévaluation	15 157,01		15 157,01
	106	Reserves			
	1061	Reserve légale	1 668 689,60		1 512 990,60
	1063	Reserves statutaires ou contractuelles			
	10685-10688	Autres réserves	257 729 854,48		237 798 153,81
	11	Report à nouveau (a)	15 823 717,00	15 823 717,00	15 823 717,00
	12	Résultat de l'exercice (a)	28 381 571,07	28 381 571,07	20 462 854,83
PROPRES		Montant brut	Inscrit au résultat		
	13	Subventions d'investissement	138 081 234,79	94 273 469,53	91 370 715,63
	14	PROVISIONS REGLEMENTEES			
	145	Amortissements dérogatoires			
	146	Provision spéciale de réévaluation			
	1671	Titres participatifs			
		(I)	426 017 768,69	426 017 768,69	393 608 898,88
PROV.	15	PROVISIONS		10 864 644,00	11 995 912,00
	151	Provisions pour risques	675 219,00		992 863,00
	1572	Provisions pour gros entretien	4 230 905,00		4 177 657,00
	153-158	Autres provisions pour charges	5 958 520,00		6 825 392,00
		(II)	10 864 644,00	10 864 644,00	11 995 912,00
DETTES		DETTES FINANCIERES (1)		817 120 294,81	854 340 263,40
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction	41 114 244,99		41 809 174,00
	163	Emprunts obligataires			
	164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit			
	1641	Caisse des Dépôts et Consignations	664 683 681,30		664 311 059,17
	1642	C.G.L.L.S.			
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	3 007 488,02		3 384 264,38
	1648	Autres établissements de crédit	87 158 430,11		123 343 074,02
	165	Dépôts et cautionnements reçus :			
	1651	Dépôts de garantie des locataires	8 621 939,16		8 790 719,86
	1654	Redevances (location-accession)	4 371,61		886,35
	1658	Autres dépôts	780 716,00		400 000,00
		Emprunts et dettes financières diverses :			
	166-1673-1674-1678	Participation - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	4 917 269,80		4 979 584,45
	1675	Emprunts participatifs			
	1676	Avances d'organismes HLM			
	1677	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts			
	168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées			
	17 sauf intérêts courus - 18	Dettes rattachées à des participations			
	519	Concours bancaires courants			
	1688 (sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus	6 832 153,82		7 321 501,17
	16883	Intérêts compensateurs			
	229	Droits sur immobilisations			
	2293	Droits des locataires attributaires			
	2291-2292	Autres droits			
	419	Clients créditeurs		1 526 704,21	2 435 943,66
	4195	Locataires-Excédents d'acomptes	980 105,13		1 675 433,06
	Autres 419	Autres	546 599,08		760 510,60
		DETTES D'EXPLOITATION		30 326 944,72	26 168 077,47
	401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	10 693 683,86		8 665 305,48
	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	5 419 955,75		4 237 528,97
	42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	14 213 305,11		13 265 243,02
		DETTES DIVERSES		8 181 135,97	3 648 552,51
		Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
	404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	3 388 613,79		3 239 297,58
	269-279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés			
		Autres dettes :			
	4563	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	386,45		386,45
	451-454-458	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.	4 711 200,00		
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	32 343,57		
	4615	Opérations d'aménagement			
	455-457-46 (sauf 461 et 4675)	Autres	48 592,16		408 868,48
REGUL.		Produits constatés d'avance		29 061 504,18	26 765 949,08
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	5 980 744,35		6 742 968,77
	4872	Produits des ventes sur lots en cours	23 080 759,83		20 022 980,31
	4873	Rémunération des frais de gestion PAP			
		(III)	886 216 583,89	886 216 583,89	913 358 786,12
	477	Différences de conversion Passif (IV)			
		TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)	1 323 098 996,58	1 323 098 996,58	1 318 963 597,00
		(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
		(1) Dont à plus d'un an		759 318 774,12	779 664 286,34
		à moins d'un an		57 801 520,69	74 675 977,06

N° de compte 1	PRODUITS 2	31/12/2020		31/12/2019 5
		Détail 3	Totaux partiels 4	
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		182 443 351,23	192 633 291,24
70 (net de 709)	Produits des activités		169 290 141,37	174 129 957,89
7011	Ventes de terrains lotis	5 730 085,06		6 140 081,50
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	7 614 757,63		7 283 388,60
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	8 154 407,67		8 662 644,16
7017-7018	Ventes d'autres immeubles			
703	Récupération des charges locatives	31 343 501,41		31 977 660,19
704	Loyers :			
7041	Loyers des logements non conventionnés	8 206 031,66		8 706 488,06
7043	Loyers des logements conventionnés	97 183 073,13		100 226 425,81
7042	Suppléments de loyers	413 629,66		250 688,40
7046	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	4 527 383,98		4 655 885,79
7047	Logements en location - accession et invendus	59 352,93		8 727,98
7044-7045-7048	Autres	5 643 305,86		5 863 624,31
706	Prestations de services :			
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)			
70631	Sociétés sous égide			
70632-70638	Prestations de services à personnes physiques, et autres produits			
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation			
7065	Syndic de copropriétés			
7066	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers			
70671	Gestion des S.C.C.C.			
70672	Gestion des prêts			
7068	Autres prestations de services			
708	Produits des activités annexes :			
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.	1 000,00		1 000,00
Autres 708	Autres	413 612,38		353 343,09
71	Production stockée (ou destockage)		-2 875 657,46	3 137 242,13
7133	Immeubles en cours	8 624 436,96		1 245 410,22
7135	Immeubles achevés	-11 500 094,42		1 891 831,91
72	Production immobilisée		3 384 766,49	2 367 008,97
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)			
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	3 384 766,49		2 367 008,97
74	Subventions d'exploitation		578 461,18	652 974,97
742	Primes à la construction	2 171,42		2 171,42
743	Subventions d'exploitation	381 789,76		391 626,29
744	Subventions pour travaux de gros entretien	194 500,00		259 177,26
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		6 456 033,01	5 735 429,67
78157	Provisions pour gros entretien	1 724 090,00		1 853 200,00
78174	Dépréciations de créances	3 153 084,82		3 145 658,27
Autres 781	Autres reprises	1 578 858,19		736 571,40
791	Transferts de charges d'exploitation	3 454 144,87	3 454 144,87	3 710 653,51
751-754-758	Autres produits	2 155 461,77	2 155 461,77	2 900 024,10
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			
	PRODUITS FINANCIERS		1 537 890,94	2 752 958,35
761	De participations (2)		301 257,47	294 620,72
7611	Revenus des actions	289 520,63		289 520,63
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes			
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres	11 736,84		5 100,09
762	D'autres immobilisations financières (2)		73 820,26	117 855,47
76241-76242	Prêts accession			
Autres 762	Autres	73 820,26		117 855,47
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	1 162 679,94	1 162 679,94	2 125 474,08
765-766-768	Autres (2)	133,27	133,27	212 960,08
786	Reprises sur dépréciations et provisions			2 048,00
796	Transfert de charges financières			
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		41 556 227,50	432 166 559,45
771	Sur opérations de gestion	4 008 595,70	4 008 595,70	7 333 213,54
	Sur opérations en capital :		34 729 436,80	423 616 296,91
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	27 715 566,83		419 255 689,01
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	3 609 389,41		3 489 715,74
778	Autres	3 404 480,56		870 892,16
787	Reprises sur dépréciations et provisions	2 818 195,00	2 818 195,00	1 217 049,00
797	Transferts de charges exceptionnelles			
	TOTAL DES PRODUITS	225 537 469,67	225 537 469,67	627 552 809,04
	Solde débiteur = perte			
	TOTAL GENERAL		225 537 469,67	627 552 809,04
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs			
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées			

N° de compte 1	CHARGES 2	31/12/2020			31/12/2019 6
		Charges récupérables 3	Charges non récup. 4	Totaux partiels 5	
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			162 913 283,76	171 402 361,32
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers			71 066 142,35	80 370 914,03
60	Achats stockés :				
601	Terrains		-329 967,30	-329 967,30	4 671 159,66
602	Approvisionnements		-46 445,01	-46 445,01	-12 838,60
607	<i>Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat</i>				
603	Variation des stocks :				
6031	Terrains		-460 793,29	-460 793,29	-264 022,00
6032	Approvisionnements				
6037	<i>Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat</i>				
604-605-608 (net de 6094, 6095 et 6098)	Frais liés à la production de stocks immobiliers		17 380 011,43	17 380 011,43	17 229 970,55
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	14 544 074,18	748 953,11	15 293 027,29	15 009 600,75
61-62	Services extérieurs :				
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	7 554 388,08	1 011 936,30	8 566 324,38	9 858 292,85
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	5 351 116,62	7 187 973,27	12 539 089,89	11 604 775,64
6152	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs		7 458 420,59	7 458 420,59	7 442 596,88
6156-6158	Autres travaux d'entretien et réparations		871 460,62	871 460,62	824 228,29
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		48 021,53	48 021,53	250 848,86
616	Primes d'assurances		1 100 319,68	1 100 319,68	1 572 737,20
621	Personnel extérieur à la société		22 989,15	22 989,15	56 607,65
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	474 047,55	1 616 752,49	2 090 800,04	2 844 328,86
623	Publicité, publications, relations publiques		742 641,68	742 641,68	976 047,18
625	Déplacements, missions et réceptions		326 762,61	326 762,61	518 721,11
6285	Redevances		14 396,59	14 396,59	14 425,02
Autres comptes 61 et 62	Autres	947 096,65	4 501 985,82	5 449 082,47	7 773 434,13
63	Impôts, taxes et versements assimilés			16 718 440,15	16 478 645,42
631-633	Sur rémunérations	263 679,44	1 970 813,73	2 234 493,17	2 190 482,75
63512	Taxes foncières		11 960 442,53	11 960 442,53	11 792 501,94
Autres 635-637	Autres	2 356 546,00	166 958,45	2 523 504,45	2 495 660,73
64	Charges de personnel			26 986 587,80	26 146 933,61
641-6481	Salaires et traitements	1 497 474,09	18 063 918,47	19 561 392,56	18 688 697,98
645-647-6485	Charges sociales	546 234,63	6 878 960,61	7 425 195,24	7 458 235,63
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			46 373 588,08	46 611 897,93
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :				
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245	Immobilisations locatives		38 050 167,45	38 050 167,45	39 262 308,96
Reste du 6811	Autres immobilisations		1 044 017,09	1 044 017,09	1 153 568,48
6812	Charges d'exploitation à répartir				
6816	Dépréciations des immobilisations		185 280,47	185 280,47	18 954,00
68173	Dépréciations des stocks et en-cours		1 147 231,00	1 147 231,00	211 788,19
68174	Dépréciations des créances		4 081 672,07	4 081 672,07	3 975 108,21
6815	Dotations aux provisions :				
68157	Provisions pour gros entretien		1 777 338,00	1 777 338,00	1 325 957,09
Autres 6815	Autres provisions		87 882,00	87 882,00	664 213,00
65 (sauf 655)	Autres charges			1 768 525,38	1 793 970,33
654	Pertes sur créances irrécouvrables		1 768 525,38	1 768 525,38	1 793 970,33
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante				
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
	CHARGES FINANCIERES			13 866 661,54	15 211 690,94
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		9 266,84	9 266,84	
	Charges d'intérêts (2)				
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		11 407 547,23	11 407 547,23	12 806 356,28
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif				
661123	Intérêts compensateurs				
661124	Intérêts de préfinancement consolidables				
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers				
66115	Gestion de prêts - Accession				
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		189,51	189,51	34 295,64
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
664-665-666-668	Autres charges financières		2 449 657,96	2 449 657,96	2 371 039,02
	CHARGES EXCEPTIONNELLES			20 375 943,30	420 475 901,95
671	Sur opérations de gestion		3 131 174,11	3 131 174,11	3 546 446,87
	Sur opérations en capital :			14 972 600,19	413 135 028,08
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés		11 567 366,90	11 567 366,90	411 396 774,95
678	Autres		3 405 233,29	3 405 233,29	1 738 253,13
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			2 272 169,00	3 794 427,00
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		2 272 169,00	2 272 169,00	1 438 427,00
6872	Dotations aux provisions réglementées				
6875	Dotations aux provisions				2 356 000,00
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS				
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES				
	TOTAL DES CHARGES	33 534 657,24	163 621 231,36	197 155 888,60	607 089 954,21
				Solde créditeur = bénéfice	20 462 854,83
				TOTAL GENERAL	627 552 809,04
				(1) Dont charges sur exercices antérieurs	
				(2) Dont intérêts s/ entreprises liées	

