

Néolia 

Groupe ActionLogement

UNE SOLUTION  
HABITAT  
À CHAQUE ÉTAPE  
DE LA VIE

**Rapport d'activité 2021**  
Éléments financiers & juridiques

PRÉSENTÉ PAR LE CONSEIL  
D'ADMINISTRATION  
À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE  
DU 18 MAI 2022

Rapport sur le gouvernement d'entreprise



# SOMMAIRE

## **RAPPORT FINANCIER**

- 06 - Gouvernance
- 07 - Informations relatives à l'actionnariat
- 08 - Revue des risques
- 12 - Revue des comptes
- 15 - Soldes intermédiaires de gestion
- 17 - Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux
- 22 - Bilan
- 24 - Compte de résultat
- 26 - Annexes aux états financiers
- 54 - Proposition d'affectation du résultat
- 56 - Tableaux du solde des dettes fournisseurs et des créances clients
- 58 - Filiales et participations

## **RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE**

- 61 - Contexte
- 62 - Mandats
- 64 - Conventions
- 64 - Délégations
- 65 - 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  
 Denis Schnoebelen

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**

François Laigneau

**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

**PRÉSIDENT D'HONNEUR**

Michel Decool

**IDENTITE DES TITULAIRES DE PARTICIPATIONS SIGNIFICATIVES DANS LE CAPITAL DE LA SOCIETE**

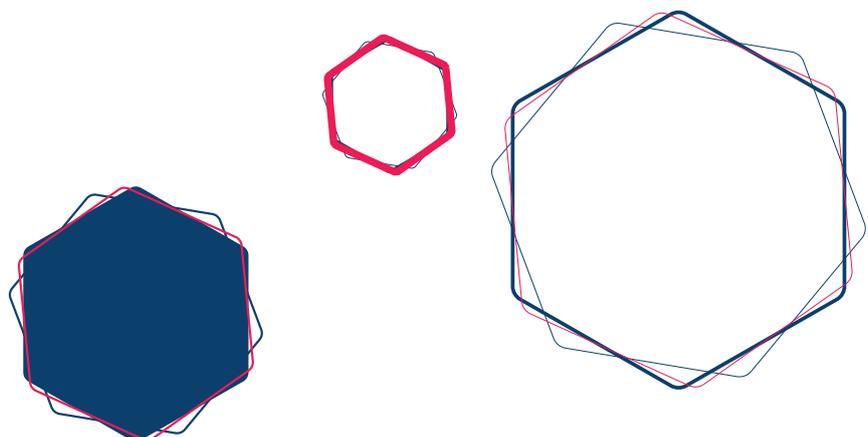
**1 199 506 actions de 16 euros au 31/12/2021**

**ARTICLE L. 233-13 DU CODE DE COMMERCE**

NOM OU RAISON SOCIALE	ADRESSE	NOMBRE D' ACTIONS		QUOTE-PART DU CAPITAL	
		31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021

Actionnaires possédant plus de 66,66 % du capital social

ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	19-21 quai d'Austerlitz 75013 PARIS	1 119 699	1 182 524	98,5%	98,6%
-------------------------------	--	-----------	-----------	-------	-------



RAPPORT FINANCIER

# REVUE DES RISQUES

Risques de l'entreprise



NEOLIA 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, les dispositifs mis en place par Action Logement, l'ANRU et le FNAP, l'impôt sur les sociétés ainsi que les mécanismes d'allègement de la taxe foncière relèvent de décisions du Parlement ou du gouvernement. La vente de logements HLM et les activités d'accession sociale dépendent indirectement de conditions de crédit bancaire définies par la Banque de France, le HCSF et le législateur. 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.

Le risque de mise en place de mesures de surcompensation fait partie de ces risques réglementaires. Des mesures législatives pouvant réduire significativement les résultats de NEOLIA ont été envisagées lors de l'examen de loi de finances 2022, sans pour autant aboutir. Ces mesures écarteraient la profitabilité des organismes dégageant des résultats comptables excédant un niveau jugé raisonnable. La vente HLM et la capacité des organismes de logement social à financer des plans de développement et réhabilitation trop ambitieux seraient alors menacées.

### 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 : 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.

Le groupe Action Logement et ses filiales immobilières, leaders sur le secteur du logement social et intermédiaire sont particulièrement exposés et mènent une action puissante sur les sujets de déontologie, de conformité (RGPD, Sapin II), de lutte contre tout type de fraude, dans un souci de préservation de leurs intérêts et de leur image.

L'entreprise a déployé un dispositif de contrôle interne et fait vivre 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 NEOLIA 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 / contrôleur / payeur,
- 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, NEOLIA 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 réalisé fin 2021 par la société Sogeti a mis à jour de nouveaux axes d'amélioration. L'entreprise adapte en permanence ses outils pour faire face aux risques d'intrusion dans ses systèmes et de captation de données confidentielles.

### Risque de marché

L'Entreprise finance sa politique de développement en s'appuyant sur la vente de logements neufs et anciens. Une dégradation du marché de l'immobilier réduirait les marges de manœuvre financières et pèserait sur la dynamique de développement.

### Risque de taux d'intérêt

L'Entreprise bénéficie de financements sur fonds d'épargne réglementée. 78% de l'encours de dette est composé de financements sur livret A. La dette à taux fixe représente 19% des encours, le solde comprenant la dette sur indice Euribor ou 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 31/12/2021, trois lignes répondent encore à des formules qui peuvent entraîner une hausse de la charge d'intérêt, pour un encours résiduel inférieur à 12 millions. 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 était légèrement inférieur à 6% en 2021. 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.

Enfin, d'après le Trésor et la CDC, une pratique visant à générer des excédents sur le Livret A par un certain nombre d'organisme HLM existe et se développe. La poursuite de ces pratiques pourrait donner lieu à des mesures défavorables. Aussi, le groupe a demandé à l'ensemble de ses filiales de ne pas lever de fonds en vue de les placer sur le livret A, y compris en infra-annuel. Ce type de facilité court terme n'est utilisé qu'au préfinancement des opérations d'investissements locatifs et au portage des stocks en vue d'accession.

### 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 représentent 1.7% du quit-tancement. L'Entreprise fait face à la paupérisation d'une partie de sa clientèle : la moitié des locataires touchent les APL, plus de 60% des nouveaux entrants vivent en dessous du seuil de pauvreté, 40% du parc est en Quartier Prioritaire de la Ville. 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 de risque ; les difficultés de recouvrement pendant la crise sanitaire ont paradoxalement affecté davantage les foyers au revenu intermédiaire que les foyers les plus modestes.

### Risques juridiques liés au processus d'appel d'offres

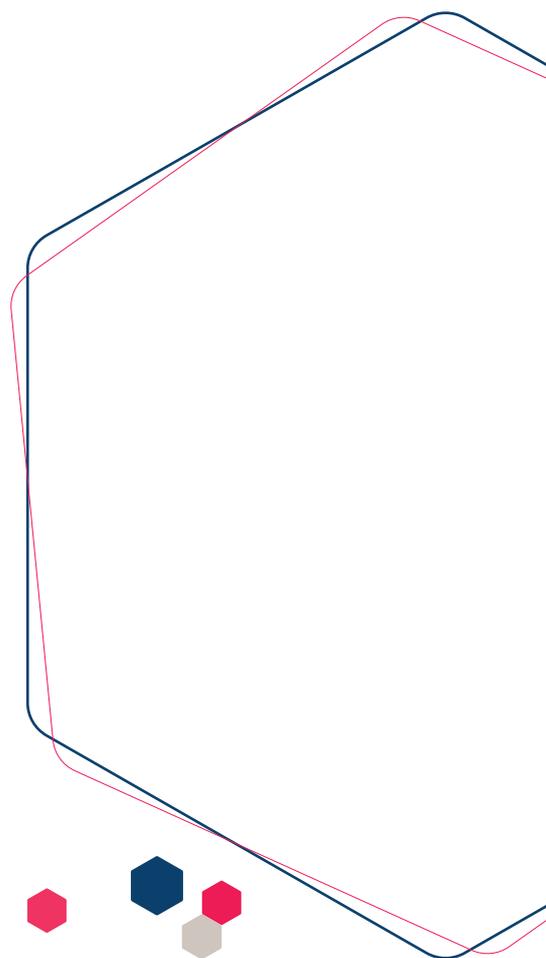
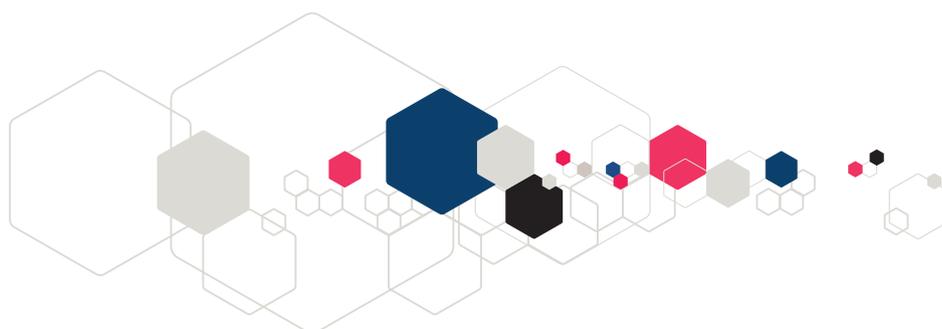
L'Entreprise est soumise à l'ordonnance 2015-899 publiée le 23 juillet 2015 et au décret 2016-360 publié le 25 mars 2016. Un service Marchés dédié à l'organisation de la mise en concurrence veille au respect de 3 principes : concurrence, transparence et égalité de traitement. Le processus de recueil 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 membres de la direction exécutive, selon des modalités, critères et pondérations normalisés.

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

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

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 et ajuste l'action de l'Entreprise pour sécuriser les lieux d'accueil, sensibiliser les salariés et les former à la prévention des risques d'accident du travail.

L'Entreprise a en outre développé un système de signalement sur intranet et une cellule psycho-logique pour ses collaborateurs victimes de violence ou d'incivilités. Enfin, face à la pandémie, NEOLIA a accéléré le développement du télétravail. Tous les collaborateurs en capacité et situation disposent d'un ordinateur portable. La présence physique au bureau est modulée. Le centre de relation clientèle fin 2019 traite parallèlement les flux téléphoniques et apporte 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 en préservant la santé de ses collaborateurs.



RAPPORT FINANCIER

# REVUE DES COMPTES



La revue des comptes complète le rapport d'activité. Elle s'appuie sur les soldes intermédiaires de gestion et commente les principales évolutions du bilan.

L'année 2021 est celle du rétablissement de l'économie. La plupart des feux sont repassés au vert, soutenus par la très forte croissance économique, par les plans de relance spécifiques au secteur, par la reprise des chantiers et par l'engouement des Français pour l'immobilier. Les tensions sur le marché de l'emploi, l'augmentation du coût des matières premières et le regain d'inflation témoignent d'une surchauffe de l'économie mondiale. Mais la combinaison d'une légère inflation et de taux d'intérêt très bas offre un cadre économique potentiellement favorable aux bailleurs sociaux.

Dans ce contexte, NEOLIA a maintenu et accentué son effort exceptionnel de production et de réhabilitation énergétique. L'Entreprise a ainsi obtenu 791 agréments de construction de logements locatifs et a lancé la réhabilitation de 1106 logements.

Les pandémies ont été de puissants accélérateurs de l'Histoire. La crise sanitaire actuelle a stimulé la dématérialisation et les canaux de communication alternatifs. L'objectif des chantiers en cours est de révolutionner le pilotage des activités, d'optimiser l'efficacité des processus, et d'apporter un nouveau service à nos clients à l'horizon du plan d'entreprise @venir2025.

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

Au final, la Société a réalisé un chiffre d'affaires de 174.3 M€ (2020 : 169.3 M€) et un résultat net comptable de 23,9 M€ (2020 : 28.4 M€). Cette année encore, les ventes de logements sociaux ont permis de dégager plus de ressources que les activités courantes. Toutes ces ressources ont été intégralement réemployées dans les projets de développement.

L'autofinancement courant subit une légère érosion à 14.0 M€ (2020 : 14.9 M€). L'autofinancement net HLM atteint 17.1 M d'€ (2020 : 15.7 M€). Ce niveau est très satisfaisant : le ratio Autofinancement / Produits d'activité s'établit à 11.7%, un niveau très proche de la médiane fédérale, soit 12.4% en 2020 pour les organismes comparables à l'Entreprise, et très au-delà des exigences réglementaires.

### Revue des principaux indicateurs de gestion :

Le cycle d'élaboration-construction-vente des projets d'accession sociale s'étale sur plusieurs années. L'Entreprise enregistre ses produits et marges brutes à la livraison des logements vendus.

La performance technique et commerciale des activités d'accession de l'année ne se retrouve donc pas totalement dans les résultats comptables de l'exercice considéré.

