

**Néolia** 

Groupe ActionLogement

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

**Rapport d'activité 2023**

Éléments financiers & juridiques

PRÉSENTÉ PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION  
À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 16 MAI 2024

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
- 17 - Soldes intermédiaires de gestion
- 19 - Maturité RSE
- 21 - Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux
- 26 - Bilan
- 28 - Compte de résultat
- 30 - Annexes aux états financiers
- 58 - Proposition d'affectation du résultat
- 60 - Tableaux du solde des dettes fournisseurs et des créances clients
- 62 - Filiales et participations

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

- 65 - Contexte
- 66 - Mandats
- 68 - Conventions
- 68 - Délégations
- 69 - Modalités d'exercice



# RAPPORT FINANCIER





**PRÉSIDENT**

Jean-Luc Perrard

**ADMINISTRATEURS - ACTIONNARIAT DE RÉFÉRENCE**

**Action Logement Immobilier**

Christelle Bloemen  
Melinda Gerome  
Christian Bonnet  
Dominique Toussaint  
Véronique Bouvret  
Patrick Jobard

Isabelle Fertillet  
Jean-Luc Perrard  
Gilles Curtit  
Françoise Jeanneret  
Hugues Metille  
Sophie Schwendenmann



**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**

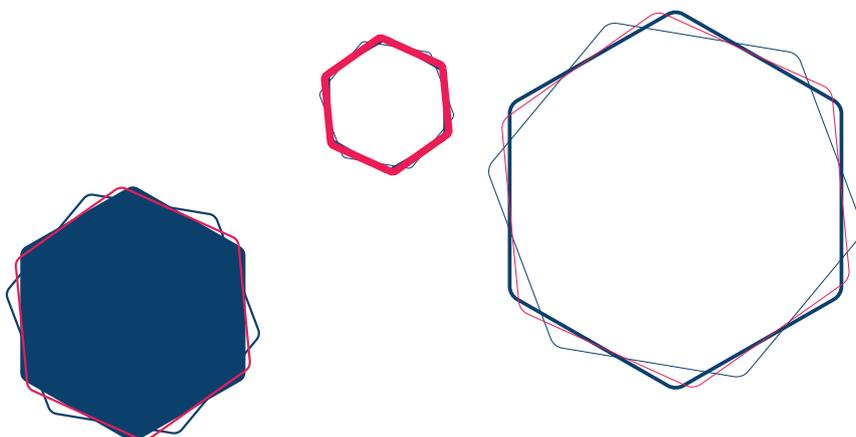
Serge Goubet

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

2 275 064 actions de 16 euros au 31/12/2023

ARTICLE L. 233-13 DU CODE DE COMMERCE

NOM OU RAISON SOCIALE	ADRESSE	NOMBRE D' ACTIONS		QUOTE-PART DU CAPITAL	
		31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023
<b>Actionnaires possédant plus de 66,66 % du capital social</b>					
ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	19-21 quai d'Austerlitz 75013 PARIS	1 262 006	2 258 082	98,7%	99,3%



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 ses activités 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, les mécanismes d'allègement de la taxe foncière et la vente HLM relèvent de décisions du Parlement, du gouvernement ou des collectivités locales. L'Union Européenne fait également pression pour que les aides reçues n'excèdent pas les surcoûts portés par les bailleurs sociaux au titre de leur mission d'intérêt général. 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.

#### Risque d'image

Les organismes HLM accordent une attention renforcée à leur image. Logeant notamment des populations défavorisées dans les quartiers prioritaires de la ville (QPV), 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 passés inadéquats ont pu défrayer la chronique : conflits d'intérêts, non-respect des exigences réglementaires, fraude... L'image du logement HLM en a été affectée, et le secteur s'emploie désormais à la réhausser. Les organismes du logement social ont intégré ce facteur dans leur cartographie des risques.

Le groupe Action Logement et ses filiales immobilières, qui gèrent plus d'un million de logements, sont particulièrement exposés et mènent une action forte 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. L'action de l'Entreprise s'inscrit désormais dans la politique établie par la Direction de l'Audit, des Risques et du Contrôle Interne (DARCI) du groupe Action Logement. Une cartographie des risques a été établie.

Des contrôles sont régulièrement assurés par l'audit interne de la Société, qui emploie trois personnes.

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, l'Entreprise est engagée dans une démarche de protection de son système d'information et des données à caractère personnel. Deux audits externes, réalisés respectivement en 2018 et 2021, ont permis d'identifier des voies de progrès et ont conduit à un renforcement significatif des lignes de défense. L'Entreprise développe un plan de continuité d'activité et adapte en permanence ses outils pour faire face aux risques d'intrusion dans ses systèmes, et de captation de données confidentielles.

#### Risque de détérioration du marché immobilier

L'Entreprise finance sa politique de développement en s'appuyant notamment sur la vente de logements neufs et anciens. Plusieurs facteurs peuvent influencer sur l'offre et la demande de logements en accession sociale :

- la hausse des coûts de construction,
- les contraintes réglementaires, comme le plafonnement des prix de vente de logements neufs, une limitation des droits à construire ou la mise en place de normes renchérissant les coûts de production,
- la dégradation des conditions de financement pour les acquéreurs,
- plus généralement une remise en question des politiques fiscales en faveur de l'accession.

La dégradation du marché de l'immobilier réduit les marges de manœuvre financières et pèse sur la dynamique de développement.

### Risque de taux d'intérêt

L'Entreprise bénéficie de financements sur fonds d'épargne réglementée. 80% de l'encours de dette est composé de financements dont l'indice est adossé sur le livret A. La dette à taux fixe représente environ 19% des encours, le solde est à taux de marché variable. Il n'y a pas d'encours de dette structurée. 83% des encours sont dus à la Caisse des Dépôts et Consignations.

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. 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, qui protège la liquidité des bailleurs sociaux, 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.

### Risque inflationniste

L'inflation a un impact sur le résultat et sur la capacité de développement des bailleurs sociaux. Cet impact est négatif à court et moyen terme, mais positif à long terme, sous réserve que les bailleurs puissent augmenter les loyers à la hauteur de l'inflation. Ce n'est plus le cas : l'Etat déroge régulièrement aux formules réglementaires. Déjà bloqués en 2018, puis plafonnés en 2023, les loyers n'augmenteront ainsi que de 3,5% au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

L'inflation affecte également les coûts de construction. Quand la hausse des coûts de construction ne peut pas être répercutée sur les plafonds de loyer applicables, la rentabilité des projets diminue. Les organismes de logement social doivent alors injecter davantage de fonds propres dans leur projet ou alourdir leur endettement, ce qui réduit leur potentiel financier et leur capacité d'autofinancement future.

### Risques de trésorerie

Les placements de trésoreries ouverts aux sociétés d'HLM sont définis par le décret n°2004-641 du 1<sup>er</sup> 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 l'Union 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 l'Union Européenne ou les autres États parties à l'accord sur l'Espace économique européen, libellés en euros.

### Risque de devenir du parc locatif

L'Entreprise définit et ajuste régulièrement son plan de stratégie patrimoniale prenant en compte les besoins de logements sur chaque territoire, l'évolution qualitative de la demande, et ses choix affirmés en matière sociale, urbanistique et environnementale. Cette stratégie de réhabilitation, requalification, démolition ou développement est accompagnée financièrement par l'ANRU, la Caisse des Dépôts et Consignations et le groupe Action Logement. NEOLIA est particulièrement engagée dans les quartiers prioritaires de la ville notamment à Planoise (Besançon), Petite Hollande (Montbéliard) et dans l'agglomération de Mulhouse où le programme de Rénovation Urbaine mobilise l'ensemble des parties prenantes. L'Entreprise a en outre défini un plan d'éradication des passoires thermiques. L'ensemble du patrimoine en DPE F et G est traité ou en cours de traitement. En outre, comme l'ensemble des filiales immobilières du groupe Action Logement, NEOLIA se met en ordre de bataille pour que tout son parc affichant actuellement un DPE D et E soit traité avant 2031. L'ensemble des diagnostics de performance énergétique répondent aux nouvelles normes ou sont en cours de renouvellement ; 70% des diagnostics récemment renouvelés affichent un DPE supérieur ou égal à C.