ANNEXES 2020

I. LES FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE ET PERSPECTIVES

Les états financiers de l'Entreprise ont été préparés sur la base de la continuité d'exploitation. En dépit de l'épidémie de la covid-19, les activités se sont poursuivies et l'Entreprise a pu continuer à assurer sa mission d'intérêt général. A la date d'arrêté des comptes, la direction n'a pas connaissance d'incertitudes qui remettent en cause la capacité de l'entreprise à poursuivre son exploitation. Il est précisé, par ailleurs, que la société n'a bénéficié d'aucune aide mise en place par le gouvernement pour faire face aux conséquences de la pandémie (PGE, activité partielle).

Pendant le premier confinement, l'Entreprise a réorganisé l'activité pour préserver la sécurité sanitaire des collaborateurs tout en assurant un service adapté. L'arrêt des chantiers a repoussé la mise en service de nouveaux logements et la mise en place de protocole d'hygiène a légèrement renchéri le coût des travaux. Des retards de paiement de loyer ont été constatés en début de crise, ils ont été largement rattrapés au second semestre. L'entreprise a ponctuellement renoncé à émettre des titres de créances sur les marchés financiers, et a utilisé ses ressources propres pour accélérer les règlements fournisseurs et venir en aide à son écosystème. Les surcoûts de fonctionnement (matériel de protection, surcoûts salariaux...) ont été largement compensés par la réduction des dépenses internes (transports ...) et externes (participation aux foires, conventions, prime d'assurance dommage ouvrage...). Enfin, soutenue par son actionnaire Action Logement, l'Entreprise a accéléré son rythme de développement, lancé la construction de 666 logements neufs et obtenu un agrément pour produire 748 nouveaux logements.

Le plan stratégique de l'entreprise, @venir2025, tourné vers la transformation numérique, a montré toute sa pertinence pendant la crise sanitaire. Un accord télétravail était ainsi en gestation au moment du premier confinement. Un centre de relation clientèle venait d'être inauguré. Plusieurs processus administratifs, commerciaux et opérationnels avaient été récemment dématérialisés. L'Entreprise considère qu'elle a les moyens et l'organisation capable de faire face aux conséquences d'une crise qui se prolongerait au-delà de 2020. L'entreprise compte maintenir son rythme de développement soutenu, poursuivre ses efforts de requalification patrimoniale et accélérer la rénovation des logements les plus énergivores dans le cadre de la feuille de route que lui a adressé son actionnaire.

Événements postérieurs à la clôture

Depuis la clôture au 31 décembre 2020, aucun autre événement postérieur significatif pouvant avoir un impact sur la performance financière de Néolia n'a été constaté.

II. PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

A. Les comptes annuels de NEOLIA ont été établis, présentés et évalués suivant les principes comptables, résultant de la loi n° 83.353 du 30 avril 1983, conformément aux dispositions générales et règles applicables aux Sociétés Anonymes d'HLM, d'après l'Instruction n° 92-10 du 27 avril 1992, modifiée par avenant n° 98-5 du 6 avril 1998.

B. Suite aux recommandations du Conseil National de la Comptabilité, suggérant un allègement sensible de la rédaction des annexes des entreprises, notre Société se limite chaque année à ne faire apparaître dans ce rapport que les informations à caractère significatif, ainsi que les modifications importantes intervenues au cours de l'exercice dans les principes, règles et méthode comptables.

C. Le règlement ANC n° 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social fait aussi référence.

D. Enfin, l'arrêté du 7 octobre 2015 conjoint 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, a, d'une part, abrogé les précédentes instructions comptables et leurs avenants applicables aux Offices Publics de l'Habitat soumis aux règles des entreprises de commerce et aux sociétés d'HLM, et a, d'autre part, arrêté le plan de comptes et les documents annuels des organismes de logement social à comptabilité de commerce.

E. Méthodes d'amortissement et de provisionnement

1. Immobilisations incorporelles – Baux emphytéotiques

La valeur brute des baux correspond à leur coût d'achat. Elle est comptabilisée à la date de l'acte. Les amortissements sont calculés en fonction de la durée du bail à concurrence de la durée de vie économique du composant structure.

2. Amortissements des immobilisations locatives

Les règles retenues depuis le 1^{er} janvier 2010, sont :

- 8 composants dont les 7 principaux et obligatoires selon la ventilation C.S.T.B.,
- Pour les durées d'amortissement suivantes :

COMPOSANTS	DURÉES D'AMORTISSEMENT
01 - structure et assimilé	50 ans
02 - menuiserie extérieure	28 ans
03 - chauffage (collectif et individuel)	17/28 ans

05 - étanchéité	17 ans
06 - ravalement avec amélioration	17 ans
07 - électricité	28 ans
08 - plomberie / sanitaire	28 ans
09 - ascenseurs	17 ans

La valeur brute des immeubles correspond à leur prix de revient et les amortissements sont calculés à partir de la date de mise en service.

3. Immobilisations en cours

Sont portées à ce poste les dépenses engagées au 31 décembre, pour les opérations dont la déclaration d'achèvement des travaux n'a pas été prononcée.

4. Dépréciation des immobilisations locatives

La VNC des bâtiments programmés à la démolition est dépréciée de la manière suivante :

ANNEE PREVISIONNELLE DE LA DEMOLITION	TAUX 2020	TAUX 2019
N+1	100%	100%
N+2	100%	50%
N+3	100%	33%

En outre, une analyse est réalisée sur le patrimoine ayant des taux de vacance commerciale élevés ou une valeur de marché potentiellement inférieure à la valeur comptable. Une provision est calculée en fonction de la valeur économique du patrimoine concerné. En 2020, une approche plus prudentielle a été adoptée à savoir relever la dépréciation à 100 % pour les années N+2 et N+3.

5. Travaux liés à l'amiante

Il convient de distinguer deux situations concernant les coûts liés à l'amiante et les diagnostics techniques. Les travaux de désamiantage isolés sont considérés comme des charges en application de l'avis n° 2005-D du comité d'urgence du CNC.

En revanche, les surcoûts liés à la présence d'amiante lors de la réalisation de travaux de réhabilitation ou de remplacement de composants sont considérés comme accessoires aux travaux principaux et constituent donc un élément du coût de l'immobilisation (délibération du collège de l'ANC du 26/11/2014).

6. Autres immobilisations corporelles

Leur valeur brute correspond à la valeur d'achat, complétée des frais nécessaires à la mise en service. Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de leur durée de vie économique.

7. Immobilisations financières

Les titres de participation sont enregistrés à leur valeur d'acquisition. Une dépréciation peut être constituée si la valeur des titres est inférieure à la quote-part des capitaux propres de la filiale.

8. Subventions d'investissements

Les subventions d'investissements sur projets confirmés sont comptabilisées l'année de leur notification. Elles sont ventilées selon l'éclatement par composants des immeubles qu'elles financent. La reprise des subventions en résultat s'effectue au même rythme que les amortissements de ces mêmes composants.

Les subventions liées au terrain sont reprises sur une durée de 10 ans.

9. Créances locataires

Concernant les provisions sur créances douteuses locataires, nonobstant les règles comptables applicables à l'évaluation des actifs, les sommes dues à titre de loyers, charges et accessoires par les locataires présents ou partis font l'objet d'une provision pour leur montant total (y compris le quittance du mois de décembre).

En 2020, et conformément aux préconisations de la Fédération des ESH, les taux appliqués en fonction des zones géographiques sont les suivants :

TAUX DE PROVISION PAR ZONE DE TENSION ET PAR TRANCHE DES CREANCES	TAUX APPLIQUES		
	0 à 3 mois	3 à 6 mois	6 à 12 mois
Zone 3 : Alsace, Bretagne, Haute-Normandie, Midi-Pyrénées, Nord-Pas de Calais, Pays de Loire	4%	25%	45%
Zone 5 : Bourgogne, Champagne-Ardenne, Franche-Comté, Limousin	7%	35%	55%

10. Gros entretien

Conformément au Règlement ANC 2015-4 du 4 juin 2015 et à l'Instruction Comptable homologuée le 7 octobre 2015, modifiant les modalités de constitution de la provision pour gros entretien, celle-ci a évolué en 2016, selon les modalités ci-dessous.