Après avoir atteint un plancher historique en 2020, le chiffre d'affaires des activités d'accession sociale bondit à 28,0 M€ (2020 : 21.5 M€). La marge brute de ces activités passe à 4.0 M€ (2020 : 3.5 M€). Le taux de marge souffre de la hausse des coûts de construction.

Les loyers atteignent 115,2 M€ hors charges récupérables (2020 : 116.0 M€). Les ventes HLM et démolitions pèsent sur les produits locatifs 2021 à hauteur de 1,6 M€ et 1,0 M€. La mise en service de nouveaux logements a permis de quittancer de 1,2M€ supplémentaires. La hausse de l'IRL (+à,66%) a eu un impact plus modeste (+0.7 M€).

### Une marge brute et un excédent brut d'exploitation globalement stables

La **marge brute** réglementaire et l'excédent brut d'exploitation de la Société s'établissent respectivement à 75,8 M€ (2020 : 74.2 M€) et 8.0 M€ (2020 : 9.8 M€).

La marge brute est sensible à l'évolution des dotations aux amortissements, des charges financières, et de la rémunération de maîtrise d'ouvrage, commentée ci-après.

Les dotations aux amortissements ont augmenté de moins de 1%. L'année a été plus riche en mises en chantier qu'en livraisons.

La baisse des charges financières est attribuable à l'érosion d'encours de dettes à taux fixe relativement coûteux, à la gestion active de la dette et à la réduction du taux du livret A décrétée en 2020, et dont le mécanisme d'application a pleinement joué en 2021. L'entreprise a aussi profité du niveau très bas des taux d'intérêt court terme.

Enfin, les produits de rémunération de maîtrise d'ouvrage locative (2021 : 2,9M€ - 2020 : 2,0 M€) ont été soutenus par la reprise et l'avancement des chantiers, dans un contexte de production très dynamique.

L'**excédent brut d'exploitation** (EBE) correspond pour sa part à la marge brute diminuée des charges d'exploitation et des charges de personnel.

Les charges d'exploitation ont nettement augmenté, portées par la politique volontariste de l'Entreprise en matière d'entretien du parc locatif (2021 : 17.6 M€ - 2020 : 15.7 M€), la reprise de l'activité après une année 2020 paralysée par les confinements, la forte augmentation du nombre de chantiers faisant l'objet d'une couverture d'assurance dommage ouvrage (2021 : 0.7 M€ - 2020 : 0.1 M€) et la transformation numérique de l'entreprise, qui entraîne une hausse des redevances informatiques.

Les charges de personnel se sont accrues de près de 3% (2021 : 27,7 M€ - 2020 : 26.9 M€). Cette hausse est moindre que celle des produits de rémunération de maîtrise d'ouvrage, ce qui illustre une augmentation de la productivité des personnels en charge du développement locatif.

**Un résultat courant de 7,4 M€, en baisse de 3,4 M€**

Le résultat courant correspond à l'EBE, ajusté des mouvements de provisions d'exploitation, du coût des créances impayées, des produits de ventes de certificats d'économie d'énergie et des transferts de charges d'exploitation vers les comptes de charges exceptionnelles.

De nouvelles dotations aux provisions pour charges d'exploitation ont été constituées pour couvrir les obligations de l'entreprise en matière d'indemnités de fin de carrière (0,5 M€) et de renouvellement des diagnostics de performance énergétique (3,4 M€). La provision pour gros entretien a aussi été relevée de 0,8 M€. En revanche, d'autres provisions n'ont plus lieu d'être et ont fait l'objet de reprise. Celles couvrant les produits d'accession groupée ont ainsi été totalement reprises (-0,2 M€). Les provisions pour risques juridiques et RH ont été divisées par deux et ne représentent plus qu'un encours de 0,3 M€.

Le coût des impayés (pertes définitives et dotations aux provisions nettes) représente 1,6% du quittance-ment (2020 : 1,8%).

Les ventes de CEE ont atteint un niveau exceptionnel (2021 : 4,4 M€ - 2020 : 2,1 M€). Ces ventes récompensent 18 mois d'activité de réhabilitation énergétique et soldent la période triennale.

Les transferts de charges répondent à un objectif de présentation comptable. Ils corrigent le résultat courant, en réaffectant vers les rubriques comptables exceptionnelles le montant de certaines dépenses enregistrées en exploitation. Les transferts de charges concernent en particulier les dépenses de commercialisation et de remises en état de logements destinés à la vente de logements sociaux, qui ont ainsi glissé en compte de charges exceptionnelles (2021 : 2,1 M€ - 2020 : 2,4 M€)

Le résultat financier, qui exclut les intérêts finançant les programmes locatifs mais intègre le coût des swaps pourtant associés à leur financement, s'améliore tout en restant négatif (2021 : -0,7 M€ - 2020 : -0,9 M€). Le coût des swaps de couverture a atteint son apogée (2021 : 2,6 M€ - 2020 : 2,2 M€). A contrario, le programme de NEU CP a permis de préfinancer les activités de l'entreprise à taux négatif pendant toute l'année. A cet égard, on notera que NEOLIA ne mobilise des financements court terme que pour couvrir le portage des stocks et les projets de développement locatif. Seule la trésorerie propre de l'Entreprise est placée sur le livret A.

**Un résultat exceptionnel très positif (2021 : + 16,6 M€ - 2020 : +17,6 M€)**

Le modèle économique des bailleurs sociaux s'appuie désormais sur les activités rapportées en résultat exceptionnel. Ces éléments représentent 60% des ressources dégagées par les ESH en 2020 (source : Fédération des ESH).

En ce qui concerne l'Entreprise, la Vente HLM a permis de dégager 25,0 M€ de ressources (2020 : 26,1 M€) dont 4,0 ont été utilisés pour rembourser la dette sur actifs sortis du parc. 280 logements ont été vendus à des personnes physiques ou à l'ONV d'Action Logement (2020 : 302 logements). Le risque de mise en place d'une taxe écrêtant le résultat comptable des organismes HLM amènera le secteur à restreindre ou calibrer cette activité.

Les plus-values comptables sur cession de logements restent à un très haut niveau (2021 : 15,7 M€ - 2020 : 16,9 M€). Les coûts de commercialisation de ces logements, enregistrés en comptes de charges exceptionnelles sur opérations de gestion via un transfert de charge, sont en phase avec l'évolution des produits de cession (2021 : 2,1 M€ - 2020 : 2,4 M€).

Les produits de dégrèvements de taxe foncière avaient souffert d'un trou d'air en 2020. Les retards d'instruction par les services fiscaux ne se résorbent pas, sans pour autant s'aggraver (produits 2021 : 5,8 M€ - 2020 : 3,1 M€).

Enfin, NEOLIA poursuit une politique vigoureuse de requalification patrimoniale et d'adaptation de l'offre aux besoins sur ses marchés. Le coût des travaux de 194 démolitions lancées en 2021 (3,9 M€) est couvert en grande partie par des subventions ANRU, FNAP et ALS (3,1 M€). A cette charge s'ajoutent le coût des mises au rebut de composants partiellement amortis (2021 : 1,5 M€ - 2020 : 0,9 M€) et les dotations exceptionnelles sur actifs voués à la démolition (2021 : 0,5 M€). Le coût total des démolitions, hors impact sur les loyers, s'élève ainsi à 2,8 M€ en 2021.

La dette financière de l'Entreprise, qui comprend la dette bancaire, les dépôts de garantie reçus et les intérêts courus, passe de 817,1 M€ à 824,3 M€. NEOLIA a su tirer avantage des dispositifs de soutien à la transition écologique, en signant 15,3 M€ d'Eco-prêt et taux fixe complémentaires à l'Eco-prêt. L'Entreprise a en outre mobilisé pour 46,4 M€ de nouveaux emprunts. Engagée pour éviter la mobilisation prématurée de financements long terme plus coûteux, la trésorerie propre de l'entreprise a diminué de 86,7 M€ à 66,6 M€. Enfin, l'Entreprise a réglé par anticipation 5 M€ afin de réduire les flux sortants sur son principal swap de couverture de 2023 à 2032. Cette dépense n'a pas d'impact sur le résultat net comptable.

**Les fonds propres passent de 426,0 M€ à 458,8 M€**

Les fonds propres ont été renforcés par des subventions d'investissement et par la capitalisation du résultat. La société a en outre bénéficié d'une augmentation de capital de 1,0 M€ intégralement souscrite par Action Logement Immobilier. Les dividendes fixés au taux maximum réglementaire (Livret A + 1,5%) se sont élevés à 0,4 M€. L'actionnaire principal a enfin porté son avance en compte courant à 7,9 M€ par un apport de 3,1 M€. Ce compte courant, techniquement exclu de la situation nette, devrait être converti en actions en 2023.

# SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

			2020	2021
	7012	Ventes d'immeubles construits	7 614 748	11 740 114
+	7011	Ventes de terrains	5 730 085	7 188 531
+	7014	Ventes de maisons individuelles	8 154 408	9 030 864
+	72232	Transfert d'éléments de stocks en immo.	1 400 410	3 351 893
+	7047	Loyers PSLA	59 353	49 502
=		<b>TOTAL VENUE ET ACTIVITE DE PROMOTEUR</b>	<b>22 959 003</b>	<b>31 360 903</b>

-	601	Achats de terrains	-329 967	8 528 461
-	6031	Variation des stocks terrains	-460 793	-2 369 409
-	605/608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	17 380 011	19 922 590
-	7133	Travaux en cours (-)	-8 624 437	-8 610 862
-	7135	Immeubles achevés (-)	11 500 094	9 847 088
=		<b>TOTAL COUT DES VENTES</b>	<b>19 464 908</b>	<b>27 317 868</b>

=		<b>MARGE BRUTE SUR ACCESSION</b>	<b>3 494 095</b>	<b>4 043 035</b>
---	--	----------------------------------	------------------	------------------

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

	7041	Loyers des logements non conventionnés	8 206 032	8 029 274
+	7042	Suppléments de loyer	413 630	348 041
+	7043	Loyers des logements conventionnés	97 183 073	96 713 368
+	7046	Résidences étudiants, foyers, résidences sociales	4 527 384	4 449 303
+	7044/45/48	Autres loyers	5 643 306	5 634 715
+	741/742	Bonifications et primes à la construction	2 171	2 171
+	743	Subventions d'exploitation	381 790	391 398
+	777	Subventions d'invest virées au compte de résultat	3 609 389	3 788 037
+	703	Récupération des charges locatives	31 343 501	30 772 599
-	6...	Charges locatives récupérables (col 3)	33 534 657	33 118 375
-	68133	Dotations aux amort des immobilisations locatives	38 050 167	38 295 191
-	661	Intérêts sur opérations locatives	11 407 547	10 166 943
-	6127	Loyers des baux à long terme	48 022	48 111
-	6863	Dot aux amort des int compensateurs	0	0
=		<b>MARGE SUR LOCATIF</b>	<b>68 269 883</b>	<b>68 500 287</b>

+	7221	Production immobilisée	1 984 357	2 888 723
+	7086	Récupération de charges de gestion	1 000	1 300
+	7081/2/3/5/8	Autres	413 612	334 933
=		<b>PRODUCTIONS DIVERSES</b>	<b>2 398 969</b>	<b>3 224 956</b>

=		<b>MARGE BRUTE TOTALE</b>	<b>74 162 947</b>	<b>75 768 277</b>
---	--	---------------------------	-------------------	-------------------

-	602	Achats stockés,approvisionnements	-46 445	0
-	606	Achats non stockés de mat et fournitures	748 953	729 832
-	611	Travaux relatifs à l'exploitation	1 011 936	1 053 999
-	6151	Entretien courant	7 187 973	8 066 273
-	6152	Gros entretien sur biens locatifs	7 458 421	8 519 136
-	6156/58	Autres travaux d'entretien	871 461	1 106 608
-	616	Primes d'assurances	1 100 320	1 682 395
-	621	Personnel extérieur	22 989	28 479
-	622	Intermédiaires & honoraires	1 616 752	1 594 346
-	623	Publicité, relations publiques	742 642	758 813
-	624/5	Déplacements	326 763	315 463
-	6285	Redevances	338 352	455 602
-	autres 61/62	Autres	4 178 030	3 982 079
-	635/637	TFPB - Autres impôts, taxes et assimilés	12 127 401	12 323 519
+	744	Subventions pour travaux d'entretien	194 500	508 272
=		<b>VALEUR AJOUTEE</b>	<b>36 671 899</b>	<b>35 660 007</b>

-	631/633	Impôts, taxes et versements sur rémunérations	1 970 814	2 478 251
-	641/648	Salaires et traitements sauf intéressement	14 883 518	15 025 151
-	645/647	Charges sociales	6 878 961	7 220 385
-	64145	Intéressement brut des salariés	3 180 400	2 940 000
=		<b>EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>9 758 206</b>	<b>7 996 220</b>

# SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

			2020	2021
-	6825	Dotations aux provisions pour gros entretien	1 777 338	1 972 281
+	7825	Reprises sur provisions pour gros entretien	1 724 090	1 220 493
-	6811	Dotations aux amortissements immo de structure	1 044 017	1 177 526
-	6816	Dotations pour dépréciation des immobilisations	185 280	1 797 451
-	68174	Dotations pour dépréciation des créances	4 081 672	3 769 754
+	78174	Reprise sur provision dépréciation créances	3 153 085	4 255 481
-	654	Pertes sur créances irrécouvrables	1 768 525	2 772 803
-	68173	Dotations pour dépréciation des stocks	1 147 231	86 155
-	6821/28	Autres dotations aux provisions	87 882	4 296 144
+	7815/6/7	Reprises sur autres provisions d'exploitation	1 578 858	2 484 719
+	751/754/758	Autres produits d'exploitation	2 155 462	4 650 229
+	791	Transferts de charges d'exploitation	3 454 145	3 290 607
=		<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>11 731 900</b>	<b>8 025 635</b>
+	7621 /248 /27	Produits financiers sur immobilisations financières	73 820	36 460
+	761	Revenus des titres immobilisés	301 257	269 598
+	763/764	Produits des créances et V.M.P	1 162 680	1 671 017
+	765/768	Autres produits financiers	133	135
+	786	Reprises sur provisions financières	0	0
+	796	Transferts de charges financières	0	0
-	686xx	Dot aux amort et aux prov financières	9 267	10 127
-	6613	Intérêts compensateurs		
-	661	Charges d'intérêts sur autres opérations	190	7 256
-	664/5/6/8	Autres charges financières	2 449 658	2 631 435
=		<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>10 810 676</b>	<b>7 354 028</b>
+	771	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	4 008 596	6 372 854
-	671	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	3 131 174	2 730 032
+	775	Produits des cessions d'éléments d'actif	27 715 567	24 993 120
-	675	VNC des actifs cédés et démolis	11 567 367	10 707 029
+	778	Autres produits exceptionnels	3 404 481	3 759 777
-	678	Autres charges exceptionnelles	3 405 233	4 379 923
+	787	Reprises sur provisions et dépréciations	2 818 195	1 680 085
-	687	Dotations aux provisions	2 272 169	2 438 750
		<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>17 570 895</b>	<b>16 550 103</b>
=		<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>28 381 571</b>	<b>23 904 131</b>
-	775	Produits des cessions d'éléments d'actif	27 715 567	24 993 120
+	675	VNC des actifs cédés et démolis	11 567 367	10 707 029
-	787	Reprises sur provisions et dépréciations	2 818 195	1 680 085
+	687	Dotations aux provisions	2 272 169	2 438 750
+	68133	Dotations aux amort des constructions	38 050 167	38 295 191
+	6811	Dotations aux amortissements immo de structure	1 044 017	1 177 526
+	6816	Dotations pour dépréciation des immobilisations	185 280	1 797 451
+	68173	Dotations pour dépréciation des stocks	1 147 231	86 155
-	78174	Reprise sur provision dépréciation créances	3 153 085	4 255 481
+	68174	Dotations pour dépréciation des créances	4 081 672	3 769 754
-	7825	Reprises sur provisions pour gros entretien	1 724 090	1 220 493
+	6825	Dotations aux provisions pour gros entretien	1 777 338	1 972 281
-	7815/6/7	Reprises sur provisions d'exploitation	1 578 858	2 484 719
+	6821/28	Autres dotations aux provisions	87 882	4 296 144
-	777	Subventions d'invest virées au compte de résultat	3 609 389	3 788 037
-	786	Reprises sur provisions financières	0	0
+	6863	Dot aux amort des intérêts compensateurs	0	0
+	686xx	Dot aux amort et aux prov financières	9 267	10 127
=		<b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT</b>	<b>48 004 778</b>	<b>50 032 604</b>
		<b>REMBOURSEMENT EMPRUNTS LOCATIFS</b>	<b>32 259 942</b>	<b>32 971 964</b>
		<b>AUTOFINANCEMENT NET HLM</b>	<b>15 744 836</b>	<b>17 060 640</b>
-		Eléments exceptionnels (Produits)	7 413 076	10 132 631
+		Eléments exceptionnels (Charges)	6 536 407	7 109 954
		<b>AUTOFINANCEMENT COURANT</b>	<b>14 868 167</b>	<b>14 037 963</b>

# **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 19 192 096 euros**

34 rue de la Combe aux Biches  
25200 MONTBELIARD

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

Exercice clos le 31 décembre 2021

# 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 2021, 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<sup>er</sup> janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

### *Observation*

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur (i) le paragraphe « Changement de présentation comptable du résultat » inséré dans le paragraphe II. « Principes, règles et méthodes comptables » et (ii) la note relative à l'affectation du résultat qui exposent le changement de présentation comptable du suivi du résultat dégagé par les activités relevant du Service d'Intérêt Economique Général (SIEG) par l'application du règlement de l'ANC n°2021-08.

### *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.

# RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX

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.

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 (i) pour ce qui concerne 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 § F 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 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés 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.441-6 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.

# RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant,

les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

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

## Responsabilités 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

# **RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX**

pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

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

**Fait à Montbéliard et Dijon,  
Le 4 avril 2022**

**Les Commissaires aux Comptes**

**SARL EXCO P2B AUDIT**

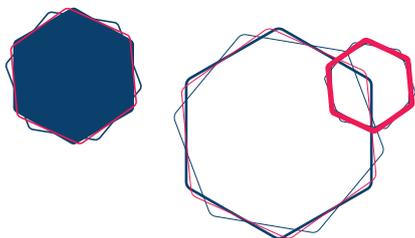
***Pierre BURNEL***  
***Commissaire aux comptes Associé***

**SAS CABINET COUREAU**

***Jean-Pierre COUREAU***  
***Commissaire aux comptes***

N° de compte	ACTIF	31/12/2021				31/12/2020
		Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
1	2	3	4	5	6	7
	<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				1 463 160,07	1 222 424,71
201	Frais d'établissement			0,00		
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	101 694,68	101 694,68	0,00		
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	5 158 490,39	3 695 330,32	1 463 160,07		1 222 424,71
21	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				1 030 271 287,27	1 005 178 858,87
2111	Terrains nus	6 508 606,37	3 020 951,30	3 487 655,07		3 533 773,12
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	121 567 571,32		121 567 571,32		116 265 308,06
212	Agencements et aménagements de terrains	185 681,40	185 681,40	0,00		
213 sauf 21315-2135	Constructions locatives (sur sol propre)	1 409 410 382,43	534 691 772,76	874 718 609,67		853 496 528,40
214 sauf 21415-2145	Constructions locatives sur sol d'autrui	49 639 610,85	26 482 972,75	23 156 638,10		23 970 216,55
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	14 277 674,03	7 805 113,71	6 472 560,32		6 799 362,05
215-218	Instal.techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	5 114 656,08	4 246 403,29	868 252,79		1 113 670,69
221-222-223	<b>Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation</b>			0,00	0,00	
23	<b>Immobilisations corporelles en cours</b>				117 840 779,38	90 641 944,68
2312	Terrains	29 068 715,18		29 068 715,18		24 565 959,57
2313-2314-2318	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	88 756 892,21		88 756 892,21		65 489 524,72
238	Avances et acomptes	15 171,99		15 171,99		586 460,39
	<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)</b>				31 679 930,69	32 406 140,61
261-266 - 2675-2676	Participations - Apports, avances	14 968 044,13	134 711,84	14 833 332,29		15 153 491,79
2671-2674	Créances rattachées à des participations			0,00		
272	Titres immobilisés (droit de créances)	1 318 848,50		1 318 848,50		1 008 816,00
2741	Prêts participatifs			0,00		
2781-2782-2783	Prêts pour accession et aux SCCC			0,00		
271-274 (sauf 2741) - 275-2761	Autres	14 052 092,90		14 052 092,90		14 804 448,82
2678-2768	Intérêts courus	1 475 657,00		1 475 657,00		1 439 384,00
	(I)	<b>1 761 619 789,46</b>	<b>580 364 632,05</b>	<b>1 181 255 157,41</b>	<b>1 181 255 157,41</b>	<b>1 129 449 368,87</b>
3 (net du 319, 339, 359)	<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				49 025 488,77	46 101 196,39
31	Terrains à aménager	2 640 645,56		2 640 645,56		495 256,06
33	Immeubles en cours	42 523 412,59	95 116,18	42 428 296,41		40 033 051,80
35 sauf 358	<b>Immeubles achevés :</b>					
358	Disponibles à la vente	4 028 959,80	72 413,00	3 956 546,80		4 567 142,73
37	Temporairement loués			0,00		1 005 745,80
32	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat			0,00		0,00
409	Approvisionnements			0,00		0,00
	<b>Fournisseurs débiteurs</b>	126 109,60		126 109,60	126 109,60	648 631,73
	<b>CRÉANCES D'EXPLOITATION</b>				62 407 001,72	57 087 918,27
411	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)					
412	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	12 035 886,71	1 919 532,46	10 116 354,25		9 787 712,87
414	Créances sur acquéreurs	23 014 710,25		23 014 710,25		25 769 083,06
415	Clients - autres activités			0,00		0,00
416	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires			0,00		0,00
418	Clients douteux ou litigieux	10 480 503,39	10 480 503,39	0,00		0,00
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Produits non encore facturés	88 902,66		88 902,66		43 414,24
441	Autres	1 572 275,35		1 572 275,35		1 604 738,86
	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	27 614 759,21		27 614 759,21		19 882 969,24
	<b>CRÉANCES DIVERSES (3)</b>				889 543,05	2 946 767,94
454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCC			0,00		0,00
451-458	Groupe, Associés-opérations faites en commun et G.I.E			0,00		0,00
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers			0,00		0,00
4615	Opérations d'aménagement			0,00		0,00
455-4562-46 (sauf 461-4675-4678)	Autres	889 543,05		889 543,05		2 946 767,94
50	<b>Valeurs mobilières de placement</b>			0,00	0,00	0,00
	<b>DISPONIBILITES</b>				66 564 593,93	86 672 496,87
511	Valeur à l'encaissement	2 515 988,81		2 515 988,81		0,00
5188	Intérêts courus à recevoir	212 892,74		212 892,74		144 903,76
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	63 835 712,38		63 835 712,38		86 527 593,11
53-54	Caisse et régies d'avances			0,00		0,00
486	Charges constatées d'avance	1 083 244,99		1 083 244,99	1 083 244,99	192 616,51
	(II)	<b>192 663 547,09</b>	<b>12 567 565,03</b>	<b>180 095 982,06</b>	<b>180 095 982,06</b>	<b>193 649 627,71</b>
481	<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)</b>			0,00	0,00	0,00
169	<b>Primes de remboursement des obligations (IV)</b>			0,00	0,00	0,00
476	<b>Différences de conversion Actif (V)</b>			0,00	0,00	0,00
	<b>TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)</b>	<b>1 954 283 336,55</b>	<b>592 932 197,08</b>	<b>1 361 351 139,47</b>	<b>1 361 351 139,47</b>	<b>1 323 098 996,58</b>