### Risques d'impayé

L'Entreprise fait face à la paupérisation d'une partie de sa clientèle : la moitié des locataires perçoivent 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. En outre, l'augmentation des coûts de l'énergie et l'inflation ont rabaissé les pouvoirs d'achat. Pour contenir le phénomène des impayés, l'Entreprise mène une politique d'accompagnement social active et préventive pour les situations les plus précaires. Elle a mis en place en 2023 un nouvel outil de suivi et de relance adapté des clients en impayés. Elle participe enfin financièrement à plusieurs dispositifs de soutien financier, dont Soli'AL et le Fonds de Solidarité Logement.

**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 achat fait l'objet de nombreuses procédures et instances adaptées à chaque situation. Les règles de déontologie du secteur, adaptées au sein de l'entreprise et renforcées par les directives du groupe Action Logement visent à limiter les risques juridiques liés à ses processus. Les travaux de l'ANCOLS traitant la période 2017-2021 n'ont pas révélé d'anomalie en la matière.

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

Ces risques couvrent client, entreprises, salariés, organisation, agences et patrimoine. Lorsqu'un risque se matérialise, la poursuite de l'activité dépend de la capacité d'anticipation et de réponse de l'Entreprise face à ces risques polymorphes dont l'occurrence est difficilement prévisible.

En ce qui concerne les salariés, un responsable Prévention Sécurité et Santé ajuste l'action de l'Entreprise pour sécuriser les lieux d'accueil, sensibiliser les collaborateurs et les former à la prévention des risques d'accident du travail. Face à la montée des incivilités et des violences, l'Entreprise a en outre développé un système de signalement sur intranet et une cellule psychologique pour ses collaborateurs victimes.

En ce qui concerne le parc locatif et les clients, la numérisation du dispositif de suivi des équipements de sécurité ou sensibles a renforcé la complétude des contrôles. Par ailleurs, si un évènement malheureux devait se matérialiser, le centre de relation clients, les agences et un dispositif de permanence téléphonique et d'astreinte en dehors des heures d'ouverture apportent une première réponse aux situations de crise touchant le parc locatif et ses occupants.

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 traite les flux téléphoniques et apporte un service de qualité sans contact physique pathogène. L'Entreprise peut ainsi assurer sa mission d'intérêt général 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 réglementaire (SIG) et commente les principales évolutions du bilan. Conformément à la réglementation, elle est complétée d'informations exposant l'évolution prévisible de la société.

En 2023, la France et l'Europe s'enfoncent dans une crise immobilière résultant de la conjonction de trois facteurs :

- la hausse des taux d'intérêt, entamée en 2022, conséquence de la fin de la politique monétaire expansionniste des banques centrales. Cette politique a été responsable d'une bulle financière, qui a gonflé la valeur des actifs depuis dix ans. Or, si les prix de l'immobilier commencent doucement à refluer, la capacité de financement des ménages s'est effondrée,
- a hausse des coûts de construction. Le logement neuf est désormais inaccessible à la majorité des ménages. Cette inflation dans le neuf s'explique pour bonne partie par la forte demande mondiale de matériaux nécessaires à la transition énergétique, à l'adaptation du modèle économique occidental aux exigences de cette transition et au relèvement des normes et des contraintes réglementaires,
- la faible rentabilité de l'investissement locatif, conséquence des deux facteurs précédents combinés à l'impossibilité réglementaire à relever les loyers au niveau d'équilibre. L'ajustement de l'offre à la demande ne passe plus par les prix ; la crise immobilière se traduit donc par une baisse de l'activité de construction, une augmentation de la pression locative, la pénurie et l'exclusion des nouveaux entrants. Il n'y a plus de logements disponibles dans certaines métropoles européennes. Cette crise, qui n'est pas propre à la France, est appelée à durer.

Les nouvelles conditions économiques ont entraîné un effondrement des réservations de logements neufs auprès des promoteurs. Le groupe Action Logement a réagi, en lançant un appel à manifestation d'intérêt portant sur l'acquisition de 30 000 logements en VEFA, ouverts aux acteurs peinant à placer leurs programmes immobiliers.

NEOLIA a répondu à cet appel, tout en poursuivant ses efforts de production et de réhabilitation énergétique. L'Entreprise a ainsi obtenu 835 agréments de construction et a lancé la réhabilitation de plus de 1000 logements. Depuis trois ans, NEOLIA actionne trois leviers pour financer son développement : la vente de logements anciens, les financements verts, et les dispositifs de soutien au développement durable, tels que les certificats d'économie d'énergie ou les dégrèvements de taxe foncière pour travaux de performance énergétique.

Enfin, l'Agence Nationale de Contrôle des Organismes de Logement Social a réalisé un audit de NEOLIA à partir du second semestre 2022. Ses conclusions définitives ont été remises le 21 juillet 2023.

La seule irrégularité détectée, portant sur les diagnostics amiante dans les parties privatives des logements, est en cours de traitement. L'ANCOLS a salué et mis en exergue cinq points forts : la bonne qualité du contrôle interne et du reporting, l'efficacité de la stratégie patrimoniale et la bonne structuration de la maîtrise d'ouvrage, la bonne qualité de service et du patrimoine, l'utilisation à bon escient des outils mis à disposition par le groupe Action Logement, et le professionnalisme de la gestion comptable et financière.

En ce qui concerne la performance financière de l'année, on retiendra que la Société a réalisé un chiffre d'affaires de 172.5 M€ (2022 : 169.9 M€) et un résultat net comptable de 22,6 M€ (2022 : 29.4 M€). Les ressources dégagées ont été intégralement employées dans les projets de développement, et l'Entreprise a mobilisé ses réserves pour compenser la hausse des coûts de travaux et porter haut ses ambitions sociales et environnementales.

L'autofinancement courant subit une érosion à 9.7 M€ (2022 : 11.4 M€). L'autofinancement net HLM atteint 16.2 M€ (2022 : 14.9 M€). Le ratio Autofinancement / Produits d'activité s'établit à 11,3%, un niveau supérieur aux 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 terrains aménagés ou 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.

Le chiffre d'affaires des activités d'accession sociale s'est élevé à 19.6 M€ en 2023 (2022 : 23.9 M€). C'est un point bas jamais atteint depuis plus de 20 ans. La construction de maisons individuelles est sous pression de la loi ZAN et de la hausse des coûts de travaux et des taux d'intérêt. Les projets en accession groupée et PSLA se sont bien commercialisés au premier semestre avant d'être rattrapés par la crise. En outre, les réservations enregistrées cette année ne se traduiront en chiffres d'affaires que dans les années à venir, au moment de la livraison commerciale. Enfin, l'activité d'aménagement/lotissement souffre de la raréfaction du foncier urbanisable en zone tendue et de la diminution de la demande. La marge brute de l'ensemble des activités d'accession s'élève à 3.6 M€ (2022 : 3.7 M€) ; l'image 2023 est cependant embellie par des régularisations sur exercices antérieurs à hauteur de 0,6 M€.

Les loyers atteignent 118.8 M€ hors charges récupérables (2022 : 115.0 M€). La hausse de l'IRL, plafonnée à +3.5%, a eu un impact positif de 3.9 M€, tandis que la mise en service de nouveaux logements ces deux dernières années apporte 2,0 M€ de loyers supplémentaires. A contrario, le plan de démolition et la politique très dynamique de vente HLM ont pesé à hauteur de 2,5 M€ sur le quittance hors charges 2023.

### Une marge brute et un excédent brut d'exploitation en léger repli

La marge brute réglementaire et l'excédent brut d'exploitation de la Société s'établissent respectivement à 65.5 M€ (2022 : 72.5 M€) et -5.3 M€ (2022 : 3.0 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 locatifs ont augmenté de 2,2 M€. 480 nouveaux logements ont été livrés et mis en service, 817 réhabilitations ont été achevées.

La très forte hausse des charges financières locatives hors swap (2023 : 21.5 M€, 2022 : 12.0 M€) est essentiellement attribuable à l'augmentation du taux du livret A, et dans une moindre mesure à l'alourdissement de la dette financière (+55 M€). En revanche, la liquidation des derniers emprunts structurés en 2022 s'est révélée un pari gagnant au regard de l'évolution des taux de change.