Pour qu'une dépense soit désormais éligible à la PGE, trois conditions doivent être réunies :

- l'immobilisation objet des travaux d'entretien doit être identifiée,
- des travaux d'entretien doivent être positionnés dans le temps,
- leur montant doit être fiable.

Les travaux provisionnables sont limités aux :

- Ravalement des façades sans amélioration,
- Peintures et sols des parties communes (réfection des cages d'escalier, des halls et des parkings),
- Travaux de gros entretien et de remplacement de petits équipements non identifiés comme des composants,
- Travaux d'entretien des couvertures et de traitement de charpentes.

F. La T.V.A. :

Conformément à la décision prise en 1998 issue de la défiscalisation du logement social, les charges d'exploitation *fiscalisées* sont régularisées par activité, de la manière suivante :

ACTIVITÉ	
Promotion	Tva récupérable à 100 %
Lotissement	Tva récupérable à 100 %
Locatif	Tva non récupérable (sauf travaux défiscalisés)
Structures et communs	Coefficient général de déduction de tva
Trésorerie	Tva non récupérable (hors champ d'application)

Le coefficient de déduction définitif en 2020 est de 17 % (2019 : 16 %).

G. Régime fiscal :

Depuis 2006, les organismes HLM sont assujettis à l'impôt sur les sociétés pour les activités qui ne relèvent pas directement du service d'intérêt général du logement social.

L'application de l'instruction fiscale de 2006 a conduit à définir comme relevant du champ de taxation à l'impôt sur les sociétés les programmes locatifs qui ne présentent pas le double plafond réglementaire des loyers et des ressources locataires. Si ces logements représentent moins de 10 % des logements sociaux, ils bénéficient de l'exonération d'IS au titre du service d'intérêt général.

Les produits annexes et accessoires, s'ils n'excèdent pas 5 % des produits totaux, sont également exonérés.

Au regard de son report fiscal déficitaire, la Société ne paie pas d'impôt sur les sociétés pour 2020. Par prudence, elle ne reconnaît aucun actif d'impôt différé.

III. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES SUR LE BILAN ET LE COMPTE DE RÉSULTAT (en milliers d'euros sauf indications contraires)

A. POSTES A L'ACTIF DU BILAN

1. Immobilisations financières

La valeur brute des participations et autres titres est égale au coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée à hauteur de la différence.

PRINCIPALES FILIALES	Valeur nette à l'actif	Taux de détention 2019	Taux de détention 2020
Néolia Coopérative	160	99%	99%

AUTRES PARTICIPATIONS	Valeur nette à l'actif	Taux de détention 2019	Taux de détention 2020
Somco	1 951	48%	48%
Habellis	12 276	32%	24%
Logiest	554	9%	9%
Autres	336	-	-

Des contrats relatifs à l'externalisation des passifs sociaux de la société sont inscrits en immobilisations financières pour un montant de 13 700 K€.

2. Comptes de stocks

STOCKS ET EN-COURS AU 01/01/2020	49 674
VARIATION DES POSTES STOCKS	
Achats	17 050
Prix de revient des lots vendus :	
. A des tiers	-18 013
. En livraison à soi-même	-1 400
Projets abandonnés ou pris en charges exceptionnelles	-317
Coûts internes	-52
SOUS-TOTAL	46 942
VARIATION DES PROVISIONS	
Dotations	-1147
Reprises	306
STOCKS ET EN-COURS AU 31/12/2020	46 101

3. Créances d'exploitation

	2020
Organismes sociaux - produits à recevoir	9
État - produits à recevoir	1318
État tva déductible restant à récupérer	278
AUTRES CRÉANCES	1 605
État - subventions d'exploitation à recevoir	3194
État - subventions d'investissement à recevoir	16 689
ETAT - SUBVENTIONS A RECEVOIR	19 883
TOTAL DES AUTRES CREANCES D'EXPLOITATION	21 488

4. Créances diverses

	2020
Débiteurs divers	2 747
Créances sur cessions d'immobilisations	200
TOTAL DES CRÉANCES DIVERSES	2 947

5. Disponibilités

	2020
Comptes courants	13 761
Compte à terme	37 025
Livret A	35 321
Autres livrets et comptes rémunérés	421
Intérêts courus	145
ACTIF - DISPONIBILITES	86 673
PASSIF - CONCOURS BANCAIRES	0
TRESORERIE NETTE	86 673

B. POSTES AU PASSIF DU BILAN

1. Capital

En 2020, des dividendes ont été versés pour un montant de 375 K€.

2. Provision pour départ à la retraite

La société provisionne ses engagements en matière de retraite sur la base des paramètres suivants :

●	Application de la convention collective des personnels ESH	
●	Age de départ à la retraite	65-67 ans
●	Taux d'actualisation	0,45 % (2019 : 0,56 %)
●	Evolution des salaires	1,90 %
●	Table de mortalité	INSEE 15-17
●	Turn-over	5 % et à partir de 50 ans 0 % (2019 : 5 % et au-delà de 50 ans 0 %)

Le montant de la provision au 31/12/2020 s'élève à 5 923 K€. (2019 : 6 792 K€).

Néolia a enregistré une reprise exceptionnelle d'un montant de 869 K€ relative au taux d'actualisation qui passe de 0,56 % en 2019 à 0,45% en 2020.

3. Dettes financières

Le montant des dettes financières au 31/12/2020 s'établit de la façon suivante :

	2020
Emprunts auprès des établissements de crédit et autres	800 881
Dépôts et cautionnements reçus	9 407
Intérêts courus	4 480
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	814 768

Remboursements en capital des dettes financières, ou transfert d'emprunts financiers

	2020
Sur le patrimoine locatif (nomenclature 2.21 et 2.22)	32 260
Par anticipation suite à vente ou démolition	3 635
Transfert des encours lié à la cession du patrimoine du sud et Isère	0
Sur emprunt accession (PSLA)	2
Autres	21

TOTAL DES REMBOURSEMENTS EN CAPITAL

35 918

Emprunts structurés

QUALIFICATION DU PRODUIT	MONTANT AU 31/12/2020	NOTE GISSLER	TAUX PAYE EN 2020
Ecart de change	12 335	Hors charte	4,98%
TOTAUX	12 335		

Concours bancaires débiteurs

Le poste concours bancaires au 31/12/2020 est de **0 €**.

4. Dettes d'exploitation

a) Factures non parvenues - exploitation gestion (compte n° 4081) : **7 711 K€**

Ces factures couvrent les dépenses d'électricité, de gaz, d'eau, de chauffage et diverses charges locatives ou de gestion générale.

Factures non parvenues - stock immobilier (compte n° 4082) : **3 487 K€**

Ce poste correspond à l'ensemble des travaux exécutés restant à facturer, et aux travaux restant à effectuer sur les maisons individuelles et sur l'ensemble des programmes de lotissement et d'accession pour lesquels une première vente est déjà intervenue.

b) Dettes fiscales, sociales :

	2020
Dettes fiscales	4 766
Dettes sociales (organismes divers)	4 078
Provision pour congés payés (brut)	2 100
Provision intéressement (hors forfait social et taxes)	3 268
TOTAL DES DETTES FISCALES ET SOCIALES	14 213

5. Dettes sur immobilisations

Les dettes dues aux Fournisseurs d'immobilisation s'élèvent à **3 389 K€**.

6. Dettes diverses (autres)

	2020
Associés comptes courants	4730
Créditeurs divers	32
Autres charges diverses à payer	29
TOTAL DES DETTES DIVERSES	4791

7. Produits constatés d'avance

En 2012, Néolia a enregistré un produit constaté d'avance d'un montant de 16 millions d'euros représentant la « dirty value » (valeur de marché) du swap CA-CIB INX 231, contracté dans le cadre de la liquidation anticipée d'un swap spéculatif.

Ce produit constaté d'avance est amorti sur la durée du swap, soit 19 ans, selon un plan découlant des anticipations de flux de trésorerie faites par les marchés à fin 2012. Le solde de ce produit constaté d'avance s'élève à **5 961 K€** au 31/12/2020 et le montant amorti en 2020 est de **760 K€** (856 K€ en 2019).

8. Instruments de couverture

Néolia est engagé dans 3 swaps de couverture au 31/12/2020 (taux fixe contre proxy livret A).

SWAP	NOTIONNEL	DATE DE FIN	TAUX FIXE PAYE	CHARGE COMPTABLE 2020 (*)
INF 1630	10 000	2021	7,75%	743
INF 2010	3 250	2022	3,35%	101
INX 231	60 000	2032	4,00%	1 393
TOTAL				2 237

(*) net de reprise du compte de régularisation passif à hauteur de 760 K€ pour l'INX231

C. COMPTE DE RÉSULTAT

1. Marge brute sur activités d'accession à la propriété (hors RMO accession groupée)

	NOMBRE DE LIVRAISONS	PRODUCTION VENDUE	PRODUCTION STOCKÉES	MARGE BRUTE
Lotissements	84 Parcelles	5 730	-4 429	1 301
Accession groupée	50 Logts	7 615	-7 018	597
Maisons individuelles	60 Pavillons	8 154	-6 566	1 588
TOTAL		21 499	-18 013	3 486

Le chiffre d'affaire et les marges sont constatés au moment de la livraison des lots. Elles sont constituées par la différence entre le prix de vente des lots vendus et livrés et leur prix de revient. Ce dernier est composé du coût de production comptabilisé en stocks et le cas échéant des autres charges directes et charges incorporables nées après l'achèvement.

Les opérations d'accession groupée sont soumises à la Société de Garantie de l'Accession des organismes d'Hlm (SGA). Néolia fournit à cette dernière les indicateurs et les résultats relatifs à cette activité chaque année. Une quote-part des fonds propres de Néolia est affectée contractuellement en garantie.

2. Loyers

	2019	2020
Logements avant RLS	114 457	113 254
Réduction de loyers de solidarité (RLS)	-5 524	-7 865
Supplément de loyer (SLS)	251	414
Foyers	4 656	4 527
Commerces	756	702
PSLA	9	59
Garages parkings et autres	5 107	4 941
TOTAL LOYERS	119 712	116 032

3. Charges logements vacants non récupérables auprès des clients

Le montant porté en diminution du compte 703 récupération des charges locatives est de **1 700 K€** (2019 : 1 502 K€).