(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	31/12/2021		31/12/2020 5
		Détail 3	Totaux partiels 4	
	<b>CAPITAL ET RÉSERVES</b>		316 562 044,24	287 539 011,09
10	<b>Capital (actions simples) et fonds de dotation</b>	19 192 096,00		18 186 896,00
10133-1014-102	Capital : actions d'attribution (nouveau régime)			
10134	Capital : actions d'attribution (ancien régime)			
1018	<b>Primes d'émissions, de fusion et d'apport</b>	9 938 414,00		9 938 414,00
104	<b>Ecarts de réévaluation</b>	15 157,01		15 157,01
105	<b>Réserves</b>			
106	Réserve légale	1 818 689,60		1 668 689,60
1061	Réserves statutaires ou contractuelles			
1063	Autres réserves	285 597 687,63		257 729 854,48
10685-10688				
11	<b>Report à nouveau (a)</b>	15 823 717,00	15 823 717,00	15 823 717,00
12	<b>Résultat de l'exercice (a)</b>	23 904 130,66	23 904 130,66	28 381 571,07
	<i>dont relevant du SIEG</i>	19 615 733,49	19 615 733,49	
13	<b>Subventions d'investissement</b>	147 379 762,22	102 475 642,57	94 273 469,53
	<i>Montant brut</i>			
	<i>Inscrit au résultat</i>	44 904 119,65		
14	<b>PROVISIONS RÉGLEMENTÉES</b>		0,00	0,00
145	Amortissements dérogatoires			
146	Provision spéciale de réévaluation			
1671	<b>Titres participatifs</b>		0,00	
	(I)	458 765 534,47	458 765 534,47	426 017 768,69
	<b>PROVISIONS</b>		15 685 088,00	10 864 644,00
15	Provisions pour risques	4 286 377,00		675 219,00
151	Provisions pour gros entretien	4 982 693,00		4 230 905,00
1572	Autres provisions pour charges	6 416 018,00		5 958 520,00
153-158				
	(II)	15 685 088,00	15 685 088,00	10 864 644,00
	<b>DETTES FINANCIÈRES (1)</b>		824 322 007,12	817 120 294,81
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	43 561 606,08		41 114 244,99
163	Emprunts obligataires			
164	<b>Emprunts auprès des Établissements de Crédit</b>			
1641	Caisse des Dépôts et Consignations	674 494 732,02		664 683 681,30
1642	C.G.L.L.S.			
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	2 677 998,65		3 007 488,02
1648	Autres établissements de crédit	83 610 456,72		87 158 430,11
165	<b>Dépôts et cautionnements reçus :</b>			
1651	Dépôts de garantie des locataires	8 677 669,31		8 621 939,16
1654	Redevances (location-accession)	2 074,67		4 371,61
1658	Autres dépôts			780 716,00
	<b>Emprunts et dettes financières diverses :</b>			
166-1673-1674-1678	Participation - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	4 595 035,88		4 917 269,80
1675	Emprunts participatifs			
1676	Avances d'organismes HLM			
1677	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts			
168	Autres emprunts et dettes assimilées			
17	Dettes rattachées à des participations			
17	sauf intérêts courus - 18			
519	Concours bancaires courants	107 209,45		
1688 (sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus	6 595 224,34		6 832 153,82
16883	Intérêts compensateurs			
229	<b>Droits sur immobilisations</b>		0,00	0,00
2293	Droits des locataires attributaires			
2291-2292	Autres droits			
419	<b>Clients créditeurs</b>		2 021 157,39	1 526 704,21
4195	Locataires-Excédents d'acomptes	305 750,65		980 105,13
Autres 419	Autres	1 715 406,74		546 599,08
	<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		28 974 677,52	30 326 944,72
401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	10 520 066,47		10 693 683,86
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	3 719 047,32		5 419 955,75
42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	14 735 563,73		14 213 305,11
	<b>DETTES DIVERSES</b>		10 256 533,56	8 181 135,97
404-405-4084-4088 partiel	<b>Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :</b>			
269-279	Fournisseurs d'immobilisations	2 235 258,21		3 388 613,79
	<b>Autres dettes :</b>			
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.	7 860 600,00		4 711 200,00
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	35 093,86		32 343,57
4615	Opérations d'aménagement			
455-457-46 (sauf 461 et 4675)	Autres	125 195,04		48 592,16
	<b>Produits constatés d'avance</b>		21 326 141,41	29 061 504,18
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	432 898,93		5 980 744,35
4872	Produits des ventes sur lots en cours	20 893 242,48		23 080 759,83
4873	Rémunération des frais de gestion PAP			
	(III)	886 900 517,00	886 900 517,00	886 216 583,89
477	<b>Différences de conversion Passif (IV)</b>	0,00	0,00	0,00
	<b>TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)</b>	<b>1 361 351 139,47</b>	<b>1 361 351 139,47</b>	<b>1 323 098 996,58</b>
	(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
	(1) Dont à plus d'un an			
	à moins d'un an		824 322 007,12	817 120 294,81

N° de compte 1	PRODUITS 2	31/12/2021		31/12/2020 5
		Détail 3	Totaux partiels 4	
	<b>PRODUITS D'EXPLOITATION (1)</b>		<b>196 100 304,33</b>	<b>182 443 341,23</b>
70 ( net de 709 )	<b>Produits des activités</b>		174 292 543,26	169 290 131,37
7011	Ventes de terrains lotis	7 188 530,61		5 730 085,06
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	11 740 113,85		7 614 747,63
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	9 030 863,81		8 154 407,67
7017-7018	Ventes d'autres immeubles			
703	Récupération des charges locatives	30 772 599,29		31 343 501,41
704	Loyers :			
7041	Loyers des logements non conventionnés	8 029 273,85		8 206 031,66
7043	Loyers des logements conventionnés	96 713 368,44		97 183 073,13
7042	Suppléments de loyers	348 041,15		413 629,66
7046	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	4 449 303,02		4 527 383,98
7047	Logements en location - accession et invendus	49 501,61		59 352,93
7044-7045-7048	Autres	5 634 715,04		5 643 305,86
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.	1 300,00		1 000,00
Autres 708	Autres	334 932,59		413 612,38
71	<b>Production stockée ( ou destockage )</b>		<b>-1 236 226,53</b>	<b>-2 875 657,46</b>
7133	Immeubles en cours	8 610 861,54		8 624 436,96
7135	Immeubles achevés	-9 847 088,07		-11 500 094,42
72	<b>Production immobilisée</b>		<b>6 240 616,57</b>	<b>3 384 766,49</b>
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)			
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	6 240 616,57		3 384 766,49
74	<b>Subventions d'exploitation</b>		<b>901 841,52</b>	<b>578 461,18</b>
742	Primes à la construction	2 171,42		2 171,42
743	Subventions d'exploitation	391 398,10		381 789,76
744	Subventions pour travaux de gros entretien	508 272,00		194 500,00
781	<b>Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions</b>		<b>7 960 693,31</b>	<b>6 456 033,01</b>
78157	Provisions pour gros entretien	1 220 493,00		1 724 090,00
78174	Dépréciations de créances	4 255 481,31		3 153 084,82
Autres 781	Autres reprises	2 484 719,00		1 578 858,19
791	<b>Transferts de charges d'exploitation</b>	<b>3 290 606,74</b>	<b>3 290 606,74</b>	<b>3 454 144,87</b>
751-754-758	<b>Autres produits</b>	<b>4 650 229,46</b>	<b>4 650 229,46</b>	<b>2 155 461,77</b>
755	<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>			
	<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>1 977 210,28</b>	<b>1 537 890,94</b>
761	<b>De participations (2)</b>		<b>269 598,23</b>	<b>301 257,47</b>
7611	Revenus des actions	257 527,67		289 520,63
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes			
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres	12 070,56		11 736,84
762	<b>D'autres immobilisations financières (2)</b>		<b>36 459,69</b>	<b>73 820,26</b>
76241-76242	Prêts accession			
Autres 762	Autres	36 459,69		73 820,26
763-764	<b>D'autres créances et valeurs mobilières de placement</b>	<b>1 671 017,44</b>	<b>1 671 017,44</b>	<b>1 162 679,94</b>
765-766-768	<b>Autres (2)</b>	<b>134,92</b>	<b>134,92</b>	<b>133,27</b>
786	<b>Reprises sur dépréciations et provisions</b>			
796	<b>Transfert de charges financières</b>			
767	<b>Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>			
	<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>40 593 872,93</b>	<b>41 556 227,50</b>
771	<b>Sur opérations de gestion</b>	<b>6 372 853,77</b>	<b>6 372 853,77</b>	<b>4 008 595,70</b>
	<b>Sur opérations en capital :</b>		<b>32 540 934,16</b>	<b>34 729 436,80</b>
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	24 993 119,88		27 715 566,83
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	3 788 037,01		3 609 389,41
778	Autres	3 759 777,27		3 404 480,56
787	<b>Reprises sur dépréciations et provisions</b>	<b>1 680 085,00</b>	<b>1 680 085,00</b>	<b>2 818 195,00</b>
797	<b>Transferts de charges exceptionnelles</b>			
	<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>238 671 387,54</b>	<b>238 671 387,54</b>	<b>225 537 459,67</b>
	<b>Solde débiteur = perte</b>			
	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>238 671 387,54</b>	<b>238 671 387,54</b>	<b>225 537 459,67</b>

(1) Dont produits sur exercices antérieurs

(2) Dont produits concernant les entreprises liées

N° de compte 1	CHARGES 2	31/12/2021			31/12/2020 6
		Charges récupérables 3	Charges non récup. 4	Totaux partiels 5	
	<b>CHARGES D'EXPLOITATION ( 1 )</b>			<b>181 695 763,07</b>	<b>162 913 283,76</b>
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	<b>Consommations de l'exercice en provenance des tiers</b>			<b>82 872 563,80</b>	<b>71 066 142,35</b>
60	Achats stockés :				
601	Terrains		8 528 460,69	8 528 460,69	-329 967,30
602	Approvisionnements				-46 445,01
607	<i>Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat</i>				
603	Variation des stocks :				
6031	Terrains		-2 369 409,00	-2 369 409,00	-460 793,29
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		19 922 590,11	19 922 590,11	17 380 011,43
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	13 163 767,97	729 831,75	13 893 599,72	15 293 027,29
61-62	Services extérieurs :				
611	<i>Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)</i>	8 014 208,25	1 053 999,41	9 068 207,66	8 566 324,38
6151	<i>Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs</i>	5 801 161,04	8 066 272,55	13 867 433,59	12 539 089,89
6152	<i>Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs</i>		8 519 135,82	8 519 135,82	7 458 420,59
6156-6158	<i>Autres travaux d'entretien et réparations</i>		1 106 608,30	1 106 608,30	871 460,62
612	<i>Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme</i>		48 111,16	48 111,16	48 021,53
616	<i>Primes d'assurances</i>		1 682 394,86	1 682 394,86	1 100 319,68
621	<i>Personnel extérieur à la société</i>		28 478,70	28 478,70	22 989,15
622	<i>Rémunérations d'intermédiaires et honoraires</i>	493 333,61	1 594 345,80	2 087 679,41	2 090 800,04
623	<i>Publicité, publications, relations publiques</i>		758 812,62	758 812,62	742 641,68
625	<i>Déplacements, missions et réceptions</i>		315 462,86	315 462,86	326 762,61
6285	<i>Redevances</i>		12 302,45	12 302,45	14 396,59
Autres comptes 61 et 62	Autres	977 316,77	4 425 378,08	5 402 694,85	5 449 082,47
63	<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>			<b>17 273 927,91</b>	<b>16 718 440,15</b>
631-633	Sur rémunérations	190 279,86	2 478 251,10	2 668 530,96	2 234 493,17
63512	Taxes foncières		12 011 608,63	12 011 608,63	11 960 442,53
Autres 635-637	Autres	2 281 878,08	311 910,24	2 593 788,32	2 523 504,45
64	<b>Charges de personnel</b>			<b>27 381 966,00</b>	<b>26 986 587,80</b>
641-6481	Salaires et traitements	1 768 102,47	17 965 150,83	19 733 253,30	19 561 392,56
645-647-6485	Charges sociales	428 327,32	7 220 385,38	7 648 712,70	7 425 195,24
681	<b>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions</b>			<b>51 394 502,81</b>	<b>46 373 588,08</b>
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :				
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245	Immobilisations locatives		38 295 191,28	38 295 191,28	38 050 167,45
Reste du 6811	Autres immobilisations		1 177 526,14	1 177 526,14	1 044 017,09
6812	Charges d'exploitation à répartir				
6816	Dépréciations des immobilisations		1 797 451,00	1 797 451,00	185 280,47
68173	Dépréciations des stocks et en-cours		86 155,00	86 155,00	1 147 231,00
68174	Dépréciations des créances		3 769 754,39	3 769 754,39	4 081 672,07
6815	Dotations aux provisions :				
68157	Provisions pour gros entretien		1 972 281,00	1 972 281,00	1 777 338,00
Autres 6815	Autres provisions		4 296 144,00	4 296 144,00	87 882,00
65 (sauf 655)	<b>Autres charges</b>			<b>2 772 802,55</b>	<b>1 768 525,38</b>
654	Pertes sur créances irrécouvrables		2 772 802,55	2 772 802,55	1 768 525,38
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante				
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
	<b>CHARGES FINANCIERES</b>			<b>12 815 760,65</b>	<b>13 866 661,54</b>
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		10 127,00	10 127,00	9 266,84
	<b>Charges d'intérêts (2)</b>				
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		10 166 867,25	10 166 867,25	11 407 547,23
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		7 331,58	7 331,58	189,51
667	<b>Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>				
664-665-666-668	Autres charges financières		2 631 434,82	2 631 434,82	2 449 657,96
	<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			<b>20 255 733,16</b>	<b>20 375 943,30</b>
671	Sur opérations de gestion		2 730 031,52	2 730 031,52	3 131 174,11
	<b>Sur opérations en capital :</b>			<b>15 086 951,64</b>	<b>14 972 600,19</b>
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés		10 707 028,79	10 707 028,79	11 567 366,90
678	Autres		4 379 922,85	4 379 922,85	3 405 233,29
687	<b>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :</b>			<b>2 438 750,00</b>	<b>2 272 169,00</b>
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		2 188 750,00	2 188 750,00	2 272 169,00
6872	Dotations aux provisions réglementées				
6875	Dotations aux provisions		250 000,00	250 000,00	
691	<b>PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS</b>				
695	<b>IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES</b>				
	<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>33 118 375,37</b>	<b>181 648 881,51</b>	<b>214 767 256,88</b>	<b>197 155 888,60</b>
	Solde créditeur = bénéfice			<b>23 904 130,66</b>	<b>28 381 571,07</b>
	<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>238 671 387,54</b>	<b>225 537 459,67</b>
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs				
	(2) Dont intérêts s/ entreprises liées				

## ANNEXES 2021

### 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).

En 2021, NEOLIA a profité de taux d'intérêt très bas, des plans de relance spécifiques au secteur, de la reprise totale des chantiers et de l'engouement des Français pour l'immobilier. L'Entreprise a dû faire face aux tensions sur le marché de l'emploi et à l'augmentation du coût des matières premières.