Enfin, les produits de rémunération de maîtrise d'ouvrage locative (2023 : 4.6 M€ - 2022 : 3.5 M€) ont été soutenus par l'accélération des chantiers, dans un contexte de production très dynamique.

L'excédent brut d'exploitation (EBE) correspond à la marge brute diminuée des charges d'exploitation et des charges de personnel. Cet indicateur est négatif à hauteur de 5,3 M€, en repli de 8,3 M€, pour l'essentiel sous l'effet de la baisse de marge brute évoquée plus avant.

Les charges d'exploitation externes sont globalement restées stables. Dans le détail, les dépenses d'entretien du parc locatif sont en recul mais restent à un niveau élevé (2023 : 16.6 M€ - 2022 : 17.6 M€). A noter : la somme des dépenses d'entretien et des investissements engagés en 2023 (changement de composants ou réhabilitations) représente plus de 60% des loyers.

Deux autres postes de dépenses ont fortement augmenté : les charges de taxe foncière ont atteint 13,1 M€ (2022 : 12,3 M€), et les primes d'assurance sont passées de 1,5 M€ à 2,4 M€, sous l'effet de la hausse des primes (assurance multirisque) et du volume des programmes immobiliers couverts par une dommage-ouvrage.

Enfin, les charges de personnel affichent un rebond sensible (+9%), tirées par l'évolution des salaires bruts (+3,1%), et surtout par l'intéressement (+33%). Ce dernier dépasse 2.8 M€ avant abondement, forfait social et taxe sur les salaires (2022 : 2.2 M€)

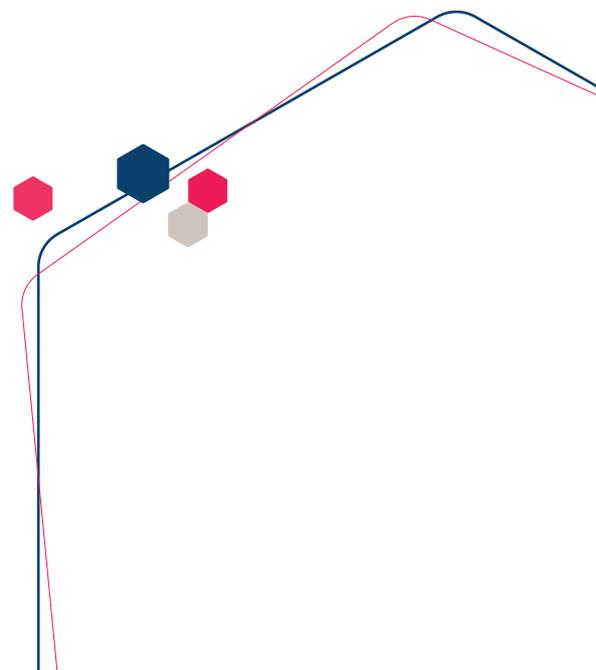
### Un résultat courant de 0,7 M€, en repli de 10 M€

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.

L'année 2023 n'a pas été marquée par de nombreuses reprises de provision comme en 2022. La provision pour indemnité de fin de carrière a certes été ajustée à la baisse pour tenir compte de la légère hausse du taux d'actualisation (reprise de 0,3 M€). Mais l'évolution des autres provisions est relativement modeste.

Le coût des impayés (pertes définitives et dotations aux provisions sur créances douteuses nettes de reprises) représente 1.7% du quittance (2022 : 1.5%). La dégradation tendancielle dont souffrent tous les bailleurs a été jugulée par le déploiement complet d'une solution innovante de relance automatique et calibrée, Izy. Cette dégradation des impayés n'est pas sans lien avec l'augmentation des charges et du coût de l'énergie, et avec la diminution du reste à vivre de locataires touchés par la forte inflation des produits alimentaires.

En 2022, les ventes de certificats d'économie d'énergie avaient bénéficié du boost de fin de la période triennale et du dispositif Coup de Pouce. Ces ventes reviennent à un niveau plus classique en 2023 (2023 : 3.2 M€ - 2022 : 5.0 M€).



Les transferts de charges, en légère hausse en 2023 (pour un produit de 3,5 M€), 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 remise en état de logements destinés à la vente, qui sont réaffectées en charges exceptionnelles (2023 : 2,2M € - 2022 : 1,9 M€).

L'activité de gestion de la trésorerie a été particulièrement lucrative, tirée par la hausse du taux du livret A et du rendement des comptes à terme (produits DAT/LA 2023 : 3.2 M€ - 2022 : 2.4 M€). En revanche, les émissions de NeuCP n'ont pas permis de dégager de résultat net significatif, du fait de la hausse des Euribor (vs un produit net de 0,8m en 2022). Enfin, le swap de couverture a contribué positivement à la formation du résultat financier pour la première fois depuis 2012 (+0,3 M€ vs -1.3 M€ en 2022).

### Un résultat exceptionnel très positif (2023 : + 21.9 M€ - 2022 : +18.7 M€)

Le modèle économique de NEOLIA s'appuie largement sur des activités dont l'impact financier est rapporté en résultat exceptionnel. On notera qu'une réforme comptable est en gestation et devrait requalifier l'essentiel du résultat exceptionnel en résultat courant à partir de 2025.

La vente de logements, commerces et d'un foyer a permis à NEOLIA de dégager 20,9 M€ de ressources nettes de remboursement anticipée d'emprunt (2022 : 18,6 M€). 194 logements ont été vendus à des personnes physiques. Un foyer de 17 chambres et 57 logements ont été respectivement cédés à son gestionnaire Sésame Autisme et à l'ONV d'Action Logement.

Les plus-values comptables sur cession de logements s'élèvent à 15.9 M€ (2022 : 14.3 M€) avant déduction des coûts de commercialisation (2023 : 2.2 M€ - 2022 : 1.9 M€).

Les produits de dégrèvements de taxe foncière, essentiellement rapportables à des dépenses de réhabilitation et d'adaptation au handicap payées en 2021, s'élèvent à 7.2 M€ (2022 : 8.3 M€). Ces produits neutralisent 55% de la taxe foncière. Au regard des enjeux, l'Entreprise a déployé une approche s'appuyant sur des experts internes, et s'est équipée d'outils performants pour maximiser ces produits.

Enfin, NEOLIA poursuit une politique vigoureuse de requalification patrimoniale et d'adaptation de l'offre aux besoins de son territoire. Le coût des 411 démolitions lancées en 2023 (6,1 M€ de travaux) est couvert en bonne partie par des subventions ANRU, FNAP et ALS (5,0 M€).

Les produits de subventions/démolition dépassent même le montant des travaux du fait de régularisations pour un montant proche des 3 M€.

### La dette financière de l'Entreprise

comprend la dette bancaire, les dépôts de garantie des locataires et les intérêts courus. Elle passe de 853.2 M€ à 913.2 M€. L'Entreprise a mobilisé 104 M€ d'emprunt, essentiellement pour financer des programmes locatifs. La trésorerie propre de l'entreprise est passée de 56 M€ à un peu moins de 40 M€.

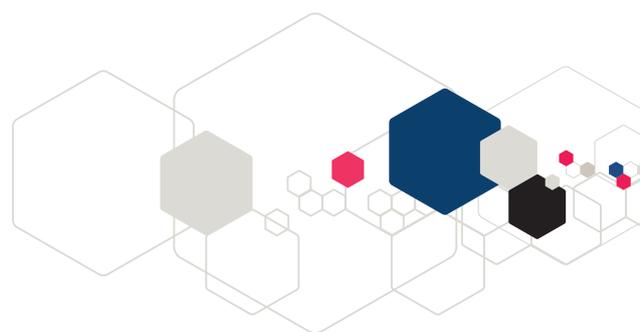
### Les fonds propres

passent de 498.0 M€ à 543.5 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 16.2 M€ intégralement souscrite par Action Logement Immobilier, dont 12.7 M€ par incorporation de compte courant et 3,5 M€ en numéraire. NEOLIA a versé 0,7 M€ de dividendes.

### Aides notifiées en 2023

L'Union Européenne, l'Etat, les collectivités territoriales, les organismes sociaux et Action Logement Services ont accordé à l'Entreprise 15.1 M€ de subventions d'exploitation (18.1 M€ en 2022) et 13.7 M€ de prêts à taux bonifié (16.3 M€ en 2022) :

- Feder : 1.2 M€ de subventions,
- État : 8.1 M€ de subventions,
- Collectivités locales : 5.7 M€ de subventions,
- Organismes sociaux : 0.1 M€ de subventions et 1,5 M€ de prêt à taux zéro,
- Action Logement Services : 12.2 M€ de prêts à taux bonifié, dont 3.8 M€ de prêt reconstruction.