4. Certificats d'économie d'énergie

Les certificats d'économie d'énergie sont comptabilisés au moment de leur vente. Le montant reçu au titre de la vente de ces certificats pour l'exercice 2020 s'élève à **2 113 K€** (2019 : 2 434 K€). Le produit est comptabilisé au compte 758 – produits divers de gestion.

5. Autres transferts de charges (compte 791)

Ce compte est utilisé pour enregistrer :

- les différentes aides à l'emploi attribuées par l'Etat qui ne sont pas considérées comme des subventions, ainsi que des prises en charge effectuées par les organismes de formation professionnelle et le Comité d'entreprise, pour **35 K€** (100 K€ en 2019).
- Le transfert de charges des frais de commercialisation de la vente HLM dont la contrepartie se trouve au compte 6718 pour **2 409 K€** (2 614 K€ en 2019).
- La rémunération de la maîtrise d'ouvrage sur démolition, pour **108 K€** (46 K€ en 2019), elle-même passée en charge exceptionnelle.
- Les remboursements de frais de poursuites et frais bancaires récupérés auprès des locataires, pour **491 K€** (515 K€ en 2019).
- Les commissions internes liées aux activités d'accession et de maisons individuelles pour un montant de **410 K€** (436 K€ en 2019) et portées en coûts de production.

6. Dégrevements de taxes foncières

Les dégrèvements de taxes foncières sont enregistrés en produits exceptionnels à réception de l'avis de dégrèvement. Le montant des dégrèvements arrêté au 31/12/2020 s'élève à **3 096 K€** (6 817 K€ en 2019).

7. Crédit d'impôt

Le crédit d'impôt compétitivité emploi est supprimé à compter du 01/01/2019.

La société n'a demandé aucun préfinancement au titre de ce mécanisme.

Le montant cumulé du CICE, figurant en compte « Etat produits à recevoir » s'élève à 220 K€.

8. Intéressement

La provision pour intéressement s'élève à 3 268 K€, abondement compris.

A ce montant s'ajoute la provision sur forfait social liée à l'intéressement, soit 653 K€, ainsi que la taxe sur les salaires correspondante pour un montant de 327 K€.

9. Rémunération des commissaires aux comptes

La rémunération des commissaires aux comptes pour l'exercice 2019 dans le cadre du contrôle légal des comptes est de 35 K€ par cabinet soit 70 K€.

10. Dépenses liées au Covid

Les dépenses liées à la crise sanitaire (masque, gel hydro-alcoolique, lingettes, visières) s'élèvent à 88 K€.

11. Contrôle fiscal

Un contrôle fiscal a débuté en 2020 portant sur la taxe d'habitation sur les locaux des agences.

Les sociétés d'HLM étant exonérées de CFE par l'article 1461-2° du CGI, elles sont redevables de la taxe d'habitation sur l'ensemble des locaux qu'elles utilisent pour les besoins de leur activité : siège social, agences, ...

La provision de la taxe d'habitation 2020 est de 36K€

TABLEAU DES ENGAGEMENTS HORS BILAN AU 31/12/2020

ENGAGEMENTS RECUS	MONTANT
EMPRUNTS LONG TERME SIGNÉS ET NON VERSES AU 31/12	77 722 315
TOTAL	77 722 315

ENGAGEMENTS DONNÉS	MONTANT
<i>Avals, cautions, garanties données</i>	
CAPITAL RESTANT DU SUR EMPRUNTS ASSORTIS D'UNE GARANTIE HYPOTHECAIRE	58 894 784
GARANTIES DONNÉES A DES BANQUES AU BENEFICE DE FILIALES	3 388 889
<i>Autres engagements données - reste à payer sur :</i>	
COUT DE REVIENT PREVISIONNEL SUR OPERATIONS NON LIQUIDEES - MAISON INDIVIDUELLE	2 368 892
COUT DE REVIENT PREVISIONNEL SUR OPERATIONS NON LIQUIDEES - ACCESSION SOCIALE	90 000 317
COUT DE REVIENT PREVISIONNEL SUR OPERATIONS NON LIQUIDEES - LOTISSEMENT	34 802 090
CONTRATS DE RESERVATIONS SUR ACQUISITION EN VEFA	50 249 201
MARCHES SIGNÉS SUR OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	131 799 749
	371 503 922

COMMERCIALISATION	MONTANT
RESERVATIONS ACCESSION SIGNÉS A ACTER DEVANT NOTAIRE	20 048 622
RESERVATIONS LOTISSEMENT SIGNÉS A ACTER DEVANT NOTAIRE	4 323 808
RESERVATIONS VENTES HLM SIGNÉS A ACTER DEVANT NOTAIRE	8 129 520

Les maisons individuelles ne sont pas concernées car l'engagement est enregistré au bilan à la signature du contrat CCM

AUTRES ENGAGEMENTS	NOMBRE DE LOGEMENTS
GARANTIE DE RACHAT A L'ACQUEREUR DANS LE CADRE DES VENTES HLM (court sur les 8 années suivant la cession) - 4 rachats ont été réalisés depuis 2008	819
GARANTIE DE RACHAT A L'ACQUEREUR DANS LE CADRE DE L'ACCESSION GROUPEE (court sur les 15 années suivant la cession d'après décret du 16/01/2008) - 0 rachats	900
GARANTIE DE RACHAT A L'ACQUEREUR DANS LE CADRE DU PSLA (court sur les 15 années suivant la cession d'après décret du 16/01/2008) - 0 rachats	58

2 - RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS

II - Annexe
Fiche 2

2A - TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT (1)

(Montants entre parenthèses lorsqu'il s'agit de montants négatifs)

Exercice : 31/12/2020

ORIGINES :		
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		15 823 717,00
12 - Résultat de l'exercice (1)		28 381 571,07
- Prélèvement sur les réserves (2)		
AFFECTATIONS :		
- Affectation aux réserves		
1061 Réserve légale	150 000,00	
1063-1068 Autres réserves :	27 867 833,15	
1063 Réserves statutaires ou contractuelles		
10685 Plus-values nettes sur cessions immobilières	14 595 767,66	
10688 Réserves diverses	13 272 065,49	
457 - Dividendes	363 737,92	
11 - Report à nouveau après affectation du résultat	15 823 717,00	
TOTAL	44 205 288,07	44 205 288,07

(1) Il s'agit du résultat de l'exercice clos (et non de l'exercice n-1), et des affectations à soumettre à l'assemblée générale.

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

2B - RESULTATS DE LA SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires	173 528 058,29	173 973 729,56	171 327 512,27	142 152 297,70	137 946 629,96
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements & provisions)	68 296 275,75	66 163 197,94	75 346 207,48	63 914 653,09	67 762 366,98
Résultat après charges et produits calculés (amortissements & provisions)	22 038 160,31	18 911 176,33	21 001 222,04	20 462 854,83	28 381 571,07
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	531,00	531,00	536,00	500,00	488,00
Montant de la masse salariale de l'exercice	18 916 051,36	18 565 654,63	19 256 678,34	18 688 697,98	19 561 392,56
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc ...)	8 440 031,32	8 367 739,72	8 682 300,69	7 458 235,63	7 425 195,24

2C - RATIOS D'AUTOFINANCEMENT NET HLM (R423-9 du CCH)

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - Annexe XII) (1)	18 406 099,76	17 871 202,66	15 744 835,88	
b) Total des produits financiers (Comptes 76)	2 333 450,41	2 750 910,35	1 537 890,94	
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)	201 096 880,72	174 129 957,89	169 290 131,37	
d) Charges récupérées (Comptes 703)	29 769 368,45	31 977 660,19	31 343 501,41	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	173 660 962,68	144 903 208,05	139 484 520,90	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	10,60%	12,33%	11,29%	11,36%

(1) : Jusqu'à l'exercice comptable 2014, le calcul de l'autofinancement net issu de l'annexe XIII s'effectuait sans déduire les remboursements d'emprunts correspondant aux opérations cédées ou démolies, ou à des composants sortis de l'actif.

Afin d'obtenir un calcul identique de l'autofinancement net pour chaque exercice considéré, les remboursements à échéance (colonne 10 de l'état récapitulatif du passif) des emprunts répertoriés au code analytique 2,22 (cessions et démolitions) et à l'ancien code 2,23 (composants sortis de l'actif) doivent être déduits du montant de l'autofinancement net figurant sur les annexes XIII antérieures à l'exercice 2014.

3 - TABLEAU DES MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

II Annexe Fiche 3

Exercice au : 31/12/2020

Immobilisations	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice
		Acquisitions, créations, apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements poste à poste, abandons de projets, remb. anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remb. courant des prêts (5)	
1	2	3	4	5	6	7 (2+3+4-5-6)
INCORPORELLES						
Frais d'établissement						
Baux long terme et droits d'usufruit	101 694,68					101 694,68
Autres immobilisations incorporelles	4 157 311,20	476 424,90			63 020,76	4 570 715,34
TOTAL I	4 259 005,88	476 424,90			63 020,76	4 672 410,02
CORPORELLES						
TERRAINS						
Terrains nus	3 425 298,14	1 374 920,28			17 945,00	4 782 273,42
Terrains aménagés, loués, bâtis	115 750 104,77		1 700 753,61	6 663,00	1 178 887,32	116 265 308,06
Agencements - Aménagements de terrains	185 681,40					185 681,40
TOTAL II	119 361 084,31	1 374 920,28	1 700 753,61	6 663,00	1 196 832,32	121 233 262,88
CONSTRUCTIONS						
Constr. locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) [A]	1 370 407 732,36	62 873,32	34 587 006,31	153 170,36	32 083 983,68	1 372 820 457,95
[dont Additions et remplacements de composants] (1)						
Constr. locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) [B]	49 043 917,16		282 487,94		54 444,35	49 271 960,75
[dont Additions et remplacements de composants] (1)						
Bâtiments et install. admin. (21315-2135-21415-2145) [C]	13 852 280,25	112 755,16	273 300,46	1 610,22	34 032,24	14 202 693,41
TOTAL III [A+B+C]	1 433 303 929,77	175 628,48	35 142 794,71	154 780,58	32 172 460,27	1 436 295 112,11
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	121 280,16				52 336,63	68 943,53
DIVERS						
Install. générales, agencements et aménagements div. (2181)	301 821,28	1 648,02		1 648,02	8 335,12	293 486,16
Matériel de transport	40 505,13					40 505,13
Matériel de bureau et matériel informatique	2 780 496,23	363 579,61			279 475,78	2 864 600,06
Mobilier	2 065 596,71	6 976,20	1 610,22		237 535,69	1 836 647,44
Diverses						
TOTAL V	5 188 419,35	372 203,83	1 610,22	1 648,02	525 346,59	5 035 238,79
Immeubles en location-vente, loc.-attr., affectation TOTAL VI						
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS						
Terrains, VRD, agencements et aménagements terrains	9 799 296,25	15 221 930,38	1 254 319,88	1 700 753,60	8 833,34	24 565 959,57
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration	31 059 832,37	59 428 890,50	154 966,20	35 031 644,19	1 430 479,11	54 181 565,77
- Additions et remplacements de composants (1)	11 307 958,95					11 307 958,95
Avances et acomptes	57 864,30	650 790,86			122 194,77	586 460,39
TOTAL VII	52 224 951,87	75 301 611,74	1 409 286,08	36 732 397,79	1 561 507,22	90 641 944,68
Total VIII (II+III+IV+V+VI+VII)	1 610 199 665,46	77 224 364,33	38 254 444,62	36 895 489,39	35 508 483,03	1 653 274 501,99
FINANCIERES						
Participations, apports, avances (261-266-2675-2676)	16 250 619,58	37 717,50	2 897,50	1 011 713,50	1 444,45	15 278 076,63
Créances rattachées à des participations (2671-2674)						
Titres immobilisés (droit de créance)	40 327,72		1 008 816,00		40 327,72	1 008 816,00
Prêts participatifs						
Prêts principaux pour accession						
Prêts complémentaires pour accession						
Prêts aux SCCC						
Autres	14 409 615,14	844 652,05			449 818,37	14 804 448,82
Intérêts courus	1 365 832,00	1 439 384,00			1 365 832,00	1 439 384,00
TOTAL IX	32 066 394,44	2 321 753,55	1 011 713,50	1 011 713,50	1 857 422,54	32 530 725,45
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	1 646 525 065,78	80 022 542,78	39 266 158,12	37 907 202,89	37 428 926,33	1 690 477 637,46