La crise sanitaire a stimulé la dématérialisation et les canaux de communication alternatifs. Des chantiers en cours vont permettre de révolutionner le pilotage des activités, d'optimiser l'efficacité des processus, et d'apporter un nouveau service aux clients à l'horizon du plan stratégique @venir2025.

NEOLIA a maintenu et accentué son effort exceptionnel de production et de réhabilitation énergétique. L'Entreprise a ainsi obtenu 791 agréments de construction de logements locatifs et a lancé la réhabilitation de 1106 logements.

Des provisions ont été passées à hauteur de 3,4K€ pour couvrir les dépenses de renouvellement des diagnostics de performance énergétique.

De nouveaux risques sont apparus. Une taxe de surcompensation pourrait frapper à l'avenir les organismes de logement social générant un niveau de ressources excédant un seuil indexé sur les taux obligataires. Le risque Cyber est en outre de plus en plus prégnant, des actions énergiques ont été menées en 2021 pour le réduire.

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

#### Événements postérieurs à la clôture

Depuis la clôture au 31 décembre 2021, 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.** Changement de présentation comptable du résultat

Le règlement de l'ANC n° 2021-08 du 8 octobre 2021, découlant de la loi ELAN, intègre des évolutions législatives et comptables sur les différents types d'organismes d'HLM et le suivi des résultats dégagés par les activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG) à compter de 2021.

Le plan comptable des organismes d'HLM doit présenter les informations relatives à l'affectation du résultat, le passif des états de synthèse comptables, le report à nouveau et les réserves en déclinant la partie relevant du service d'intérêt économique général tel que défini à l'article L 411-2 du CCH.

Cette obligation réglementaire constitue un changement de présentation comptable du résultat et des trames officielles.

### F. 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<sup>er</sup> 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 2021
N+1	100%
N+2	100%
N+3	100%

## 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 quittancement du mois de décembre).

En 2021, 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 2021 est de 21 % (2020 : 17 %).

## G. Impôt sur les sociétés :

Depuis 2006, les organismes Hlm bénéficient d'une exonération d'impôt sur les sociétés au titre des activités relevant du Service d'Intérêt Economique Général (SIEG), à savoir :

- la construction, l'acquisition, l'amélioration, l'attribution, la gestion et la cession de logements locatifs sous plafonds PLS

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

Depuis 2020, les loyers des logements locatifs intermédiaires qui entraient jusqu'alors dans le périmètre du Service d'Intérêt Economique Général (SIEG) constituent désormais des produits imposables, parallèlement, les charges se rapportant à ces logements sont déductibles du résultat imposable.

Pour accompagner ce changement de régime fiscal, l'administration fiscale a permis aux organismes ayant des logements intermédiaires de procéder à une réévaluation extra-comptable de ces logements, en franchise d'impôt.

- la construction et la vente d'opérations en accession sociale pour des acquéreurs sous plafonds PLS (majoré de 11%), avec une tolérance de 25% d'acquéreurs entre les plafonds PLS et PLI (majoré de 11%) dès lors que l'ensemble des opérations d'accession de l'organisme d'Hlm sont sécurisées.

La loi de finances pour 2020 a supprimé l'exonération de l'activité lotissement notamment les opérations dont la demande de permis d'aménager ou le dépôt de la déclaration préalable interviennent à compter du 1er janvier 2020.

Les opérations en cours au 31 décembre 2019 restent donc exonérées jusqu'à leur terme (publicité de l'appel d'offres ou dépôt de la demande d'autorisation déjà effectués à cette date).

Les produits d'exploitation concernant l'activité GL sont exonérés au titre du service d'intérêt général.

Les produits financiers sont exonérés.

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

#### A. POSTES À 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 2020	Taux de détention 2021
Néolia Coopérative	160	99%	99%

AUTRES PARTICIPATIONS	Valeur nette à l'actif	Taux de détention 2020	Taux de détention 2021
Somco	1 951	48%	48%
Habellis	12 276	24%	24%
Vivest	554	9%	9%
Autres	1334	-	-

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

## 2. Comptes de stocks

<b>STOCKS ET EN-COURS AU 01/01/2021</b>	<b>46 101</b>
VARIATION DES POSTES STOCKS	
Achats	28 451
Prix de revient des lots vendus :	
. A des tiers	-24 607
. En livraison à soi-même	-3 352
Projets abandonnés ou pris en charges exceptionnelles	-105
Coûts internes	641
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>47 129</b>
VARIATION DES PROVISIONS	
Dotations	-86
Reprises	1982
<b>STOCKS ET EN-COURS AU 31/12/2021</b>	<b>49 025</b>

## 3. Créances d'exploitation

	<b>2021</b>
Organismes sociaux - produits à recevoir	13
État - produits à recevoir	762
État tva déductible restant à récupérer	798
<b>AUTRES CRÉANCES</b>	<b>1 572</b>
État - subventions d'exploitation à recevoir	3 633
État - subventions d'investissement à recevoir	23 982
<b>ETAT - SUBVENTIONS A RECEVOIR</b>	<b>27 615</b>
<b>TOTAL DES AUTRES CREANCES D'EXPLOITATION</b>	<b>29 187</b>

## 4. Créances diverses

	<b>2021</b>
Débiteurs divers	890
Créances sur cessions d'immobilisations	0
<b>TOTAL DES CRÉANCES DIVERSES</b>	<b>890</b>

## 5. Disponibilités

	2021
Comptes courants	13 889
Compte à terme	36 060
Livret A	16 295
Autres livrets et comptes rémunérés	0
Intérêts courus	213
<b>ACTIF - DISPONIBILITES</b>	<b>66 457</b>
<b>PASSIF - CONCOURS BANCAIRES</b>	<b>0</b>
<b>TRESORERIE NETTE</b>	<b>66 457</b>

## B. POSTES AU PASSIF DU BILAN

## 1. Capital

En 2021, des dividendes ont été versés pour un montant de 364 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	0,89 % (2019 : 0,45 %)
●	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 31/12/2021 s'élève à 6 379 K€. (2020 : 5 923 K€).

## 3. Dettes financières

Le montant des dettes financières au 31/12/2021 s'établit de la façon suivante :

	2021
Emprunts auprès des établissements de crédit et autres	808 940
Dépôts et cautionnements reçus	8 680
Intérêts courus	4 141
<b>TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>821 761</b>

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

	2021
Sur le patrimoine locatif (nomenclature 2.21 et 2.22)	32 972
Par anticipation suite à vente ou démolition	3 242
Transfert des encours lié à la cession du patrimoine du sud et Isère	0
Sur emprunt accession (PSLA)	2
Autres	21
<b>TOTAL DES REMBOURSEMENTS EN CAPITAL</b>	<b>36 237</b>

## Emprunts structurés

QUALIFICATION DU PRODUIT	MONTANT AU 31/12/2021	NOTE GISSLER	TAUX PAYE EN 2021
Ecart de change	11 696	Hors charte	4,72%
<b>TOTAUX</b>	<b>11 696</b>		

## Concours bancaires débiteurs

Le poste concours bancaires au 31/12/2021 est de **107 €**.

## 4. Dettes d'exploitation

a) Factures non parvenues - exploitation gestion (compte n° 4081) : **9 429 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) : **2 966 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 :

	2021
Dettes fiscales	5 508
Dettes sociales (organismes divers)	4 284
Provision pour congés payés (brut)	1 790
Provision intéressement (hors forfait social et taxes)	3 153
<b>TOTAL DES DETTES FISCALES ET SOCIALES</b>	<b>14 735</b>

## 5. Dettes sur immobilisations

Les dettes dues aux Fournisseurs d'immobilisation s'élèvent à **2 235 K€**.

## 6. Dettes diverses (autres)

	2021
Associés comptes courants	7880
Créditeurs divers	109
Autres charges diverses à payer	32
<b>TOTAL DES DETTES DIVERSES</b>	<b>8021</b>

## 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.

En 2021, Néolia a décidé d'anticiper l'impact de flux certains sur jambe payeuse du swap CA-CIB INX 231. Le taux fixe payé par NEOLIA, initialement de 4%, a été réduit à 3.1625%. Ce taux est applicable pour les dix dernières années de vie du produit. En contrepartie de cette réduction du taux payé, l'Entreprise a versé une soulte de 5 millions en décembre 2021. Cette sortie de cash a eu un impact sur le résultat très limité, car compensé par une reprise anticipée d'une grande partie du produit constaté d'avance.

Le montant amorti en 2021 est de **5 647 K€** (760 K€ en 2020). Le solde de ce produit constaté d'avance s'élève à **415 K€** au 31/12/2021. Ce solde est amorti sur la durée résiduelle du swap, soit 10 ans et un mois.

## 8. Instruments de couverture

Néolia a été engagé dans 3 swaps de couverture au 31/12/2021 dont l'un d'entre eux est arrivé à échéance cette année (taux fixe contre proxy livret A).

SWAP	NOTIONNEL	DATE DE FIN	TAUX FIXE PAYE	CHARGE COMPTABLE 2021 (*)
INF 1630	10 000	2021	7,75%	469
INF 2010	2 750	2022	3,35%	93
INX 231	60 000	2032	3,16%	2 054
<b>TOTAL</b>				<b>2 616</b>

(\*) net de reprise du compte de régularisation passif

## C. COMPTE DE RÉSULTAT

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

	NOMBRE DE LIVRAISONS	PRODUCTION VENDUE COMPTE 701	PRODUCTION STOCKÉES COMPTES 713 + 603	MARGE BRUTE
Lotissements	100 Parcelles	7 189	-5 976	1 213
Accession groupée	73 Logts	11 740	-11 286	454
Maisons individuelles	65 Pavillons	9 031	-7 345	1 686
<b>TOTAL</b>		<b>27 960</b>	<b>-24 607</b>	<b>3 353</b>

Le chiffre d'affaires 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

	2020	2021
Logements avant RLS	113 254	112 211
Réduction de loyers de solidarité (RLS)	-7 865	-7 469
Supplément de loyer (SLS)	414	348
Foyers	4 527	4 449
Commerces	702	687
PSLA	59	50
Garages parkings et autres	4 941	4 947
<b>TOTAL LOYERS</b>	<b>116 032</b>	<b>115 224</b>

## 3. Charges logements vacants non récupérables auprès des clients

Le montant porté en diminution du compte 703 récupération des charges locatives est de **1 829 K€** (2020 : 1 700 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 2021 s'élève à **4 400 K€** (2020 : 2 113 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 **95 K€** (35 K€ en 2020).
- Le transfert de charges des frais de commercialisation de la vente HLM dont la contrepartie se trouve au compte 6718 pour **2 060K€** (2 409 K€ en 2020).
- La rémunération de la maîtrise d'ouvrage sur démolition, pour **143 K€** (108 K€ en 2020), elle-même passée en charge exceptionnelle.
- Les remboursements de frais de poursuites et frais bancaires récupérés auprès des locataires, pour **493 K€** (491 K€ en 2020).
- Les commissions internes liées aux activités d'accession et de maisons individuelles pour un montant de **498 K€** (410 K€ en 2020) et portées en coûts de production.

## 6. Dégrèvements 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 31/12/2021 s'élève à **5 798 K€** (3 096 K€ en 2020).

### 7. Crédit d'impôt

Le crédit d'impôt compétitivité emploi a été supprimé en 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 3 153 K€, abondement compris.

A ce montant s'ajoute la provision sur forfait social liée à l'intéressement, soit 630 K€, ainsi que la taxe sur les salaires correspondante pour un montant de 315 K€.

### 9. Rémunération des commissaires aux comptes

La rémunération des commissaires aux comptes pour l'exercice 2021 dans le cadre du contrôle légal des comptes est de 35 K€ par cabinet soit 70 K€.