### Évolution prévisible

Le rebond des activités d'accession n'aura pas lieu au premier semestre 2024. Les perspectives restent dégradées pour les activités Maison Individuelles et Lotissement. Les activités d'accession groupée et PSLA continuent de souffrir de la désolvabilisation des candidats accédants. Cependant, les livraisons de projets commercialisés en 2022 et début 2023 permettront de soutenir le chiffre d'affaires et la marge brute 2024.

La rentabilité des activités de gestion location va également se dégrader. Le taux du livret A restera bloqué à 3%. Ce taux ne s'applique pas instantanément mais à la date anniversaire de chaque contrat. Il n'a commencé à s'appliquer progressivement qu'à compter du 1<sup>er</sup> février 2023. En conséquence, le plein effet de la hausse du taux du livret A ne sera ressenti que sur 2024. Le coût de la dette va s'accroître fortement.

La hausse des loyers, encore plafonnée à 3,5% au 1<sup>er</sup> janvier 2024, et déconnectée de l'envolée des coûts de construction depuis quatre ans, ne permet pas de rentabiliser les nouveaux projets immobiliers sans d'importantes mises de fonds propres, en particulier dans les zones les moins tendues où les loyers réglementaires sont les plus faibles.

Comme ses confrères bailleurs sociaux, NEOLIA anticipe en 2024 une baisse de son autofinancement. Le résultat net comptable devrait être affecté dans des proportions encore plus sensibles. Si les objectifs opérationnels et de vente HLM sont atteints, les deux indicateurs resteront cependant positifs. Conformément à la Feuille de route fixée par son actionnaire Action Logement, l'Entreprise poursuivra en 2024 sa politique de développement et de réhabilitation très dynamique, et devrait bénéficier d'une augmentation de capital d'un million d'euros.



# SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

en milliers d'euros

			2022	2023
	7012	Ventes d'immeubles construits	10 569	6 731
+	7011	Ventes de terrains	3 590	4 613
+	7014	Ventes de maisons individuelles	9 739	8 304
+	72232	Transfert d'éléments de stocks en immo.	4 522	1 393
+	7047	Loyers PSLA	127	111
=		<b>TOTAL VENTE ET ACTIVITE DE PROMOTEUR</b>	<b>28 546</b>	<b>21 153</b>

-	601	Achats de terrains	3 563	2 826
-	6031	Variation des stocks terrains	-92	0
-	605/608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	23 949	26 550
-	7133	Travaux en cours (-)	-4 964	-15 559
-	7135	Immeubles achevés (-)	2 358	3 780
=		<b>TOTAL COUT DES VENTES</b>	<b>24 814</b>	<b>17 597</b>

=		<b>MARGE BRUTE SUR ACCESSION</b>	<b>3 732</b>	<b>3 556</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	8 165	8 498
+	7042	Suppléments de loyer	266	492
+	7043	Loyers des logements conventionnés	96 642	100 101
+	7046	<b>Résidences étudiants, foyers, résidences sociales</b>	<b>4 427</b>	<b>4 204</b>
+	7044/45/48	Autres loyers	5 524	5 491
+	741/742	Bonifications et primes à la construction	2	2
+	743	Subventions d'exploitation	397	143
+	777	<b>Subventions d'invest virées au compte de résultat</b>	<b>3 712</b>	<b>4 016</b>
+	703	Récupération des charges locatives	30 445	33 375
-	6...	Charges locatives récupérables (col 3)	32 874	36 112
-	68133	Dotations aux amort des immobilisations locatives	39 777	41 910
-	661	<b>Intérêts sur opérations locatives</b>	<b>11 970</b>	<b>21 482</b>
-	6127	Loyers des baux à long terme	48	55
-	6863	Dot aux amort des int compensateurs	0	0
=		<b>MARGE SUR LOCATIF</b>	<b>64 912</b>	<b>56 764</b>

+	7221	Production immobilisée	3 468	4 647
+	7086	Récupération de charges de gestion	1	1
+	7081/2/3/5/8	Autres	394	572
=		<b>PRODUCTIONS DIVERSES</b>	<b>3 863</b>	<b>5 220</b>

=		<b>MARGE BRUTE TOTALE</b>	<b>72 507</b>	<b>65 540</b>
---	--	---------------------------	---------------	---------------

-	602	Achats stockés,approvisionnement	0	0
-	606	Achats non stockés de mat et fournitures	716	932
-	611	Travaux relatifs à l'exploitation	974	1 059
-	6151	Entretien courant	8 267	7 476
-	6152	Gros entretien sur biens locatifs	8 408	8 066
-	6156/58	Autres travaux d'entretien	1 594	1 992
-	616	Primes d'assurances	1 520	2 446
-	621	Personnel extérieur	56	30
-	622	Intermédiaires & honoraires	3 315	1 957
-	623	Publicité, relations publiques	875	764
-	624/5	Déplacements	422	474
-	6285	Redevances	504	515
-	autres 61/62	Autres	4 379	4 368
-	635/637	TFPB - Autres impôts, taxes et assimilés	12 480	13 243
+	7583	Produits du dispositif de lissage CGLLS		547
+	744	Subventions pour travaux d'entretien	162	326
=		<b>VALEUR AJOUTEE</b>	<b>29 160</b>	<b>23 091</b>

-	631/633	Impôts, taxes et versements sur rémunérations	1 963	2 032
-	641/648	Salaires et traitements sauf intéressement	14 954	15 831
-	645/647	Charges sociales	6 831	7 325
-	64145	Intéressement brut des salariés	2 400	3 200
=		<b>EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>3 012</b>	<b>-5 297</b>

# SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

en milliers d'euros

		2022	2023	
-	6825	Dotations aux provisions pour gros entretien	887	1 303
+	7825	Reprises sur provisions pour gros entretien	1 291	1 495
-	6811	Dotations aux amortissements immo de structure	1 215	1 144
-	6816	Dotations pour dépréciation des immobilisations	0	300
-	68174	Dotations pour dépréciation des créances	3 692	3 898
+	78174	Reprise sur provision dépréciation créances	3 434	3 275
-	654	Pertes sur créances irrécouvrables	1 934	1 927
-	658	Charges diverses de gestion courante	5	0
-	68173	Dotations pour dépréciation des stocks	84	169
-	6821/28	Autres dotations aux provisions	864	714
+	7815/6/7	Reprises sur autres provisions d'exploitation	3 838	604
+	751/754/758	Autres produits d'exploitation	5 311	3 332
+	791	Transferts de charges d'exploitation	3 220	3 496
=		<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>11 423</b>	<b>-2 548</b>

+	7621 /248 /27	Produits financiers sur immobilisations financières	21	303
+	761	Revenus des titres immobilisés	273	482
+	763/764	Produits des créances et V.M.P	2 379	2 862
+	765/768	Autres produits financiers	0	404
+	786	Reprises sur provisions financières	18	0
+	796	Transferts de charges financières	0	0
-	686xx	Dot aux amort et aux prov financières	0	10
-	6613	Intérêts compensateurs	0	0
-	661	Charges d'intérêts sur autres opérations	32	130
-	664/5/6/8	Autres charges financières	3 387	667
=		<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>10 695</b>	<b>695</b>

+	771	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	9 882	8 378
-	671	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	3 401	2 581
+	775	Produits des cessions d'éléments d'actif	23 139	26 006
-	675	VNC des actifs cédés et démolis	10 544	10 426
+	778	Autres produits exceptionnels	3 072	9 269
-	678	Autres charges exceptionnelles	6 010	8 588
+	787	Reprises sur provisions et dépréciations	3 211	840
-	687	Dotations aux provisions	648	969
		<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>18 701</b>	<b>21 929</b>
=		<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>29 397</b>	<b>22 624</b>