(1) Ces lignes "additions et remplacements de composants" recensent les travaux immobilisés au titre des interventions sur le parc existant (hors travaux d'acquisition-amélioration).

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

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

(4) Y compris les virements de stocks en immobilisations

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

4 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (A)

SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

II-Annexe Fiche 4
Exercice au : 31/12/2020

Immobilisations amortissables 1	Montant des amortissements au début de l'exercice 2	Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissement des éléments sortis de l'actif et reprises (2) 5	Montant des amortissements en fin d'exercice 6
		Amortissement linéaire 3	Autres méthodes (1) 4		
INCORPORELLES					
Frais d'établissement					
Baux long terme et droits d'usufruit	101 694,68				101 694,68
Autres postes d'immobilisations incorporelles	3 172 327,37	238 984,02		63 020,76	3 348 290,63
TOTAL I	3 274 022,05	238 984,02		63 020,76	3 449 985,31
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II	185 681,40				185 681,40
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)	500 712 954,12	36 856 586,76		23 194 734,34	514 374 806,54
Constructions locatives sur sol d'autrui	24 162 607,86	1 193 580,69		54 444,35	25 301 744,20
Bâtiments et installations administratifs	7 000 972,60	436 391,00		34 032,24	7 403 331,36
TOTAL III	531 876 534,58	38 486 558,45		23 283 210,93	547 079 882,10
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	118 523,84	2 756,32		52 336,63	68 943,53
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)	237 589,63	10 012,52		8 335,12	239 267,03
Matériel de transport	720,09	8 101,03			8 821,12
Matériel de bureau et matériel informatique	1 958 182,01	294 706,35		279 275,16	1 973 613,20
Mobilier	1 884 336,59	53 065,85		237 535,69	1 699 866,75
Diverses					
TOTAL V	4 080 828,32	365 885,75		525 145,97	3 921 568,10
Travaux sur immeubles reçus en affectation TOTAL VI					
TOTAL GENERAL (3)	539 535 590,19	39 094 184,54		23 923 714,29	554 706 060,44

(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

4 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (B)

VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

II-Annexe Fiche 5
Exercice au : 31/12/2020

Immobilisations amortissables 1	Eléments transférés en actif circulant 2	Eléments cédés 3	Autres sorties d'actif (3) 4	Reprises sur amortissements (1) 5	Total des diminutions (2) 6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement					
Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation					
Autres postes d'immobilisations incorporelles			63 020,76		63 020,76
TOTAL I			63 020,76		63 020,76
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II					
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sol propre)		8 815 325,43	14 379 408,91		23 194 734,34
Constructions locatives sur sol d'autrui			54 444,35		54 444,35
Bâtiments et installations administratifs			34 032,24		34 032,24
TOTAL III		8 815 325,43	14 467 885,50		23 283 210,93
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV			52 336,63		52 336,63
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers			8 335,12		8 335,12
Matériel de transport					
Matériel de bureau et matériel informatique		219,28	279 055,88		279 275,16
Mobilier			237 535,69		237 535,69
Diverses					
TOTAL V		219,28	524 926,69		525 145,97
Travaux sur immeubles reçus en affectation TOTAL VI					
TOTAL GENERAL		8 815 544,71	15 108 169,58		23 923 714,29

(1) Reprises constatées au compte 7811

(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 de l'annexe 4-A

(3) Démolitions, sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

5 - TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

II-Annexe Fiche 5

Exercice au : 31/12/2020

Nature	Montant au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires				
Provision spéciale de réévaluation				
TOTAL I				
PROVISIONS				
Pour litiges	992 863,00	109 754,00	427 398,00	675 219,00
Pour amendes et pénalités				
Pour pertes sur contrats				
Pour pensions et obligations similaires	6 792 000,00		869 000,00	(3) 5 923 000,00
Pour gros entretien	4 177 657,00	1 777 338,00	1 724 090,00	4 230 905,00
Pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges	33 392,00	2 128,00		35 520,00
TOTAL II	11 995 912,00	1 889 220,00	(2) 3 020 488,00	10 864 644,00
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles				
Corporelles	6 558 368,84	2 457 449,47	2 818 195,00	6 197 623,31
Financières	115 318,00	9 266,84		124 584,84
TOTAL III	6 673 686,84	2 466 716,31	2 818 195,00	6 322 208,15
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager				
Immeubles en cours	1 011 791,37	1 067 451,00	125 788,19	1 953 454,18
Immeubles achevés	211 043,00	99 780,00	200 672,00	110 151,00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat				
Approvisionnements				
TOTAL IV	1 222 834,37	1 167 231,00	326 460,19	2 063 605,18
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	11 955 688,38	5 603 909,79	4 684 837,20	12 874 760,97
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributionnaires	15 169,99			15 169,99
Autres créances				
Valeurs mobilières de placement				
TOTAL V	11 970 858,37	5 603 909,79	4 684 837,20	12 889 930,96
TOTAL VI (III+IV+V)	19 867 379,58	9 237 857,10	7 829 492,39	21 275 744,29
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	31 863 291,58	(1) 11 127 077,10	(1) 10 849 980,39	32 140 388,29

RENOIS			
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation	7 279 403,54	6 456 033,01
	- Financières	9 266,84	
	- Exceptionnelles	2 272 169,00	2 818 195,00
(2) Dont reprises ...	... de provisions utilisées		10 849 980,39
	... de provisions non utilisées (*)		
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			

(*) Exemples: reprise de provision pour litige devenue sans objet, reprise de PGE suite à cession de patrimoine, etc (à détailler dans la partie littéraire de l'annexe)

6 - ETAT DES DETTES

II-Annexe Fiche 6
Exercice au : 31/12/2020

N° de compte	Dettes	Montant net au bilan	1 an au plus	Entre 1 an et 5 ans	Plus de 5 ans	Dettes garanties par des sûretés réelles
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	41 114 244,99	1 655 562,58	7 224 273,05	32 234 409,36	
163	Autres emprunts obligataires (1)					
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	754 849 599,43	49 144 758,75	91 033 012,66	614 671 828,02	
1651/1658	Dépôts et cautionnements reçus	9 402 655,16			9 402 655,16	
1654	Redevances location - accession	4 371,61	4 371,61			
166	Participation des salariés aux résultats					
1675	Emprunts participatifs (1)					
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	4 917 269,80	164 673,96	733 811,13	4 018 784,74	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)					
519	Concours bancaires courants (5)					
16881/16882/1718 / 1748/1788/1818/1883	Intérêts courus non échus	6 832 153,82	6 832 153,82			
	Intérêts compensateurs					
TOTAL I dettes financières		817 120 294,81	57 801 520,72	98 991 096,84	660 327 677,28	
<i>dont emprunts remboursables in fine</i>		<i>22 429 917,85</i>	<i>28 565,90</i>	<i>923 324,54</i>	<i>21 478 027,41</i>	
229	Droits sur immobilisations					
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés					
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	19 502 253,40	19 502 253,40			
419	Clients créditeurs	1 526 704,21	1 526 704,21			
42	Personnel et comptes rattachés	5 926 605,53	5 926 605,53			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	3 436 774,14	3 436 774,14			
44	Etat et autres collectivités publiques	4 849 925,44	4 849 925,44			
443	Opérations particulières					
44 sauf 443	Autres	4 849 925,44	4 849 925,44			
45	Groupe, associés et opérations de coopération	4 730 739,55	4 730 353,10	386,45		
451	Groupe	4 711 200,00	4 711 200,00			
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C					
455/4563/457	Associés	19 539,55	19 153,10	386,45		
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.					
46	Créditeurs divers	61 782,63	61 782,63			
461	Opérations pour le compte de tiers	32 343,57	32 343,57			
46 sauf 461	Autres dettes	29 439,06	29 439,06			
TOTAL II		40 034 784,90	40 034 398,45	386,45		
487	Produits constatés d'avance	26 765 949,08	20 785 204,73	2 262 508,68	3 718 235,67	
4871	Sur exploitation	6 742 968,77	762 224,42	2 262 508,68	3 718 235,67	
4872	Sur vente de lots en cours	20 022 980,31	20 022 980,31			
4873	Rémunération des frais de gestion P.A.P.					
4878	Autres produits constatés d'avance					
477	Différences de conversion (passif)					
TOTAL III		26 765 949,08	20 785 204,73	2 262 508,68	3 718 235,67	
TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)		883 921 028,79	118 621 123,90	101 253 991,97	664 045 912,95	

RENVIS

(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	35 554 107,50
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	62 296 935,14
(2)	Dont à 2 ans maximum à l'origine	