## Note à l'annexe relative à l'affectation du résultat relevant du SIEG

En l'application des dispositions de l'article 4 du règlement n° 2021-08 du 8 octobre 2021 de l'ANC, l'affectation du résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général présentée au CA du 30 mars 2022 est développée dans le tableau suivant :

AFFECTATION DU RESULTAT 2021	ACTIVITES SIEG	ACTIVITES HORS SIEG	Bénéfice 2021
Débit du compte 120 - Résultat de l'exercice ( Bénéfice)	19 615 733,49 €	4 288 397,17 €	23 904 130,66 €
Crédit du compte 1061 - Réserve légale	82 486,73 €	18 033,27 €	100 520,00 €
Crédit du compte 10685 - Plus-values nettes sur cessions d'immobilisations	11 679 749,64 €	2 011 563,07 €	13 691 312,71 €
- Plus-values sur cessions de logements locatifs (loi du 23.12.1986)	11 671 405,19 €	2 010 870,86 €	13 682 276,05 €
- Résultat sur autres cessions immobilières	8 344,45 €	692,21 €	9 036,66 €
Crédit du compte 10688 - Réserve affectée à l'autofinancement des immobilisations	7 983 172,59 €	1 745 283,44 €	9 728 456,03 €
Distribution d'un dividende de 0,32€ par action	314 980,74 €	68 861,18 €	383 841,92 €

TABLEAU DES ENGAGEMENTS HORS BILAN AU 31/12/2021

ENGAGEMENTS RECUS	MONTANT
EMPRUNTS LONG TERME SIGNÉS ET NON VERSES AU 31/12	121 815 215
<b>TOTAL</b>	<b>121 815 215</b>

ENGAGEMENTS DONNÉS	MONTANT
<i>Avals, cautions, garanties données</i>	
CAPITAL RESTANT DU SUR EMPRUNTS ASSORTIS D'UNE GARANTIE HYPOTHECAIRE	57 923 216
GARANTIES DONNÉES A DES BANQUES AU BENEFICE DE FILIALES	2 855 555
<i>Autres engagements données - reste à payer sur :</i>	
COUT DE REVIENT PREVISIONNEL SUR OPERATIONS NON LIQUIDEES - MAISON INDIVIDUELLE	3 248 600
COUT DE REVIENT PREVISIONNEL SUR OPERATIONS NON LIQUIDEES - ACCESSION SOCIALE	58 498 535
COUT DE REVIENT PREVISIONNEL SUR OPERATIONS NON LIQUIDEES - LOTISSEMENT	26 943 186
CONTRATS DE RESERVATIONS SUR ACQUISITION EN VEFA	90 095 823
MARCHES SIGNÉS SUR OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	178 586 070
	<b>418 150 986</b>

COMMERCIALISATION	MONTANT
RESERVATIONS ACCESSION SIGNÉS A ACTER DEVANT NOTAIRE	29 295 367
RESERVATIONS LOTISSEMENT SIGNÉS A ACTER DEVANT NOTAIRE	2 409 317
RESERVATIONS VENTES HLM SIGNÉS A ACTER DEVANT NOTAIRE	6 804 986

*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	915
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	958
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	69



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

II Annexe Fiche 3  
Exercice au : 31/12/2021

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)
<b>INCORPORELLES</b>						
Frais d'établissement						
Baux long terme et droits d'usufruit	101 694,68					101 694,68
Autres immobilisations incorporelles	4 570 715,34	611 111,65			23 336,60	5 158 490,39
<b>TOTAL I</b>	<b>4 672 410,02</b>	<b>611 111,65</b>			<b>23 336,60</b>	<b>5 260 185,07</b>
<b>CORPORELLES</b>						
<b>TERRAINS</b>						
Terrains nus	4 782 273,42		1 838 097,95		111 765,00	6 508 606,37
Terrains aménagés, loués, bâtis	116 265 308,06	-7 364,04	6 461 165,46	93 712,50	1 057 825,66	121 567 571,32
Agencements - Aménagements de terrains	185 681,40					185 681,40
<b>TOTAL II</b>	<b>121 233 262,88</b>	<b>-7 364,04</b>	<b>8 299 263,41</b>	<b>93 712,50</b>	<b>1 169 590,66</b>	<b>128 261 859,09</b>
<b>CONSTRUCTIONS</b>						
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) hors Additions et remplacements de composants		-25 254,22	48 905 178,12	17 807,98	5 829 477,88	
Additions et remplacement de composants (1)			17 719 341,96	82 106,45	23 904 552,08	
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) Additions et remplacements de composants compris [A]	1 372 820 457,95	-25 254,22	66 624 448,64	99 914,43	29 909 355,51	1 409 410 382,43
Constructions locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) hors Additions et remplacements de composants			200 117,84		24 600,43	
Additions et remplacement de composants (1)			286 786,13	94 653,44		
Constr. locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) additions et remplacements de composants compris [B]	49 271 960,75		486 903,97	94 653,44	24 600,43	49 639 610,85
Bâtiments et install. admin. (21315-2135-21415-2145) [C]	14 202 693,41	77 270,70	1 291,50	3 581,58		14 277 674,03
<b>TOTAL III [A+B+C]</b>	<b>1 436 295 112,11</b>	<b>52 016,48</b>	<b>67 112 644,11</b>	<b>198 149,45</b>	<b>29 933 955,94</b>	<b>1 473 327 667,31</b>
<b>Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV</b>	<b>68 943,53</b>				<b>3 353,83</b>	<b>65 589,70</b>
<b>DIVERS</b>						
Install. générales, agencements et aménagements div. (2181)	293 486,16		3 581,58			297 067,74
Matériel de transport	40 505,13	62 287,13			42 618,26	60 174,00
Matériel de bureau et matériel informatique	2 864 600,06	123 348,10			135 681,29	2 852 266,87
Mobilier	1 836 647,44	2 910,33				1 839 557,77
Diverses						
<b>TOTAL V</b>	<b>5 035 238,79</b>	<b>188 545,56</b>	<b>3 581,58</b>		<b>178 299,55</b>	<b>5 049 066,38</b>
<b>Immeubles en location-vente, loc.-attr., affectation TOTAL VI</b>						
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>						
Terrains, ouvrages d'infrastructure	24 565 959,57	10 029 583,10	950 121,50	6 468 935,46	8 013,53	29 068 715,18
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration	54 181 565,77	54 452 045,69	676 471,78	43 204 942,28	3 916,00	66 101 224,96
- Additions et remplacements de composants (1)	11 307 958,95	36 966 808,66	62 750,36	23 867 691,08	1 814 159,64	22 655 667,25
Avances et acomptes	586 460,39	128 915,85			700 204,25	15 171,99
<b>TOTAL VII</b>	<b>90 641 944,68</b>	<b>101 577 353,30</b>	<b>1 689 343,64</b>	<b>73 541 568,82</b>	<b>2 526 293,42</b>	<b>117 840 779,38</b>
<b>Total VIII (II+III+IV+V+VI+VII)</b>	<b>1 653 274 501,99</b>	<b>101 810 551,30</b>	<b>77 104 832,74</b>	<b>73 833 430,77</b>	<b>33 811 493,40</b>	<b>1 724 544 961,86</b>
<b>FINANCIERES</b>						
Participations, apports, avances (261-266-2675-2676)	15 278 076,63			310 032,50		14 968 044,13
Créances rattachées à des participations (2671-2674)						
Titres immobilisés (droit de créance)	1 008 816,00		310 032,50			1 318 848,50
Prêts participatifs						
Prêts principaux pour accession						
Prêts complémentaires pour accession						
Prêts aux SCCC						
Autres	14 804 448,82	444 376,56			1 196 732,48	14 052 092,90
Intérêts courus	1 439 384,00	1 475 657,00			1 439 384,00	1 475 657,00
<b>TOTAL IX</b>	<b>32 530 725,45</b>	<b>1 920 033,56</b>	<b>310 032,50</b>	<b>310 032,50</b>	<b>2 636 116,48</b>	<b>31 814 642,53</b>
<b>TOTAL GENERAL ( I + VIII + IX ) (2)</b>	<b>1 690 477 637,46</b>	<b>104 341 696,51</b>	<b>77 414 865,24</b>	<b>74 143 463,27</b>	<b>36 470 946,48</b>	<b>1 761 619 789,46</b>

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

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

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

(4) Y compris les virements de stocks en immobilisations

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

4 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (A)

SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

II-Annexe Fiche 4

Exercice au : 31/12/2021

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		
<b>INCORPORELLES</b>					
Frais d'établissement					
Baux long terme et droits d'usufruit	101 694,68				101 694,68
Autres postes d'immobilisations incorporelles	3 348 290,63	370 376,29		23 336,60	3 695 330,32
<b>TOTAL I</b>	<b>3 449 985,31</b>	<b>370 376,29</b>		<b>23 336,60</b>	<b>3 797 025,00</b>
<b>CORPORELLES</b>					
Agencements - Aménagements de terrains	<b>185 681,40</b>				<b>185 681,40</b>
<b>CONSTRUCTIONS</b>					
Constructions locatives (sur sol propre)	514 374 806,54	37 089 574,10		22 230 395,89	529 233 984,75
Constructions locatives sur sol d'autrui	25 301 744,20	1 205 617,18		24 388,63	26 482 972,75
Bâtiments et installations administratifs	7 403 331,36	401 782,35			7 805 113,71
<b>TOTAL III</b>	<b>547 079 882,10</b>	<b>38 696 973,63</b>		<b>22 254 784,52</b>	<b>563 522 071,21</b>
Installations techniques - Matériel - Outillage	<b>68 943,53</b>			<b>3 353,83</b>	<b>65 589,70</b>
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)	239 267,03	9 151,61			248 418,64
Matériel de transport	8 821,12	11 016,34		11 245,95	8 591,51
Matériel de bureau et matériel informatique	1 973 613,20	340 195,47		134 876,06	2 178 932,61
Mobilier	1 699 866,75	45 004,08			1 744 870,83
Diverses					
<b>TOTAL V</b>	<b>3 921 568,10</b>	<b>405 367,50</b>		<b>146 122,01</b>	<b>4 180 813,59</b>
Travaux sur immeubles reçus en affectation					
<b>TOTAL VI</b>					
<b>TOTAL GENERAL (3)</b>	<b>554 706 060,44</b>	<b>39 472 717,42</b>		<b>22 427 596,96</b>	<b>571 751 180,90</b>

(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 : 31/12/2021

Immobilisations amortissables 1	Éléments transférés en actif circulant 2	Éléments cédés 3	Autres sorties d'actif (3) 4	Reprises sur amortissements (1) 5	Total des diminutions (2) 6
<b>INCORPORELLES</b>					
Frais d'établissement					
Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation					
Autres postes d'immobilisations incorporelles			23 336,60		23 336,60
<b>TOTAL I</b>			<b>23 336,60</b>		<b>23 336,60</b>
<b>CORPORELLES</b>					
Agencements - Aménagements de terrains <b>TOTAL II</b>					
<b>CONSTRUCTIONS</b>					
Constructions locatives (sol propre)		9 126 632,25	13 103 763,64		22 230 395,89
Constructions locatives sur sol d'autrui			24 388,63		24 388,63
Bâtiments et installations administratifs					
<b>TOTAL III</b>		<b>9 126 632,25</b>	<b>13 128 152,27</b>		<b>22 254 784,52</b>
Installations techniques - Matériel - Outillage <b>TOTAL IV</b>		<b>337,81</b>	<b>3 016,02</b>		<b>3 353,83</b>
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
Installations générales - Agencements et aménagements divers					
Matériel de transport		11 245,95			11 245,95
Matériel de bureau et matériel informatique		5,25	134 870,81		134 876,06
Mobilier					
Diverses					
<b>TOTAL V</b>		<b>11 251,20</b>	<b>134 870,81</b>		<b>146 122,01</b>
Travaux sur immeubles reçus en affectation <b>TOTAL VI</b>					
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>9 138 221,26</b>	<b>13 289 375,70</b>		<b>22 427 596,96</b>

(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 : 31/12/2021

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
<b>PROVISIONS REGLEMEENTEES</b>				
Amortissements dérogatoires				
Provision spéciale de réévaluation				
<b>TOTAL I</b>				
<b>PROVISIONS</b>				
Pour litiges	675 219,00	388 646,00	477 488,00	586 377,00
Pour amendes et pénalités				
Pour pertes sur contrats				
Pour pensions et obligations similaires	5 923 000,00	456 000,00		(3) 6 379 000,00
Pour gros entretien	4 230 905,00	1 972 281,00	1 220 493,00	4 982 693,00
Pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges	35 520,00	3 701 498,00		3 737 018,00
<b>TOTAL II</b>	<b>10 864 644,00</b>	<b>6 518 425,00</b>	<b>(2) 1 697 981,00</b>	<b>15 685 088,00</b>
<b>DEPRECIATIONS</b>				
<b>IMMOBILISATIONS</b>				
Incorporelles				
Corporelles	6 197 623,31	3 986 201,00	1 705 085,00	8 478 739,31
Financières	124 584,84	10 127,00		134 711,84
<b>TOTAL III</b>	<b>6 322 208,15</b>	<b>3 996 328,00</b>	<b>1 705 085,00</b>	<b>8 613 451,15</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Terrains à aménager				
Immeubles en cours	1 953 454,18	3 634 015,00	5 492 353,00	95 116,18
Immeubles achevés	110 151,00	47 042,00	84 780,00	72 413,00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat				
Approvisionnements				
<b>TOTAL IV</b>	<b>2 063 605,18</b>	<b>3 681 057,00</b>	<b>5 577 133,00</b>	<b>167 529,18</b>
<b>CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT</b>				
Locataires	12 874 760,97	19 726 773,62	20 216 668,73	12 384 865,86
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	15 169,99			15 169,99
Autres créances				
Valeurs mobilières de placement				
<b>TOTAL V</b>	<b>12 889 930,96</b>	<b>19 726 773,62</b>	<b>20 216 668,73</b>	<b>12 400 035,85</b>
<b>TOTAL VI (III+IV+V)</b>	<b>21 275 744,29</b>	<b>27 404 158,62</b>	<b>27 498 886,73</b>	<b>21 181 016,18</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + II + VI)</b>	<b>32 140 388,29</b>	<b>(1) 33 922 583,62</b>	<b>(1) 29 196 867,73</b>	<b>36 866 104,18</b>