-	775	Produits des cessions d'éléments d'actif	23 139	26 006
+	675	VNC des actifs cédés et démolis	10 544	10 426
-	787	Reprises sur provisions et dépréciations	3 211	840
+	687	Dotations aux provisions	648	969
+	68133	Dotations aux amort des constructions	39 777	41 910
+	6811	Dotations aux amortissements immo de structure	1 215	1 144
+	6816	Dotations pour dépréciation des immobilisations	0	300
+	68173	Dotations pour dépréciation des stocks	84	169
-	78174	Reprise sur provision dépréciation créances	3 434	3 275
+	68174	Dotations pour dépréciation des créances	3 692	3 898
-	7825	Reprises sur provisions pour gros entretien	1 291	1 495
+	6825	Dotations aux provisions pour gros entretien	887	1 303
-	7815/6/7	Reprises sur provisions d'exploitation	3 838	604
+	6821/28	Autres dotations aux provisions	864	714
-	777	Subventions d'invest virées au compte de résultat	3 712	4 016
-	786	Reprises sur provisions financières	18	0
+	6863	Dot aux amort des intérêts compensateurs	0	0
+	686xx	Dot aux amort et aux prov financières	0	10
=		<b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT</b>	<b>48 464</b>	<b>47 229</b>

		<b>REMBOURSEMENT EMPRUNTS LOCATIFS</b>	<b>33 553</b>	<b>31 040</b>
--	--	--	---------------	---------------

		<b>AUTOFINANCEMENT NET HLM</b>	<b>14 911</b>	<b>16 189</b>
--	--	--------------------------------	---------------	---------------

-		Eléments exceptionnels (Produits)	12 954	17 647
+		Eléments exceptionnels (Charges)	9 411	11 170
		<b>AUTOFINANCEMENT COURANT</b>	<b>11 368</b>	<b>9 712</b>

RAPPORT FINANCIER

# MATURITÉ RSE



Néolia a mis en œuvre une démarche de Responsabilité Sociale des Entreprise (RSE). Une auto-évaluation permet de situer concrètement notre niveau de maturité et de performance RSE.

Ordre	Enjeux	Niveau de Maturité auto-évalué					Le taux d'évolution %
		2019	2020	2021	2022	2023	
1	Attractivité et cohésion sociale des territoires	1,86	2,29	2,71	3,00	3,14	
2	Bien vivre des locataires et clients	2,00	2,29	2,43	2,71	3,14	
3	Environnement	1,57	2,14	2,71	3,00	3,14	
4	Achats responsables et loyauté des pratiques	1,00	2,25	2,50	2,75	3,25	
5	Gestion responsable des ressources humaines et bien être des collaborateurs	1,40	2,20	2,40	2,60	3,20	
6	Gouvernance et management de l'entreprise	1,75	2,13	2,50	2,88	3,13	
Moyenne des enjeux		1,60	2,21	2,54	2,82	3,17	12,41%

Notre Progression		2023
1	Aucune action mise en œuvre.	
2	Lancement, quelques actions ponctuelles.	
3	Déploiement, large ensemble d'actions.	X
4	Maturité, processus d'amélioration continue.	
5	Excellence / exemplarité	

RAPPORT FINANCIER

# RAPPORT DES COMMISAIRES AUX COMPTES



# **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 36 401 024 euros**  
34 rue de la Combe aux Biches  
25200 MONTBELIARD

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

Exercice clos le 31 décembre 2023

# 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 2023, 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 2023 à la date d'émission de notre rapport.

## Justification des appréciations

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 pour ce qui concerne (i) l'évaluation et la dépréciation des immobilisations corporelles, financières et les subventions d'investissements associées, (ii) pour ce qui concerne l'évaluation et la dépréciation des stocks et (iii) pour ce qui concerne les provisions pour risques et charges. Ces derniers sont indiqués dans les notes II § G 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 ».

# RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX

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.

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.

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société. Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- 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 30 avril 2024**

**Les Commissaires aux Comptes**

**SARL EXCO P2B AUDIT**

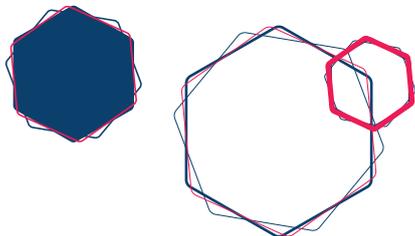
**Pierre BURNEL**  
**Commissaire aux comptes Associé**