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

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

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

7 - ETAT DES CREANCES

 II-Annexe Fiche 7
 Exercice au : 31/12/2020

N° de compte 1	Libellé	Montant brut au bilan 2	1 an au plus 3	Plus de 1 an 4 (2-3)
EN ACTIF IMMOBILISE				
267	Créances rattachées à des participations			
2781	Prêts principaux (accession)			
2782	Prêts complémentaires (accession)			
2783	Prêts aux S.C.C.C			
274	Autres prêts	35 500,68	21 404,94	14 095,74
275/276	Autres immobilisations financières	16 208 332,14	1 439 384,00	14 768 948,14
	TOTAL I	16 243 832,82	1 460 788,94	14 783 043,88
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	648 631,73	648 631,73	
416	Clients douteux ou litigieux	10 939 542,06	10 939 542,06	
412	Créances sur acquéreurs	25 769 083,06	24 240 681,62	1 528 401,44
411/413/414/415/418	Autres créances clients	11 781 516,01	11 781 516,01	
42	Personnel et comptes rattachés	2 499,74	2 499,74	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	6 715,32	6 715,32	
44	Etat et collectivités publiques	21 478 493,04	21 478 493,04	
443	Opérations particulières			
44 sauf 443	Autres (1)	21 478 493,04	21 478 493,04	
45	Groupes, associés et opération de coopération			
451	Groupe			
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C			
455	Associés - comptes courants			
4562	Capital souscrit et appelé, non versé			
458	Opérations faites en commun et en G.I.E.			
46	Débiteurs divers	2 946 767,94	2 946 767,94	
461	Opérations pour le compte de tiers			
46 sauf 461	Autres créances (1)	2 946 767,94	2 946 767,94	
	TOTAL II	73 573 248,90	72 044 847,46	1 528 401,44
486	Charges constatées d'avance	192 616,51	192 616,51	
476	Différence de conversion (actif)			
	TOTAL III	192 616,51	192 616,51	
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	90 009 698,23	73 698 252,91	16 311 445,32
(1) RENVOIS				
Dont	Subventions d'investissement à recevoir	16 688 525,42		
	Subventions d'exploitation à recevoir	3 194 443,82		
	TVA	277 501,47		

8 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

(en euros)

II-Annexe Fiche 8
Exercice au : 31/12/2020

[illegible]

(1) Pour chacune des filiales et des entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation, indiquer s'il y a lieu le numéro d'identification national (n° SIREN). Utiliser éventuellement la rubrique "observations" en rappelant la lettre de référence.

(2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle la société a un lien de participation, indiquer la dénomination et le siège social. Utiliser éventuellement la rubrique "observations" en rappelant la lettre de référence.

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

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

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

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

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

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

(10) Total colonne 6 : égal aux comptes 261 + 266 nets au bilan.

Observations :

9 - 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.

II-Annexe Fiche 9

Exercice au : 31/12/2020

Comptes d'imputation	Nature des frais d'acquisition 1	Montant 2	Totaux partiels 3
211 - Terrains			
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			650 224,81
	Divers (montants non significatifs)	650 224,81	
31 - Terrains à aménager			9 990,44
	Divers (montants non significatifs)	9 990,44	
33 - Immeubles en cours			6 273,66
	Divers (montants non significatifs)	6 273,66	
35 - Immeubles achevés			6 026,44
	Divers (montants non significatifs)	6 026,44	
TOTAL			672 515,35

10 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTE 79)

II-Annexe Fiche 10

Destination des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation (compte 791)	Transfert de charges financières (compte 796)	Transfert de charges exceptionnelles (compte 797)
... En charges à répartir (c/ 481)			
... En comptes de tiers			
... En charges d'exploitation	937 165,30		
... En charges financières			
... En charges exceptionnelles [dont frais sur ventes... c/ 67182] (2)	2 516 979,57 2 409 061,63		
TOTAL	3 454 144,87		

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

11 - PRODUCTION IMMOBILISEE (COMPTE 72)

II-Annexe Fiche 11

Exercice au : 31/12/2020

N° Inventaire	Opérations	Coûts internes (compte 7221) (1)	Frais financiers (compte 7222) (2)	Autres travaux et prestations pour soi-même (compte 7223) (3)	Total
	1	2	3	4	5
	Production immobilière sur opérations immobilisations Production immobilière sur stocks	1 984 356,61		1 400 409,88	1 984 356,61 1 400 409,88
	TOTAL	1 984 356,61		1 400 409,88	3 384 766,49

(1) 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.

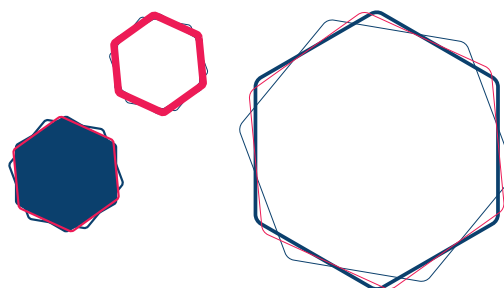
12 - INCORPORATION DE FRAIS FINANCIERS ET DE COUTS INTERNES DE L'EXERCICE AU COUT DE DES STOCKS

II-Annexe

Exercice au : 31/12/2020

Comptes	Frais financiers spécifiques à une opération	Frais financiers non spécifiques à une seule opération (1)	Frais de commercialisation (2)	Autres coûts internes (2)	Total
1	2	3	4	5	6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					
332 - Opérations groupées, constructions neuves					
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I.)					
337 - Autres travaux en cours (3)					
TOTAL GENERAL					

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



13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

II-Annexe Fiche 13
Exercice au : 31/12/2020

I - CHARGES

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		3 131 174,11
- Pénalités et amendes	10 856,19	
- Subventions accordées	112 459,39	
- Autres charges exceptionnelles	598 796,90	
- Frais de commercialisation vente HLM	2 409 061,63	
- Divers: montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		11 567 366,90
Cessions (2)		10 651 965,68
- VNC des immobilisations corporelles	10 610 193,51	
- VNC des immobilisations financières	41 772,17	
- Divers: montants non significatifs		
Démolitions		802 263,99
- Divers: montants non significatifs	802 263,99	
Sorties de composants et autres mis au rebut		113 137,23
- Remplacements de composants	113 137,23	
- Divers: montants non significatifs		
678 - Autres (1) (2)		3 405 233,29
- Dépenses non couvertes par assurance	107 403,88	
- Projets abandonnés	358 480,21	
- Frais de démolitions	2 912 909,20	
- Autres	26 440,00	
- Divers: montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		2 272 169,00
- Dotation provision démolition et dépréciation d'actif	2 272 169,00	
- Dotation provision exceptionnelle IFC	N	
- Divers: montants non significatifs		
TOTAL	20 375 943,30	20 375 943,30

II - PRODUITS

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		4 008 595,70
- Pénalités perçues	261 101,97	
- Créances recouvrées	58 627,59	
- Dégrevements d'impôts et taxes	3 096 144,00	
- Autres	592 722,14	
- Divers: montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		27 715 566,83
- Cession immobilisations corporelles	251 252,83	
- Cessions immobilisations ventes HLM	27 420 874,00	
- Cessions immobilisations financières	43 440,00	
- Divers: montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		3 609 389,41
-		
- Divers: montants non significatifs	3 609 389,41	
778 - Autres (1)		3 404 480,56
- Indemnités d'assurance	303 693,62	
- Autres	3 096 043,82	
- Subventions démolitions	4 743,12	
- Divers: montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		2 818 195,00
- Reprises provisions démolitions et dépréciation d'actif	2 818 195,00	
- Divers: montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		
-		
TOTAL	41 556 227,50	41 556 227,50

(1) Détailler les montants significatifs.

(2) Identifier distinctement les montants relatifs aux cessions immobilières entrant dans le calcul de l'affectation au compte 10685.

TABLEAU DE CONTRÔLE DES VARIATIONS DE STOCKS

NUMEROS DES COMPTES	LIBELLES	FIN 2020*	FIN 2019*	VARIATION
31 (net de 319)	Terrain à aménager	495 256,06	1 107 420,36	
33 (net de 339)	Terrains et immeubles en cours	41 986 505,98	38 486 821,87	
35 (net de 359)	Terrains et immeubles achevés	5 683 039,53	11 302 449,07	
SOUS TOTAL		48 164 801,57	50 896 691,30	-2 731 889,73
	Corrigé des projets de construction non réalisés			317 025,56
	Corrigé des dépenses affectées en gestion			0,00
	Corrigé des variations des factures non parvenues			0,00
VARIATION BRUTE				-2 414 864,17
CONTRÔLE				
	Variation pour production stockée	(compte 71)		2 875 657,46
	Variation des terrains à aménager	(compte 6031)		-460 793,29
TOTAL CONTRÔLE				2 414 864,17

* soldes sur bilan (Berger-Levrault)

EXERCICE 2020

CHARGES ET PRODUITS SUR EXERCICES ANTERIEURS

LIBELLES	COMPTES	MONTANTS 2020	MONTANTS 2019
CHARGES			
ELECTRICITE	606110000080		
EAU	606120000080		
PETIT OUTILLAGE	606300000080		
ENTRETIEN DES ABORDS	611200000080		
PRESTATIONS SOUS CONTRATS	611800000080		
CHARGES DE COPROPRIETE	614000000080		
GROS ENTRETIEN	615200000080		
GROS ENTRETIEN PREST SOUS CONTRATS	615210000080		
ASSURANCES LOGTS	616100000080		
FRAIS DE CONGERS COLLOQUES	618500000080		
HONORAIRES DIVERS	622610000080		
FRAIS D'ACTES	622700000080		
RECEPTIONS	625700000080		
TELEPHONE	626000000080		
FRAIS DE BANQUE	627000000080	21 683,41	
COTISATIONS DIVERSES	628100000080		
FRAIS DE RECRUTEMENT	628400000080		
TAXES FONCIERES	635120000080		
SUBVENTIONS ACCORDEES	671500000080	500,00	1 728,25
AUTRES CHARGES EXCEPTIONNELLES	671800000080	433 338,81	617 029,53
TOTAL CHARGES		455 522,22	618 757,78
PRODUITS			
SOLDE CHARGES LOGEMENTS VACANTS	703900000080		
INDEMNITES D'INOCCUPATION	743000000080		
SUBVENTIONS RECUES	743100000080	-18 890,50	-16 750,00
DEGREVEMENTS D'IMPOTS ET TAXES	771700000080	-3 096 051,00	-6 816 699,00
AUTRES PRODUITS EXCEPTIONNELS	771800000080	-1 104,20	-90 931,29
TOTAL PRODUITS		-3 116 045,70	-6 924 380,29
SOLDE GLOBAL : PRODUITS		-2 660 523,48	-6 305 622,51