RENOIS			
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation	31 473 706,62	27 516 782,73
	- Financières	10 127,00	
	- Exceptionnelles	2 438 750,00	1 680 085,00
(2) Dont reprises ...	... de provisions utilisées		1 697 981,00
	... 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 : 31/12/2021

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)	43 561 606,08	1 682 091,44	7 340 035,36	34 539 479,28	
163	Autres emprunts obligataires (1)					
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	760 783 187,39	44 096 697,90	92 292 908,78	624 393 580,71	
1651/1658	Dépôts et cautionnements reçus	8 677 669,31	Non ventilable (3)		8 677 669,31	
1654	Redevances location - accession	2 074,67	2 074,67			
166	Participation des salariés aux résultats					
1675	Emprunts participatifs (1)					
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	4 595 035,88	165 281,98	736 243,29	3 693 510,61	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)					
519	Concours bancaires courants (5)	107 209,45	107 209,45			
16881/16882/1718 / 174R/178R/51R1 16883	Intérêts courus non échus	6 595 224,34	6 595 224,34			
	Intérêts compensateurs					
<b>TOTAL I dettes financières</b>		<b>824 322 007,12</b>	<b>52 648 579,78</b>	<b>100 369 187,43</b>	<b>671 304 239,91</b>	
<i>dont emprunts remboursables in fine</i>		<i>23 411 653,47</i>	<i>196 256,77</i>	<i>1 523 569,73</i>	<i>21 691 826,97</i>	
229	Droits sur immobilisations					
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés					
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	16 474 372,00	16 480 177,16			
419	Clients créditeurs	2 021 157,39	2 021 157,39			
42	Personnel et comptes rattachés	6 040 485,64	6 040 485,64			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	3 186 112,83	3 186 112,83			
44	Etat et autres collectivités publiques	5 508 965,26	5 508 965,26			
443	Opérations particulières					
44 sauf 443	Autres	5 508 965,26	5 508 965,26			
45	Groupe, associés et opérations de coopération	7 880 139,55	7 879 753,10	386,45		
451	Groupe	7 860 600,00	7 860 600,00			
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	141 135,80	141 135,80			
461	Opérations pour le compte de tiers	35 093,86	35 093,86			
46 sauf 461	Autres dettes	106 041,94	106 041,94			
<b>TOTAL II</b>		<b>41 252 368,47</b>	<b>41 257 787,18</b>	<b>386,45</b>		
487	Produits constatés d'avance	21 326 141,41	20 941 923,51	146 128,67	238 089,23	
4871	Sur exploitation	432 898,93	48 681,03	146 128,67	238 089,23	
4872	Sur vente de lots en cours	20 893 242,48	20 893 242,48			
4873	Rémunération des frais de gestion P.A.P.					
4878	Autres produits constatés d'avance					
477	Différences de conversion (passif)					
<b>TOTAL III</b>		<b>21 326 141,41</b>	<b>20 941 923,51</b>	<b>146 128,67</b>	<b>238 089,23</b>	
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)</b>		<b>886 900 517,00</b>	<b>114 848 290,47</b>	<b>100 515 702,55</b>	<b>671 542 329,14</b>	

RENVIS		
(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	46 410 042,80
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	33 010 057,40
(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 : 31/12/2021

N° de compte 1	Libellé	Montant brut au bilan 2	1 an au plus 3	Plus de 1 an 4 (2-3)
<b>EN ACTIF IMMOBILISE</b>				
267	Créances rattachées à des participations			
2781	Prêts principaux (accession)			
2782	Prêts complémentaires (accession)			
2783	Prêts aux S.C.C.C			
274	Autres prêts	27 567,56	16 485,61	11 081,95
275/276	Autres immobilisations financières	15 500 182,34	1 480 657,00	14 019 525,34
<b>TOTAL I</b>		<b>15 527 749,90</b>	<b>1 497 142,61</b>	<b>14 030 607,29</b>
<b>EN ACTIF CIRCULANT</b>				
409	Fournisseurs débiteurs	126 109,60	126 109,60	
416	Clients douteux ou litigieux	10 480 503,39	10 480 503,39	
412	Créances sur acquéreurs	23 014 710,25	21 491 224,36	1 523 485,89
411/413/414/415/418	Autres créances clients	12 124 789,37	12 124 789,37	
42	Personnel et comptes rattachés	8 061,90	8 061,90	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	4 742,30	4 742,30	
44	Etat et collectivités publiques	29 174 230,36	29 174 230,36	
443	Opérations particulières			
44 sauf 443	Autres (1)	29 174 230,36	29 174 230,36	
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	889 543,05	889 543,05	
461	Opérations pour le compte de tiers			
46 sauf 461	Autres créances (1)	889 543,05	889 543,05	
<b>TOTAL II</b>		<b>75 822 690,22</b>	<b>74 299 204,33</b>	<b>1 523 485,89</b>
486	Charges constatées d'avance	1 083 244,99	1 083 244,99	
476	Différence de conversion (actif)			
<b>TOTAL III</b>		<b>1 083 244,99</b>	<b>1 083 244,99</b>	
<b>TOTAL GENERAL ( I + II + III )</b>		<b>92 433 685,11</b>	<b>76 879 591,93</b>	<b>15 554 093,18</b>

(1) RENVOIS		
Dont	Subventions d'investissement à recevoir	23 981 793,65
	Subventions d'exploitation à recevoir	3 632 965,56
	TVA	797 720,82

8 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

(en euros)

II-Annexe Fiche 8  
Exercice au 31/12/2021

Informations financières		Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats (5)	Quote-part du capital détenue (%)	Valeur comptable des titres détenus (3)		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés (4)	Montant des cautions et avais donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos (5)	Résultat net du dernier exercice clos (5)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
					Brute	Nette					
Filiales et participations (1)		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Nom	Siren										
<b>Filiales et participations (2) (6)</b>											
<b>Filiales (7)</b>											
NEOLIA COOPERATIVE		160 000,00	-124 584,78	100,00	160 000,00	25 288,47				-10 126,75	
<b>Participations (8)</b>											
HABELLIS		50 784 896,83		24,00	12 275 502,97	12 275 502,97					245 510,07
<b>Autres filiales ou participations (9)</b>											
Filiales non reprises ci-dessus											
Participations non reprises ci-dessus											
<b>TOTAL (10)</b>					<b>12 435 502,97</b>	<b>12 300 791,44</b>					<b>245 510,07</b>

(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.

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

(10) Total colonne 6 : égal aux comptes 263 + 266 nets au bilan.

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 : 31/12/2021

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	Divers (montants non significatifs)	1 171 002,96	1 171 002,96
31 - Terrains à aménager	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours	Divers (montants non significatifs)	58 851,87	58 851,87
35 - Immeubles achevés	Divers (montants non significatifs)	12 157,03	12 157,03
<b>TOTAL</b>			<b>1 242 011,86</b>

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	1 086 776,12		
... En charges financières			
... En charges exceptionnelles [dont frais sur ventes... c/ 67182] (2)	2 203 830,62 2 060 745,04		
<b>TOTAL</b>	<b>3 290 606,74</b>		

(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 : 31/12/2021

N° Inventaire	Opérations 1	Coûts internes (compte 7221) (1) 2	Frais financiers (compte 7222) (2) 3	Autres travaux et prestations pour soi-même (compte 7223) (3) 4	Total 5
sans objet	Production immobilière sur opérations immobilisations Production immobilière sur stocks	2 888 723,48		3 351 893,09	2 888 723,48 3 351 893,09
<b>TOTAL</b>		<b>2 888 723,48</b>		<b>3 351 893,09</b>	<b>6 240 616,57</b>

Total document pour Harmonia (ne s'imprime pas)

2 888 723,48

3 351 893,09

(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 COÛTS INTERNES DE L'EXERCICE AU COÛT DE DES STOCKS

II-Annexe

Exercice au : 31/12/2021

Comptes 1	Frais financiers spécifiques à une opération 2	Frais financiers non spécifiques à une seule opération (1) 3	Frais de commercialisation (2) 4	Autres coûts internes (2) 5	Total 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					
332 - Opérations groupées, constructions neuves				641 026,13	641 026,13
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I.)					
337 - Autres travaux en cours (3)					
<b>TOTAL GENERAL</b>				<b>641 026,13</b>	<b>641 026,13</b>

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

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

II-Annexe Fiche 13  
Exercice au : 31/12/2021

I - CHARGES

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
<b>671 - Sur opérations de gestion (1) (2)</b>		2 730 031,52
- Pénalités et amendes	57 847,80	
- Subventions accordées	117 910,30	
- Autres charges exceptionnelles	493 426,96	
- Frais de commercialisation vente HLM	2 060 745,04	
- Créances irrécouvrables	101,42	
- Divers: montants non significatifs		
<b>675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)</b>		10 707 028,79
<b>Cessions (2)</b>		9 256 286,89
- VNC des immobilisations corporelles	9 256 286,89	
- VNC des immobilisations financières		
-		
-		
- Divers: montants non significatifs		
<b>Démolitions</b>		1 450 741,90
- VNC des immobilisations et composants détruits	1 450 741,90	
-		
-		
- Divers: montants non significatifs		
<b>Sorties de composants et autres mis au rebut</b>		
-		
-		
-		
- Divers: montants non significatifs		
<b>678 - Autres (1) (2)</b>		4 379 922,85
- Dépenses non couvertes par assurance	289 188,91	
- Projets abandonnés	201 633,93	
- Frais de démolitions	3 893 970,67	
- Autres	-4 870,66	
- Divers: montants non significatifs		
<b>687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions</b>		2 438 750,00
- Dotation provision démolition et dépréciation d'actif	2 438 750,00	
- Dotation provision exceptionnelle IFC		
-		
- Divers: montants non significatifs		
<b>TOTAL</b>	<b>20 255 733,16</b>	<b>20 255 733,16</b>

II - PRODUITS

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
<b>771 - Sur opérations de gestion (1)</b>		6 372 853,77
- Pénalités perçues	80 620,64	
- Créances recouvrées	46 829,71	
- Dégrèvements d'impôts et taxes	5 797 779,00	
- Autres	447 624,42	
- Divers: montants non significatifs		
<b>775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)</b>		24 993 119,88
- Cession immobilisations corporelles	66 617,88	
- Cessions immobilisations ventes HLM	24 926 502,00	
- Cessions immobilisations financières		
- Divers: montants non significatifs		
<b>777 - Subventions d'investissement virées au résultat</b>		3 788 037,01
- Sur immeubles	3 774 157,89	
- Sur terrains	13 879,12	
- Divers: montants non significatifs		
<b>778 - Autres (1)</b>		3 759 777,27
- Indemnités d'assurance	484 397,28	
- Autres	141 764,95	
- Subventions démolitions	3 133 615,04	
- Divers: montants non significatifs		
<b>787 - Reprises sur dépréciations et provisions</b>		1 680 085,00
- Reprises provisions démolitions et dépréciation d'actif	1 680 085,00	
- Divers: montants non significatifs		
<b>797 - Transferts de charges exceptionnelles</b>		
-		
<b>TOTAL</b>	<b>40 593 872,93</b>	<b>40 593 872,93</b>

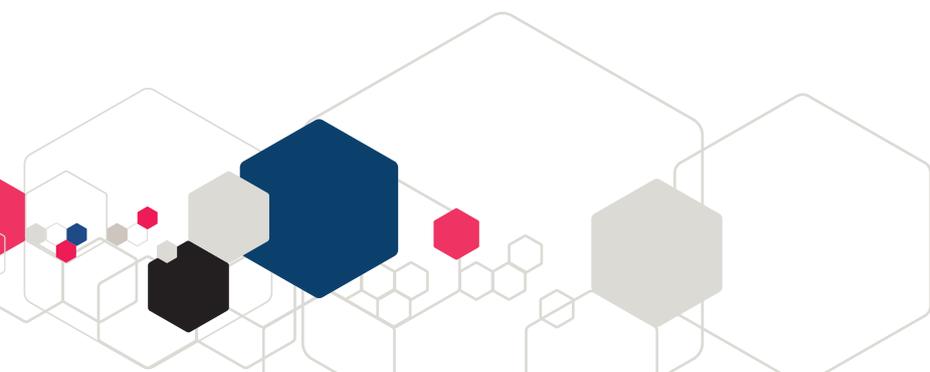
(1) Détailler les montants significatifs.