**SAS CABINET COUREAU**

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

N° de compte	ACTIF	31/12/2023			31/12/2022	
		Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
1	2	3	4	5	6	7
	<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				1 442 478,75	1 343 220,07
201	Frais d'établissement			0,00		
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	326 644,68	101 694,68	224 950,00		
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	5 821 664,00	4 604 135,25	1 217 528,75		1 343 220,07
21	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				1 128 901 941,08	1 061 647 078,22
	<b>Terrains et constructions</b>	1 733 997 299,85	611 732 717,29	1 122 264 582,56		
2111	Terrains nus	7 134 396,43	3 318 773,30	3 815 623,13		3 496 623,13
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	138 227 306,56		138 227 306,56		127 552 940,49
212	Agencements et aménagements de terrains	185 681,40	185 681,40	0,00		
213 (sauf 21315, 2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)	1 482 739 164,97	561 474 979,41	921 264 185,56		862 181 786,53
214 (sauf 21415, 2145 et 21418)	Constructions locatives sur sol d'autrui	41 840 161,87	18 571 260,45	23 268 901,42		23 355 118,18
21318-21418	Autres ensembles immobiliers	63 870 588,62	28 182 022,73	35 688 565,89		38 397 137,91
	<b>Autres immobilisations corporelles</b>	19 673 122,76	13 035 764,24	6 637 358,52		
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	13 914 604,37	8 243 003,74	5 671 600,63		5 987 945,10
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	5 758 518,39	4 792 760,50	965 757,89		675 526,88
221-222-223	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation			0,00		
23	<b>Immobilisations corporelles en cours</b>				201 971 837,20	167 777 523,71
2312	Terrains	48 629 649,34		48 629 649,34		37 617 085,40
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	153 303 840,24		153 303 840,24		130 154 949,64
238	Avances et acomptes	38 347,62		38 347,62		5 488,67
	<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)</b>				35 394 738,83	35 865 279,86
261-266 - 2675-2676	Participations - Apports, avances	14 967 244,13	126 177,08	14 841 067,05		14 853 105,73
2671-2674	Créances rattachées à des participations			0,00		
272	Titres immobilisés (droit de créances)	1 013 436,75		1 013 436,75		1 320 312,50
2741	Prêts participatifs			0,00		
278	Prêts pour accession et aux SCCC			0,00		
271-274 (sauf 2741) - 275-2761	Autres	17 740 886,79		17 740 886,79		18 194 935,62
2678-2768	Intérêts courus	1 799 348,24		1 799 348,24		1 496 926,01
	(I)	1 997 311 484,40	629 600 488,54	1 367 710 995,86	1 367 710 995,86	1 266 633 101,86
	<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				63 052 186,16	51 616 988,53
3 (net du 319, 339, 359)	Terrains à aménager	568 166,90		568 166,90		568 166,90
33	Immeubles en cours	47 808 353,18	56 003,18	47 752 350,00		40 790 100,82
	<b>Immeubles achevés :</b>					
35 sauf 358	Disponibles à la vente	11 096 628,83	179 944,00	10 916 684,83		7 413 851,55
358	Temporairement loués	3 814 984,43		3 814 984,43		2 844 869,26
37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat			0,00		0,00
32	Approvisionnement			0,00		0,00
409	Fournisseurs débiteurs	946 188,73		946 188,73	946 188,73	75 840,00
	<b>CREANCES D'EXPLOITATION</b>				80 492 302,87	72 296 048,25
	<b>Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)</b>					
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	12 779 679,31	1 904 023,61	10 875 655,70		10 144 230,55
412	Créances sur acquéreurs	26 902 530,92		26 902 530,92		27 747 913,95
414	Clients - autres activités			0,00		0,00
415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires			0,00		0,00
416	Clients douteux ou litigieux	11 361 792,09	11 361 792,09	0,00		0,00
418	Produits non encore facturés	32 555,73		32 555,73		56 329,42
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	3 446 456,52		3 446 456,52		1 664 462,57
441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	39 235 104,00		39 235 104,00		32 683 111,76
	<b>CREANCES DIVERSES (3)</b>				2 003 515,40	1 885 681,80
454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCC	62 206,65		62 206,65		0,00
451-458	Groupe, Associés-opérations faites en commun et G.I.E			0,00		0,00
46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	1 941 308,75		1 941 308,75		1 885 681,80
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers			0,00		0,00
4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers			0,00		0,00
455-4562 (sociétés)	Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé			0,00		0,00
478 (OPH)	Autres comptes transitoires			0,00		0,00
50	<b>Valeurs mobilières de placement</b>			0,00	0,00	0,00
	<b>DISPONIBILITES</b>				39 829 417,84	60 832 781,76
511	Valeur à l'encaissement	2 726 887,06		2 726 887,06		0,00
515 (OPH)	Compte au Trésor			0,00		0,00
516	Comptes de placement court terme	27 778 317,45		27 778 317,45		37 934 878,11
5188	Intérêts courus à recevoir	852 746,56		852 746,56		213 794,00
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	8 471 466,77		8 471 466,77		22 684 109,65
53-54	Caisse et régies d'avances			0,00		0,00
486	Charges constatées d'avance	269 667,10		269 667,10	269 667,10	218 520,82
	(II)	200 095 040,98	13 501 762,88	186 593 278,10	186 593 278,10	186 925 861,16
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)			0,00	0,00	0,00
169	Primes de remboursement des obligations (IV)			0,00	0,00	0,00
476	Différences de conversion Actif (V)			0,00	0,00	0,00
	<b>TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)</b>	<b>2 197 406 525,38</b>	<b>643 102 251,42</b>	<b>1 554 304 273,96</b>	<b>1 554 304 273,96</b>	<b>1 453 558 963,02</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	31/12/2023		31/12/2022 5
		Détail 3	Totaux partiels 4	
	<b>CAPITAL, DOTATIONS ET RÉSERVES</b>		385 981 143,07	341 082 332,98
101-104-105 (sociétés)	Capital		46 354 595,01	30 145 667,01
10133-1014	Capital (actions simples)	36 401 024,00		20 192 096,00
10134	Capital : actions d'attribution			
104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	9 938 414,00		9 938 414,00
105	Ecart de réévaluation	15 157,01		15 157,01
102-103 (OPH)	Dotations		0,00	0,00
102	Dotations			
103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital			
106	Réserves		339 626 548,06	310 936 665,97
1061 (sociétés)	Réserve légale	2 019 209,60		1 919 209,60
1063 (sociétés)	Réserves statutaires ou contractuelles			
1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement			
10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		
10683 (SEM)	Réserves - Activité agréée			
10685	Réserves sur cessions immobilières	97 013 809,70		84 505 095,44
106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	11 129 947,91		
10688	Réserves diverses	240 593 528,76		224 512 360,93
106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	15 426 868,24		
11	Report à nouveau (a)	15 823 717,00	15 823 717,00	15 823 717,00
(SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016			
12	Résultat de l'exercice (a)	22 623 798,62	22 623 798,62	29 396 605,45
(SEM)	dont relevant de l'activité agréée			
	dont relevant du SIEG			27 306 172,30
13	Subventions d'investissement	168 978 222,53	49 878 633,73	111 694 154,07
14	PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00	0,00
145	Amortissements dérogatoires			
146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation			
1671	Titres participatifs		0,00	0,00
	<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)</b>	<b>543 528 247,49</b>	<b>543 528 247,49</b>	<b>497 996 809,50</b>
15	PROVISIONS		12 161 497,00	12 333 966,00
151	Provisions pour risques	1 874 959,00		1 581 003,00
1572	Provisions pour gros entretien	4 386 457,00		4 578 798,00
153-158	Autres provisions pour charges	5 900 081,00		6 174 165,00
	<b>TOTAL PROVISIONS (II)</b>	<b>12 161 497,00</b>	<b>12 161 497,00</b>	<b>12 333 966,00</b>
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	57 504 650,24	913 204 435,83	856 805 238,05
163	Emprunts obligataires			50 422 868,80
164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit			
1641	Caisse des Dépôts et Consignations	747 020 730,22		698 410 782,55
1642	C.G.L.L.S.			
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	1 771 388,66		2 268 594,68
1648	Autres établissements de crédit	81 032 731,42		82 308 720,23
165	Dépôts et cautionnements reçus :			
1651	Dépôts de garantie des locataires	8 801 740,08		8 695 907,65
1654	Redevances (location-accession)	7 592,00		4 009,75
1658	Autres dépôts			
166-1672-1673-1674-1677-1678	Emprunts et dettes financières diverses :			
1675	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	5 274 784,85		4 372 683,28
1676	Emprunts participatifs			
168	Avances d'organismes HLM			
1688 (sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	Autres emprunts et dettes assimilées			
16883	Intérêts courus	11 790 818,36		6 762 262,85
17	Intérêts compensateurs			
519	Dettes rattachées à des participations			3 559 408,26
519	Concours bancaires courants			
229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00
2291-2292	Autres droits			
2293	Droits des locataires attributaires			
419	Clients créditeurs		3 980 424,84	2 068 910,89
4195	Locataires-Excédents d'acomptes	2 908 741,46		803 834,85
Autres 419	Autres	1 071 683,38		1 265 076,04
401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	21 289 656,87	41 728 161,02	37 001 633,44
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	6 250 563,55		18 441 842,24
42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	14 187 940,60		4 628 384,12
	<b>DETTE DIVERSES</b>		12 218 397,06	20 892 448,30
404-405-4084-4088 partiel	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
269-279	Fournisseurs d'immobilisations	8 539 988,06		6 204 903,09
4563	Versements restant à effectuer sur titres non libérés			
454	Autres dettes :			
451-458	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	386,45		386,45
461 (sauf 4615)	Sociétés Civiles Immobilières			
4615	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.	2 730 001,00		14 621 250,00
455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Opérations pour le compte de tiers	58 178,99		38 172,42
487	Opérations d'aménagement			
4871-4878	Autres	889 842,56	27 483 110,72	26 459 956,84
4872	Produits constatés d'avance			386 726,51
	Au titre de l'exploitation et autres	344 106,51		
	Produits des ventes sur lots en cours	27 139 004,21		26 073 230,33
	<b>TOTAL DETTES FINANCIERES (III)</b>	<b>998 614 529,47</b>	<b>998 614 529,47</b>	<b>943 228 187,52</b>
477	Différences de conversion Passif (IV)	0,00	0,00	0,00
	<b>TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)</b>	<b>1 554 304 273,96</b>	<b>1 554 304 273,96</b>	<b>1 453 558 963,02</b>

(a) Montant précédé du signe négatif lorsqu'il s'agit de pertes.