ETAT DU PERSONNEL

1 - SITUATION AU 31/12/2020

TYPE	CADRE	MAITRISE	EXECUTION	TOTAL
Personnel administratif	41	73	37	151
Personnel commercial	17	106	39	162
Personnel technique	34	20	20	74
Personnel ouvrier				0
Gardiens		18	108	126
TOTAUX	92	217	204	513

2 - EFFECTIF MOYEN DES SALAIRES DURANT L'EXERCICE

TYPE	CADRE	MAITRISE	EXECUTION	TOTAL
Personnel administratif	40,80	72,00	35,87	149
Personnel commercial	17,00	104,50	35,44	157
Personnel technique	34,00	19,30	19,40	73
Personnel ouvrier				0
Gardiens		18,00	104,25	122
TOTAUX	92	214	195	501

RAPPORT FINANCIER

PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT

PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT 2020
A SOUMETTRE A L'ASSEMBLEE GENERALE

Les documents, soumis à votre examen, traduisent un bénéfice comptable de :

.....28 381 571,07 euros

Nous vous demandons de les approuver et de donner quitus aux Administrateurs de leur gestion en décidant d'affecter le résultat bénéficiaire de l'exercice 2020, soit la somme de 28 381 571,07 euros, de la manière suivante et ceci, conformément à l'instruction comptable applicable aux Sociétés Anonymes d'HLM :

a) Inscrire la somme de14 595 767,66 euros

Au crédit du compte **10 685** «Plus-values nettes sur cessions d'immobilisations» (terrains + immeubles), celles-ci provenant d'une partie de l'excédent constaté au compte de résultat du poste 775 sur le poste 675 et se répartissant ainsi :

- Plus-values nettes sur cessions de logements locatifs (loi du 23.12.1986)14 466 027,03 euros
- Résultat sur autres cessions immobilières 129 740,63 euros

b) Inscrire la somme de150 000,00 euros

Au crédit du compte **1061** «Réserve légale».

La réserve légale se trouve ainsi dotée à hauteur de 10 % du capital social

c) Inscrire la somme de13 272 065,49 euros

Au crédit du compte **10 688** «Réserve affectée à l'autofinancement des Immobilisations».

d) Inscrire la somme de363 737,92 euros

A la distribution d'un dividende de 0,32 € par action

(Sous réserve de la validation du CA d'Action Logement Immobilier)

Pour en terminer, nous vous invitons à voter les résolutions qui vous sont proposées.

MONTBÉLIARD, le 30 mars 2021
LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

RAPPORT FINANCIER

TABLEAUX DU SOLDE DES DETTES FOURNISSEURS ET DES CRÉANCES CLIENTS

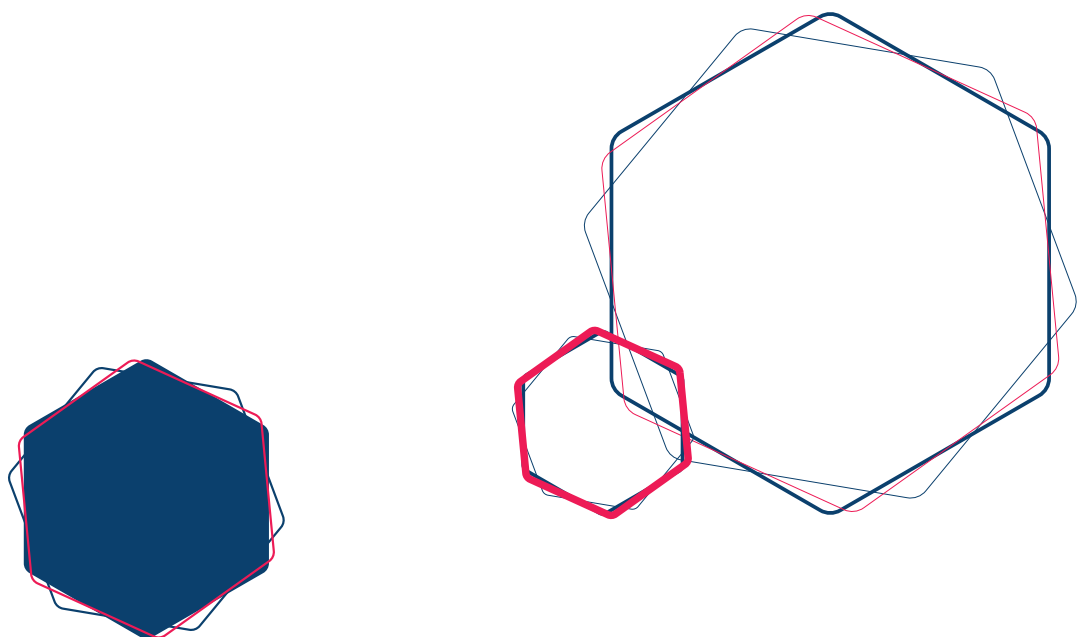
TABLEAU DU SOLDE DES DETTES FOURNISSEURS

au 31/12/2020	Total	< 30 jours	entre 31 et 60 jours	entre 61 et 90 jours	> 91jours	Retenues de garantie et dépôts non exigibles
TTC en €	8 457 829	4 400 538	1 302 504	131 725	0	2 611 877
% du montant total	100%	52%	15%	2%	0%	31%
Nombre de factures	7 035					

TABLEAU DU SOLDE DES CREANCES CLIENTS (*)

au 31/12/2020	Total	< 30 jours	entre 31 et 60 jours	entre 61 et 90 jours	> 91jours
TTC en €	145 767	145 767			
% du montant total	100%	100%	0%	0%	0%
Nombre de factures	57				

(*) Clients professionnels





RAPPORT FINANCIER

FILIALES ET PARTICIPATIONS

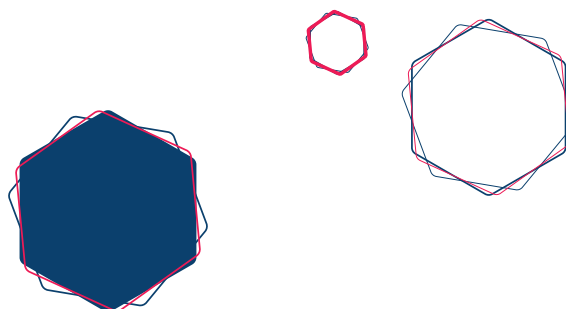
PRISES DE PARTICIPATIONS SIGNIFICATIVES PAR NEOLIA DANS LE CAPITAL D'UNE AUTRE SOCIETE (1)
LOI N° 85-705 DU 12 JUILLET 1985

RAISON SOCIALE	ADRESSE	NOMBRE D'ACTIONS REPRESENTEES		% DETENU DANS CAPITAL SOCIETES	
		31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020
Société Anonyme d'hlm HABELLIS	28 Bd Clémenceau 21 000 Dijon	39 598 398	39 598 398	31,56%	24,17%
Société Anonyme d'hlm SOMCO	20 Porte du Miroir 68 100 MULHOUSE	125 033	125 033	48,46%	48,46%

(1) Représentant au moins 10 % du total du poste 26 "Participations et créances rattachées"

AUTRES PRISES DE PARTICIPATIONS PAR NEOLIA DANS LE CAPITAL D'UNE AUTRE SOCIETE
LOI N° 85-705 DU 12 JUILLET 1985

RAISON SOCIALE	ADRESSE	NOMBRE D'ACTIONS REPRESENTEES		% DETENU DANS CAPITAL SOCIETES	
		31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020
Société coopérative de Production d'hlm Néolia coopérative	34 rue de la Combe aux Biches 25205 Montbéliard	10 000	10 000	100,00%	100,00%
Société Anonyme d'hlm Logiest	15 rue Sente A My Metz Cedex 57012	30 044	30 044	11,88%	7,70%





RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

CONTEXTE

Dans un souci de simplification et de clarification des obligations d'information prévues par le Code de Commerce à la charge des sociétés (Loi n° 2016-1691, 9 décembre 2016 dite Loi Sapin 2), l'ordonnance n° 2017-1162 du 12 juillet 2017 institue un rapport sur le gouvernement d'entreprise élaboré par le Conseil d'Administration des sociétés anonymes (SA).

Ce rapport devra être présenté aux Assemblées Générales appelées à statuer sur l'approbation des comptes des exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017. Il vient remplacer le rapport du Président du Conseil d'Administration des SA cotées.

Ce ne sont plus exclusivement ces dernières qui sont concernées, mais toutes les SA cotées ou non. Le contenu du rapport diffère selon que les titres de la société soient ou non admis aux négociations sur un marché réglementé.