(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 2021*	FIN 2020*	VARIATION
31 (net de 319)	Terrain à aménager	2 640 645,56	495 256,06	
33 (net de 339)	Terrains et immeubles en cours	42 523 412,59	41 986 505,98	
35 (net de 359)	Terrains et immeubles achevés	4 028 959,80	5 683 039,53	
<b>SOUS TOTAL</b>		<b>49 193 017,95</b>	<b>48 164 801,57</b>	<b>1 028 216,38</b>
	Corrigé des projets de construction non réalisés			104 966,09
	Corrigé des dépenses affectées en gestion			0,00
	Corrigé des variations des factures non parvenues			0,00
<b>VARIATION BRUTE</b>				<b>1 133 182,47</b>
<b>CONTRÔLE</b>				
	Variation pour production stockée	(compte 71)		1 236 226,53
	Variation des terrains à aménager	(compte 6031)		-2 369 409,00
<b>TOTAL CONTRÔLE</b>				<b>-1 133 182,47</b>

\* soldes sur bilan (Berger-Levrault)



RAPPORT FINANCIER

# PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT



**PROPOSITION D’AFFECTATION DU RESULTAT 2021**

**A SOUMETTRE A L’ASSEMBLEE GENERALE**

L’Assemblée Générale décide d’affecter le résultat bénéficiaire conformément à l’instruction comptable applicable aux Sociétés Anonymes d’HLM depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021. Cette affectation, qui isole la part du résultat relevant des services d’intérêt économique général, est présentée dans le tableau suivant :

<b>AFFECTATION DU RESULTAT 2021</b>	<b>ACTIVITES SIEG</b>	<b>ACTIVITES HORS SIEG</b>	<b>Bénéfice 2021</b>
Débit du compte 120 - Résultat de l'exercice ( Bénéfice)	<b>19 615 733,49 €</b>	<b>4 288 397,17 €</b>	<b>23 904 130,66 €</b>
Crédit du compte 1061 - Réserve légale	<b>82 486,73 €</b>	<b>18 033,27 €</b>	<b>100 520,00 €</b>
Crédit du compte 10 685 - Plus-values nettes sur cessions d'immobilisations	<b>11 679 749,64 €</b>	<b>2 011 563,07 €</b>	<b>13 691 312,71 €</b>
- Plus-values sur cessions de logements locatifs (loi du 23.12.1986)	11 671 405,19 €	2 010 870,86 €	13 682 276,05 €
- Résultat sur autres cessions immobilières	8 344,45 €	692,21 €	9 036,66 €
Crédit du compte 10688 - Réserves diverses	<b>7 983 172,59 €</b>	<b>1 745 283,44 €</b>	<b>9 728 456,03 €</b>
Distribution d'un dividende de 0,32€ par action	<b>314 980,74 €</b>	<b>68 861,18 €</b>	<b>383 841,92 €</b>

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

Montbéliard, le 30 mars 2022

Le Conseil d’Administration

**RAPPORT FINANCIER**

# **TABLEAUX DU SOLDE DES DETTES FOURNISSEURS ET DES CRÉANCES CLIENTS**



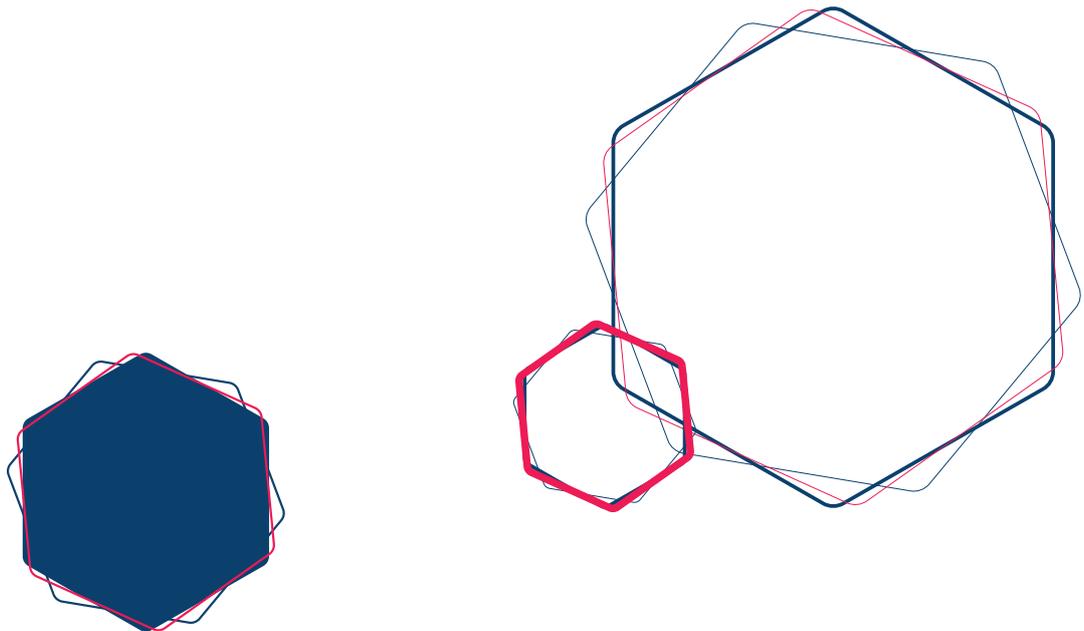
**TABLEAU DU SOLDE DES DETTES FOURNISSEURS**

au 31/12/2021	Total	< 30 jours	entre 31 et 60 jours	entre 61 et 90 jours	> 91jours	Retenues de garantie et dépôts non exigibles
TTC en €	<b>1 874 393</b>	1 644 374	166 147	63 124	0	2 027 202
% du montant total	<b>100%</b>	88%	9%	3%	0%	
Nombre de factures	<b>1 589</b>					

**TABLEAU DU SOLDE DES CREANCES CLIENTS (\*)**

au 31/12/2021	Total	< 30 jours	entre 31 et 60 jours	entre 61 et 90 jours	> 91jours
TTC en €	<b>170 324</b>	170 324			
% du montant total	<b>100%</b>	100%	0%	0%	0%
Nombre de factures	<b>76</b>				

(\*) 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

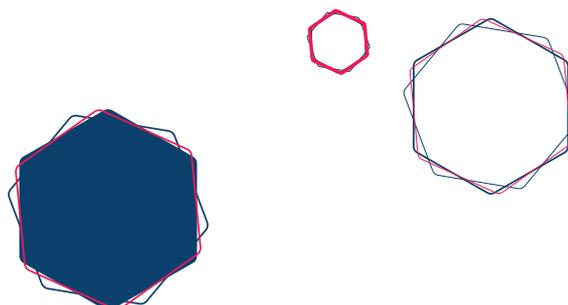
RAISON SOCIALE	ADRESSE	NOMBRE D' ACTIONS REPRESENTÉES		% DETENU DANS CAPITAL SOCIÉTÉS	
		31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021
Société Anonyme d' hlm HABELLIS	28 Bd Clémenceau 21 000 Dijon	39 598 398	39 598 398	24,17%	24,17%
Société Anonyme d' hlm SOMCO	20 Porte du Miroir 68 100 MULHOUSE	125 033	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 REPRESENTÉES		% DETENU DANS CAPITAL SOCIÉTÉS	
		31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021
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	7,70%	7,70%





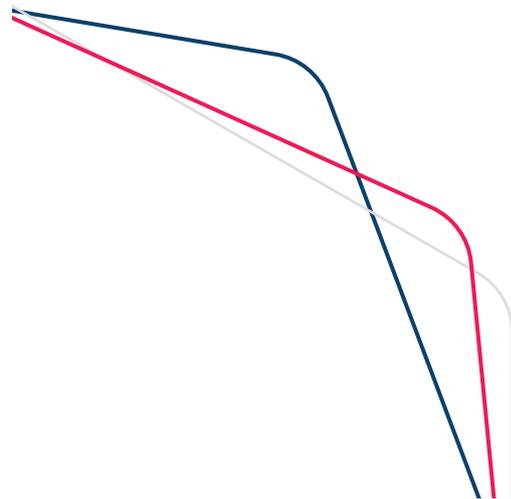
# RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

## 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<sup>er</sup> 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 31/12/2021

### Mandats et fonctions exercés en 2021 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	MEDEF TERRITOIRE FRANC COMTOIS	7 Rue Auguste Jouchoux 25000 BESANCON
				Vice-Président	SAC Habitat 25 et Néolia (société de coordination)	5 Rue Louis Loucheur 25000 BESANCON
				Président	LOGISSIM Conseil (SA)	34 Rue de la Combe aux Biches 25200 MONTBELIARD
Vice - Président Administrateur Début de 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	SAC Habitat 25 et Néolia (société de coordination)	5 Rue Louis Loucheur 25000 BESANCON
				Vice Président	Immobilière 3F (SA)	159 Route Nationale 75013 PARIS
Administrateur Début de 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)	Brunhildstrasse 10 61389 SCHMITTEN Allemagne
				Administrateur	GROUPE ACTIBAIE (Association)	FFB rue du Débarcadère 75017 PARIS
				Administrateur	SAC Habitat 25 et Néolia (société de coordination)	5 Rue Louis Loucheur 25000 BESANCON
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 Bussenet 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	Administrateur	SAC Habitat 25 et Néolia (société de coordination)	5 Rue Louis Loucheur 25000 BESANCON
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	SAC Habitat 25 et Néolia (société de coordination)	5 Rue Louis Loucheur 25000 BESANCON
				Administrateur	Territoire Habitat	44Bis Rue Parant 90000 BELFORT
Administrateur Début de mandat : 18/06/2020	A Titre Personnel relevant du Collège Actionnariat de Référence	Hugues METILLE	28/10/1963	Administrateur	SAC Habitat 25 et Néolia (société de coordination)	5 Rue Louis Loucheur 25000 BESANCON

# 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
				Administrateur	SAC Habitat 25 et Néolia (société de coordination)	5 Rue Louis Loucheur 25000 BESANCON
Administrateur Début de mandat : 18/05/2021	A Titre Personnel relevant du Collège Actionnariat de Référence	Denis SCHNOEBELEN	14/05/1954	Administrateur	Habitat 25 (SA)	5 Rue Louis Loucheur 25000 BESANCON
Administrateur Début de mandat : 22/10/2020	A Titre Personnel relevant du Collège Actionnariat de Référence	Dominique TOUSSAINT	01/02/1970	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	SAC Habitat 25 et Néolia (société de coordination)	5 Rue Louis Loucheur 25000 BESANCON
Administrateur Début de mandat : 11/12/2018	CSF Relevant du Collège Représentant des Locataires	Snezana TRAPIC	18/01/1977	Administrateur	SAC Habitat 25 et Néolia (société de coordination)	5 Rue Louis Loucheur 25000 BESANCON
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		
Administrateur Début de mandat : 22/10/2020	Pays de Montbéliard Agglomération relevant du Collège Collectivités Locales	Jean ANDRÉ	18/07/1949	NEANT		
Administrateur Début de mandat : 22/10/2020	Grand Besançon Métropole relevant du Collège Collectivités Locales	Pascal ROUTHIER	02/07/1961	Administrateur	Territoire 25	6 Rue Louis Garnier 25000 BESANCON
				Administrateur	LOGE GBM	8 Rue André Boulloche 25000 BESANCON
				Administrateur	Habitat 25 (SA)	5 Rue Loucheur 25000 BESANCON
				Administrateur	SAC Habitat 25 et Néolia (société de coordination)	5 Rue Louis Loucheur 25000 BESANCON
Président jusqu'au 18/05/2017, Administrateur jusqu'au 18/05/2021 nommé Président d'honneur depuis le 18/05/2021	A Titre Personnel relevant du Collège Actionnariat de Référence	Michel DECOOL	14/07/1947	Membre du Conseil d'Administration	VIVEST	15 Sente à My 57012 METZ
				Administrateur	SAC Habitat 25 et Néolia (société de coordination)	5 Rue Louis Loucheur 25000 BESANCON
Directeur Général Début de mandat : 01 Février 2012 et renouvelé le 11 décembre 2020 avec effet au 1er février 2021		Jacques FERRAND	02/04/1969	Administrateur	NEOLIA Coopérative	34 Rue de la Combe aux Biches 25200 MONTBELIARD
				Directeur Général	SAC Habitat 25 et Néolia (société de coordination)	5 Rue Louis Loucheur 25000 BESANCON

► **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 <sup>o</sup> en CA NEOLIA	Facturation 2021	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	1 300	VL-2021-001
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	3 000	VL-2021-002
NEOLIA	SAC	Convention générale de gestion administrative et financière	Gestion administrative et comptable		Gratuit pour 2021	30/03/2022		

► **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)

Neolia 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<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> anniversaire.

La Direction Générale de Néolia est assumée par le Directeur Général

Néolia 

Groupe ActionLogement

Néolia  
34, rue de la Combe aux Biches  
25200 Montbéliard

tél. 03 81 99 16 16  
contact@neolia.fr



**NÉOLIA, UNE SOLUTION HABITAT  
À CHAQUE ÉTAPE DE LA VIE**

**neolia.fr**