(1) Dont à plus d'un an  
à moins d'un an

0,00 0,00  
913 204 435,83 856 805 238,05

N° de compte 1	PRODUITS 2	31/12/2023			31/12/2022	
		Détail 3	Totaux partiels 4	Dont secteur agréé (SEM)	Totaux partiels 5	Dont secteur agréé
	<b>PRODUITS D'EXPLOITATION (1)</b>		<b>203 533 741,20</b>		<b>198 138 445,48</b>	
70 (net de 709)	<b>Produits des activités</b>		172 493 925,94		169 888 685,12	
7011	Ventes de terrains lotis	4 613 456,41			3 590 171,73	
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	6 731 140,09			10 568 733,50	
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	8 304 366,67			9 738 522,77	
7017-7018	Ventes d'autres immeubles					
703	Récupération des charges locatives	33 374 617,01			30 445 461,08	
702 / 704	Loyers :					
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	8 498 299,66			8 164 996,82	
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	100 100 940,47			96 642 183,42	
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	491 942,24			265 826,27	
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	4 203 663,79			4 426 550,10	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et invendus	110 613,11			126 668,16	
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres	5 491 405,08			5 524 355,29	
705	<b>Produits de concession d'aménagement</b>					
706	Prestations de services :					
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)					
70631 (OHLM)	Sociétés sous égide					
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques, et autres produits					
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation					
7065	Syndic de copropriétés					
7063 (SEM) / 7066 (OHLM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers					
70671	Gestion des S.C.C.C.					
70672	Gestion des prêts					
7068	Autres prestations de services					
708	<b>Produits des activités annexes :</b>					
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.	1 300,00			1 300,00	
Autres 708	Autres	572 181,41			393 915,98	
71	<b>Production stockée (ou destockage)</b>		11 778 937,67		2 606 463,73	
7133	Immeubles en cours	15 559 191,48			4 964 352,63	
7135	Immeubles achevés	-3 780 253,81			-2 357 888,90	
72	<b>Production immobilisée</b>		6 040 149,07		7 989 243,78	
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)					
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	6 040 149,07			7 989 243,78	
74	<b>Subventions d'exploitation</b>		470 659,36		560 609,07	
742	Primes à la construction	2 000,00			2 171,42	
743	Subventions d'exploitation diverses	142 959,36			396 827,65	
744	Subventions pour travaux d'entretien	325 700,00			161 610,00	
781-782	<b>Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions</b>		5 374 671,22		8 562 934,40	
78157	Provisions pour gros entretien	1 495 433,00			1 290 900,00	
78174	Dépréciations de créances	3 274 911,22			3 433 869,40	
Autres 781	Autres reprises	604 327,00			3 838 165,00	
791	<b>Transferts de charges d'exploitation</b>	3 496 364,06	3 496 364,06		3 219 952,81	
7583	<b>Produits du dispositif de lissage de la CGLLS</b>	546 587,00	546 587,00		164 581,00	
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	3 332 446,88	3 332 446,88		5 145 975,57	
755	<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>					
	<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>4 050 555,04</b>		<b>2 691 561,94</b>	
761	<b>De participations (2)</b>		481 522,40		273 130,17	
7611	Revenus des actions	450 673,42			257 527,67	
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente					
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres	30 848,98			15 602,50	
762	<b>D'autres immobilisations financières (2)</b>		302 630,19		21 407,54	
76241-76242	Prêts accession					
Autres 762	Autres	302 630,19			21 407,54	
763-764	<b>D'autres créances et valeurs mobilières de placement</b>	2 862 418,31	2 862 418,31		2 378 686,85	
765-766-768	Autres (2)	403 984,14	403 984,14		137,38	
786	<b>Reprises sur dépréciations et provisions</b>				18 200,00	
796	Transfert de charges financières					
767	<b>Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>					
	<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>48 508 800,46</b>		<b>43 016 565,41</b>	
771	<b>Sur opérations de gestion</b>	8 377 602,20	8 377 602,20		9 882 228,66	
	<b>Sur opérations en capital :</b>		39 291 472,26		29 923 303,75	
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	26 006 217,14			23 138 914,56	
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	4 016 070,13			3 712 486,61	
778	Autres	9 269 184,99			3 071 902,58	
787	<b>Reprises sur dépréciations et provisions</b>	839 726,00	839 726,00		3 211 033,00	
797	Transferts de charges exceptionnelles					
	<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>256 093 096,70</b>	<b>256 093 096,70</b>		<b>243 846 572,83</b>	
	<b>Solde débiteur = perte</b>					
	<i>dont relevant du SIEG</i>					
	<i>dont ne relevant pas du SIEG</i>					
	<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>256 093 096,70</b>		<b>243 846 572,83</b>	

(1) Dont produits sur exercices antérieurs

(2) Dont produits concernant les entreprises liées

N° de compte 1	CHARGES 2	31/12/2023			31/12/2022		
		Charges récupérables 3	Charges non récup. 4	Totaux partiels 5	Dont secteur agréé (SEM) 6	Totaux partiels 7	Dont secteur agréé (SEM) 8
	<b>CHARGES D'EXPLOITATION ( 1 )</b>			<b>188 615 451,89</b>		<b>178 457 771,58</b>	
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers			90 644 347,03		86 404 680,53	
60 (net de 609)	Achats stockés :						
601	Terrains		2 825 957,52	2 825 957,52		3 562 966,94	
602	Approvisionnement					-981,74	
607	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat						
603	Variation des stocks :						
6031	Terrains					-91 691,92	
6032	Approvisionnement						
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat						
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		26 161 474,44	26 161 474,44		23 455 226,92	
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)						
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)						
Autres 605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers		389 179,02	389 179,02		493 528,33	
606	Achats non stockés de matières et fournitures	16 235 356,86	931 576,19	17 166 933,05		13 532 178,62	
61-62 (nets de 619 et 629 )	Services extérieurs :						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	7 765 351,63	1 058 978,16	8 824 329,79		9 327 504,35	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		54 621,26	54 621,26		48 228,10	
613	Locations		870 398,08	870 398,08		795 750,16	
614	Charges locatives et de copropriétés		1 262 187,24	1 262 187,24		1 735 233,54	
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	5 541 570,83	7 476 312,86	13 017 883,69		13 771 734,15	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs		8 066 085,79	8 066 085,79		8 408 419,87	
6156	Maintenance		1 992 110,54	1 992 110,54		1 593 920,51	
6158	Autres travaux d'entretien						
616	Primes d'assurances		2 446 108,47	2 446 108,47		1 519 612,83	
621	Personnel extérieur à l'organisme		29 823,80	29 823,80		55 791,74	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	535 753,39	1 956 745,85	2 492 499,24		3 797 382,13	
623	Publicité, publications, relations publiques		763 843,99	763 843,99		874 624,33	
625	Déplacements, missions et réceptions		473 801,07	473 801,07		421 890,13	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		393 483,00	393 483,00		373 760,00	
6285	Redevances		11 846,85	11 846,85		9 752,68	
Autres comptes 61 et 62	Autres	1 056 741,15	2 345 039,04	3 401 780,19		2 719 848,86	
63	Impôts, taxes et versements assimilés			18 041 666,93		17 129 320,86	
631-633	Sur rémunérations	219 256,04	2 031 646,72	2 250 902,76		2 236 005,36	
63512	Taxes foncières		13 052 629,00	13 052 629,00		12 270 023,96	
Autres 635-637	Autres	2 548 262,69	189 872,48	2 738 135,17		2 623 291,54	
64	Charges de personnel			28 564 878,20		26 464 940,67	
641-6481	Salaires et traitements	1 873 618,95	19 030 838,59	20 904 457,54		19 185 445,39	
645-647-6485	Charges sociales	335 646,53	7 324 774,13	7 660 420,66		7 279 495,28	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			49 437 606,92		46 519 341,15	
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
68111 (sauf 681118) - 681122 - 681123 (sauf 68112315 et 6811235) - 681124 (sauf 68112415 et 6811245)	Immobilisations locatives		41 909 753,37	41 909 753,37		39 777 161,24	
Autres 6811	Autres immobilisations		1 143 902,51	1 143 902,51		1 214 961,53	
6812	Charges d'exploitation à répartir						
6816	Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles		300 000,00	300 000,00			
68173	Dépréciations des stocks et en-cours		168 925,00	168 925,00		84 292,00	
68174	Dépréciations des créances		3 897 534,04	3 897 534,04		3 692 161,38	
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :						
68157	Provisions pour gros entretien		1 303 092,00	1 303 092,00		887 005,00	
Autres 6815	Autres provisions		714 400,00	714 400,00		863 760,00	
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante			1 926 952,81		1 939 488,37	
654	Pertes sur créances irrécouvrables		1 926 952,81	1 926 952,81		1 934 253,24	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante					5 235,13	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun						
66	CHARGES FINANCIERES			22 289 638,07		15 389 575,00	
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		9 665,24	9 665,24			
	Charges d'intérêts (2)						
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relatifs et avances		21 482 315,17	21 482 315,17		11 969 833,60	
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		130 370,12	130 370,12		32 268,67	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						
664-665-666-668	Autres charges financières		667 287,54	667 287,54		3 387 472,73	
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			22 564 208,12		20 602 620,80	
671	Sur opérations de gestion		2 581 235,07	2 581 235,07		3 400 596,88	
	Sur opérations en capital :			19 013 957,05		16 554 521,92	
Autres 675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		10 425 647,63	10 425 647,63		10 544 113,42	
678	Autres charges exceptionnelles		8 588 309,42	8 588 309,42		6 010 408,50	
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			969 016,00		647 502,00	
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		969 016,00	969 016,00			
6872	Dotations aux provisions réglementées						
6875	Dotations aux provisions						
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)						
695	IMPOTS SUR LES BÉNÉFICES ET ASSIMILÉS						
	<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>36 111 558,07</b>	<b>197 357 740,01</b>	<b>233 469 298,08</b>		<b>214 449 967,38</b>	
	Solde créditeur = bénéfice			22 623 798,62		29 396 605,45	
	dont relevant du SIEG			19 600 398,92		27 306 172,30	
	dont ne relevant pas du SIEG			3 023 399,70		2 090 433,15	
	<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>256 093 096,70</b>		<b>243 846 572,83</b>	

(1) Dont charges sur exercices antérieurs

(2) Dont intérêts s/ entreprises liées

## ANNEXES 2023

### I. LES FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE ET PERSPECTIVES

---

2023 est marquée par un repli des taux de croissance et d'inflation en France. Le ralentissement économique refroidit les tensions inflationnistes, qui restent cependant attisées par les rattrapages salariaux.