Néolia, en tant que SA non cotée est tenue de faire état des points suivants :

- Mandats
- Conventions
- Délégations
- Modalités d'exercice
- Rapport des commissaires aux comptes

► Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux durant l'exercice • Situation au 31/12/2020

Mandats et fonctions exercés en 2020 par les représentants permanents des administrateurs personnes morales, administrateurs personnes physiques et mandataires sociaux Code du Commerce Art. L-225-37-4

Mandats en cours :

Nature & date de début du mandat social	Représentant personne morale ou physique	Représentant permanent	Date de Naissance	Mandat et / ou fonction exercés	Société	Adresse
Président depuis le 18/05/2017, Administrateur Début de mandat : 14/12/2016	A Titre Personnel relevant du Collège Actionnariat de Référence	Serge GOUBET	11/01/1954	Administrateur	HABELLIS (SA)	28 Boulevard Georges Clémenceau 21000 DIJON
				Administrateur	MEDEF TFC	7 Rue Auguste Jouchoux 25000 BESANCON
				Président	LOGISSIM Conseil (SA)	34 Rue de la Combe aux Biches 25200 MONTBELIARD
Vice - Président Administrateur Début du mandat : 12/10/2004	A Titre Personnel relevant du Collège Actionnariat de Référence	Christian BONNET	12/12/1958	Administrateur	LOGISSIM Conseil (SA)	34 Rue de la Combe aux Biches 25200 MONTBELIARD
				Administrateur	IGE 3F (SA)	8 Rue Adolphe Seyboth 67000 STRASBOURG
				Vice Président	Immobilière 3F (SA)	159 Route Nationale 75013 PARIS
Président jusqu'au 18/05/2017, Administrateur Début du mandat : 28/10/2011	A Titre Personnel relevant du Collège Actionnariat de Référence	Michel DECOOL	14/07/1947	Membre du Conseil d'Administration	LOGIEST	15 Sente à My 57012 METZ
Administrateur Début du mandat : 12/10/2017	A Titre Personnel relevant du Collège Actionnariat de Référence	Thierry JEANMART	07/10/1962	Président Directeur Général	NMP (SAS)	11 Rue des Herbiers 25190 NOIREFONTAINE
				Président Directeur Général	Zurflüh Feller Holding (SAS)	45 Grande Rue 25150 AUTECHAUX ROIDE
				Président Directeur Général	ECKERMANN GmbH (SAS)	Brunhildestrasse 10 61389 SCHMITTEN Allemagne
Administrateur Début de mandat : 12/10/2017	A Titre Personnel relevant du Collège Actionnariat de Référence	Véronique BOUVRET	02/06/1964	Présidente	Association MEDEF	7 Rue Auguste Jouchoux 25000 BESANCON
				Vice Présidente	Caisses d'Allocations Familiales	62 Route de Lyon 39200 SAINT CLAUDE
				Administrateur	URSSAF	15 Rue François Busenet 39570 LONS LE SAUNIER
Administrateur Début de mandat : 12/12/2017	A Titre Personnel relevant du Collège Actionnariat de Référence	Didier LE ROY	01/08/1953	Président	LA DOLOISE	5A Rue Bougauld 39100 DOLE
Administrateur Début de mandat : 11/12/2018	A Titre Personnel relevant du Collège Actionnariat de Référence	Isabelle FERTILLET	13/04/1970	NEANT		
Administrateur Début de mandat : 22/10/2008	Action Logement Immobilier relevant du Collège Actionnariat de Référence	Jacky BERNARD	25/07/1958	Président	BATI EMPLOI	6 Rue Louis Jeanperrin 25200 MONTBELIARD
Administrateur Début de mandat : 18/06/2020	A Titre Personnel relevant du Collège Actionnariat de Référence	Hugues METILLE	28/10/1963	NEANT		

RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Nature & date de début du mandat social	Représentant personne morale ou physique	Représentant permanent	Date de Naissance	Mandat et / ou fonction exercés	Société	Adresse
Administrateur Début de mandat : 22/10/2020	A Titre Personnel relevant du Collège Actionnariat de Référence	Gilles CURTIT	03/11/1957	PCA	EPAU-NOVA SAS	51 Rue des Barlots 25700 MATHAY
				Président	Aire Urbaine Investissement (AUI)	15 Rue Armand Peugeot 25460 ETUPES
Administrateur Début de mandat : 22/10/2020	A Titre Personnel relevant du Collège Actionnariat de Référence	Dominique TOUSSAINT	01/02/1970	NEANT	NEANT	NEANT
Administrateur Début de mandat : 30/03/2017	CNL relevant du Collège des représentants de locataires	Micheline JECHOUX	30/01/1952	Commission Départementale de Conciliation (CDC)	ADIL 25	6 Rue du Roussillon 25000 BESANCON
Administrateur Début de mandat : 11/12/2018	CSF Relevant du Collège Représentant des Locataires	Snezana TRAPIC	18/01/1977	NEANT	NEANT	NEANT
Administrateur Début de mandat : 29/11/2006	CLCV relevant du Collège Représentant des Locataires	Jacques BURTZ	09/02/1950	Administrateur	CLCV	5 Rue Hector Berlioz 25000 BESANCON
Administrateur Début de mandat : 17/06/2015	Conseil Départemental du Doubs relevant du Collège Collectivités Locales	Jean-Luc GUYON	18/10/1955	NEANT	NEANT	NEANT
Administrateur Début de mandat : 22/10/2020	Pays de Montbéliard Agglomération relevant du Collège Collectivités Locales	Jean ANDRÉ	18/07/1949	NEANT	NEANT	NEANT
Administrateur Début de mandat : 22/10/2020	Communauté d'Agglomération Du Grand Besançon relevant du Collège Collectivités Locales	Pascal ROUTHIER	02/07/1961	Administrateur	SAIEMB	1 Place de l'Europe 25000 BESANCON
				Administrateur	GRAND BESANCON HABITAT	8 Rue André Boulloche 25000 BESANCON
				Administrateur	Habitat 25 (SA)	5 Rue Loucheur 25000 BESANCON
Directeur Général Début de mandat : 01 Février 2012 et renouvelé le 12 décembre 2017 avec effet au 1er février 2018		Jacques FERRAND	02/04/1969	Administrateur	NEOLIA Coopérative	34 Rue de la Combe aux Biches 25200 MONTBELIARD
				Administrateur	SACICAP de Franche Comté	16 Rue Frédéric Japy 25200 MONTBELIARD

N'exercent plus de mandat au sein de Néolia :

Nature & date de début du mandat social	Représentant personne morale ou physique	Représentant permanent	Date de Naissance	Mandat et / ou fonction exercés	Société	Adresse
Administrateur, jusqu'au 18 juin 2020	Communauté d'Agglomération Du Grand Besançon relevant du Collège Collectivités Locales	Robert STEPOURJINE	24/07/1945	Administrateur	SAIEMB	1 Place de l'Europe 25000 BESANCON
				Administrateur	Habitat 25 (SA)	5 Rue Loucheur 25000 BESANCON
Administrateur, jusqu'au 18 juin 2020	A Titre Personnel relevant du Collège Actionnariat de Référence	Alain POIRIER	07/07/1949	Administrateur	HABELLIS (SA)	28 Boulevard Georges Clémenceau 21000 DIJON
Administrateur, jusqu'au 18 juin 2020	A Titre Personnel relevant du Collège Actionnariat de Référence	Jean BORGIO	12/06/1949	Administrateur	Crédit Mutuel Europe	57 Avenue Kennedy 68100 MULHOUSE
Administrateur, jusqu'au 22 octobre 2020	A Titre Personnel relevant du Collège Actionnariat de Référence	Alexandre LACOMBE	13/09/1966	IPT Suppléant	Direction Régionale Pôle Emploi	2D Avenue des Montboucons 25000 BESANCON
				IPR Suppléant	Pôle Emploi Bourgogne Franche-Comté	Parc de Valmy 41 Avenue Françoise Giroud 21000 DIJON
Administrateur, jusqu'au 22 octobre 2020	Pays de Montbéliard Agglomération relevant du Collège Collectivités Locales	Philippe GAUTIER	03/12/1971	Administrateur	SOLIHA	1 Rue du château 25200 MONTBELIARD

► **Conventions avec les mandataires sociaux** (conventions intervenues, directement ou par personne interposée, entre, d'une part, l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % d'une société et, d'autre part, une autre société dont la première possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, à l'exception des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales)

NEOLIA - CONVENTIONS REGLEMENTEES (hors convention de prêt/subvention/garantie)

Structures concernées		Nature	Objet	Durée	Montant	Autorisat* en CA NEOLIA	Facturation 2020	Référence Facture
Structure émettrice	Structure réceptrice							
NEOLIA	NEOLIA COOPERATIVE	Convention générale de gestion administrative et financière - Avenant	Gestion administrative et comptable		1 000 €/an (précédemment 5 000 € avant avenant)	27/03/1996		
NEOLIA	HABELLIS	Cautionnement	Garantie autonome dans le cadre d'un crédit de 3 000 000 € pour financer des renouvellements de composants	15 ans	Convention de crédit avec La Banque Postale de 3 000 000 €	17/06/2015		
NEOLIA	LA DOLOISE	Convention générale de gestion administrative et financière	Gestion administrative et comptable	à partir 01/11/2017 pour 1 an et renouvelable par tacite reconduction	10 000 € pour 2017 puis 5 000 € HT	12/12/2017		

► **Délégations en matière d'augmentation de capital** (délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale des actionnaires dans le domaine des augmentations de capital, par application des articles L. 225-129-1 et L. 225-129-2, et faisant apparaître l'utilisation faite de ces délégations au cours de l'exercice)

Néolia n'est pas concernée par ce chapitre.



► Choix de la modalité de l'exercice de la direction générale

NEOLIA fait état dans ses statuts des dispositions suivantes :

Article 16/La Direction Générale

La Direction Générale de la société est assumée, sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'Administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'Administration et portant le titre de Directeur Général.

Aux conditions de quorum et de majorité habituels, le Conseil d'Administration choisit entre les deux modalités d'exercice de la Direction générale visée au premier alinéa. Les actionnaires et les tiers sont informés de ce choix dans les conditions définies par décret en Conseil d'Etat.

Lorsque la Direction Générale est assumée par le Président du Conseil d'administration, les dispositions relatives au Directeur Général lui sont applicables.

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'Administration.

Il représente la société dans ses rapports avec les tiers. La société est engagée même par les actes du directeur général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Les dispositions des statuts ou les décisions du Conseil d'Administration limitant les pouvoirs du Directeur général sont inopposables aux tiers.

En vue de les soumettre à l'agrément d'Action Logement Groupe, associé unique d'Action Logement Immobilier, le conseil d'administration d'Action Logement Immobilier agréé la nomination et la révocation du directeur général.

Le directeur général est nommé pour une durée de 3 ans renouvelable par le conseil d'administration. En cas de changement de président, le conseil d'administration devra se prononcer sur le mode d'exercice de la direction générale et statuer sur le maintien en fonctions du directeur général. Il est révocable par le conseil d'administration. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts. Lorsque le directeur général assume les fonctions de président du conseil d'administration la révocation n'a pas à être motivée.

La limite d'âge du directeur général est fixée à 65 ans. Lorsque le directeur général atteint cet âge en cours de mandat, son mandat de directeur général prend fin le jour de son 65^{ème} anniversaire.

A titre exceptionnel, le conseil d'administration peut décider, après accord formel du conseil d'administration d'Action Logement Immobilier, de proroger la durée du mandat du directeur général pour une durée au maximum de 12 mois à compter de son 65^{ème} anniversaire.

La Direction Générale de Néolia est assumée par le Directeur Général



Groupe ActionLogement

Néolia
34, rue de la Combe aux Biches
25200 Montbéliard
tél. 03 81 99 16 16
contact@neolia.fr

www.neolia.fr