Le marché de l'immobilier s'enfonce dans la crise. Le prix des logements atteint des niveaux inaccessibles pour la majorité des foyers. Les coûts de construction n'ont jamais été aussi élevés. La hausse des taux d'intérêt a désolubilisé les candidats accédants, et provoqué l'assèchement de la demande. Le plafonnement des loyers, à un niveau très inférieur à l'évolution des coûts de construction depuis plusieurs années, a fait fuir les investisseurs. La rentabilité des opérations immobilières s'est effondrée, au grand dam des promoteurs, avec pour conséquence une contraction de l'offre, et un accroissement des défaillances d'entreprise. Cette baisse de la rentabilité locative n'épargne pas les bailleurs sociaux, dont un nombre significatif passent dans le rouge cette année.

Quelques chiffres illustrent les tendances nationales : la baisse des mises en chantier dans le neuf, tombées à 280.000, soit un plus bas historique depuis les années 90 ; le recul des transactions d'environ 20% à 900.000 ; la hausse du taux moyen des nouveaux crédits à l'habitat, passé de 2.31% à 4.06% entre décembre 2022 et décembre 2023 ; la baisse de 40% de la production de crédit immobilier à 129 milliards hors renégociation, au plus bas depuis 2015. Le recul des transactions est moindre que la baisse des nouveaux crédits du fait de la transformation du marché sur fond de hausse des taux : le marché s'est déplacé vers des catégories d'opérations moins chères, moins bien localisées et pour lesquelles on utilise moins le crédit. A noter que la crise est encore plus profonde en Allemagne, qui n'aura mis en chantier que 174.000 logements en 2023.

Dans ce contexte morose, NEOLIA a poursuivi ses efforts de production, de réhabilitation énergétique et d'éradication des passoires thermiques sous l'impulsion très volontariste de son actionnaire. Les opportunités d'acquisition de logements sociaux en VEFA à prix plafonné se sont raréfiées. En revanche, NEOLIA a pleinement participé à l'appel à manifestation d'intérêt sur 30.000 logements lancé par son actionnaire, et acté la construction de logements intermédiaires (PLI).

Concrètement, 835 agréments de construction de logements sociaux ou à loyer abordable plafonné ont été obtenus. La réhabilitation thermique de plus de 1000 logements a été lancée. La grande majorité des diagnostics de performance énergétique a été renouvelée, permettant d'avoir une vision claire sur l'état du parc : près des deux tiers des logements gérés par NEOLIA affichent un DPE A, B ou C.

L'environnement financier s'est pourtant fortement dégradé. Le taux du livret A est passé de 1% au 1<sup>er</sup> février 2022, puis 2% au 1<sup>er</sup> août et enfin 3% au 1<sup>er</sup> février 2023. L'impact de ces hausses avait été limité en 2022, car elles ne s'appliquent qu'à la date anniversaire des contrats d'emprunt. 2023 n'est en revanche pas épargnée, même si le plein effet de ces mouvements sera surtout ressenti en 2024.

On notera comme l'an dernier que le résultat s'appuie fortement sur les ventes de certificats d'économie d'énergie, les dégrèvements de taxe foncière et les plus-values sur ventes de logements et de foyers. Cette année encore, l'Entreprise a dû mobiliser ses réserves financières pour compenser la hausse des coûts de travaux et porter haut les ambitions sociales et environnementales de son actionnaire.

L'année s'achève sur un résultat net comptable de 22,6 M€, dont 21,9 M€ relevant de la rubrique exceptionnelle. Les fonds propres de l'Entreprise, renforcés par une augmentation de capital de 16 M€ souscrite par Action Logement, s'élèvent à 543,5 M€.

#### Evènements postérieurs à la clôture

Depuis la clôture au 31 décembre 2023, aucun 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, évalués suivant les principes comptables et encadrés par l'instruction comptable mise à jour par l'arrêté du 8 décembre 2023. En application des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce, le bilan et le compte de résultat du 31 décembre de l'année d'exercice ainsi que l'annexe aux comptes de gestion font l'objet d'une certification par les commissaires aux comptes.

**B.** Suite aux recommandations du Conseil National de la Comptabilité, suggérant un allègement sensible de la rédaction des annexes des entreprises, notre Société présente seulement les informations à caractère significatif, ainsi que les modifications importantes intervenues au cours de l'exercice dans les principes, règles et méthodes comptables.

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

**D.** 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. Présentation du 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.

F. L'arrêté du 22 février 2021 vient modifier certaines annexes de l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et organiser le cadre des états financiers et réglementaires des sociétés de coordination créées par la loi ELAN. L'arrêté du 14 décembre 2022 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée est également appliqué. Les comptes 2022 de Néolia sont présentés selon les nouvelles trames issues de cet arrêté du 14 décembre 2022.

**G. 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
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 2022, 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,
- son 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.

## H. 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 2023 est de 15 % (2022 : 18 %).

## I. 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 plafond 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.

En outre, les bailleurs sociaux bénéficient d'une exonération d'IS pour 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.

## J. Stock et en cours

L'article 211- du règlement n° 2014-03 de l'ANC précise la définition d'un stock comme suit : « Un stock est un actif détenu pour être vendu dans le cours normal de l'activité, ou en cours de production pour une telle vente, ou destiné à être consommé dans le processus de production ou de prestation de services, sous forme de matières premières ou de fournitures. »

Les comptes 31, 33 et 35 sont tenus suivant le principe de l'inventaire permanent. Ainsi, la comptabilité générale fournit à tout moment et directement les éléments nécessaires au suivi comptable des opérations.

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

### A. POSTES A L'ACTIF DU BILAN

#### 1. Immobilisations financières

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

PRINCIPALES FILIALES	Valeur nette à l'actif	Taux de détention 2023	Taux de détention 2022
Néolia Coopérative	160	99%	99%
<hr/>			
AUTRES PARTICIPATIONS	Valeur nette à l'actif	Taux de détention 2023	Taux de détention 2022
Somco	1 951	48%	48%
Habellis	12 275	19%	22%
Vivest	554	5%	5%
SAC Néolia H25	26	60%	60%
<b>TOTAL</b>	<b>14 966</b>		

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'ajoutent les intérêts acquis.

## 2. Comptes de stocks

<b>STOCKS ET EN-COURS AU 01/01/2023</b>	<b>51 617</b>
<b>VARIATION DES POSTES STOCKS</b>	
Achats	29 376
Prix de revient des lots vendus :	
. A des tiers	-16 882
. En livraison à soi-même	-1 393
Projets abandonnés ou pris en charges exceptionnelles	-335
Coûts internes	678
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>63 061</b>
<b>VARIATION DES PROVISIONS</b>	
Dotations	-169
Reprises	160
<b>STOCKS ET EN-COURS AU 31/12/2023 (En valeur nette)</b>	<b>63 052</b>

## 3. Créances d'exploitation

	<b>2023</b>
Organismes sociaux - Produits à recevoir	67
État - Produits à recevoir	1943
État - TVA déductible restant à récupérer	1 436
<b>AUTRES CRÉANCES</b>	<b>3 446</b>
État - Subventions d'exploitation à recevoir	8 090
État - Subventions d'investissement à recevoir	31 145
<b>ETAT - SUBVENTIONS A RECEVOIR</b>	<b>39 235</b>
<b>TOTAL DES AUTRES CREANCES D'EXPLOITATION</b>	<b>42 681</b>

## 4. Créances diverses

	<b>2023</b>
Débiteurs divers	1 270
Créances sur cessions d'immobilisations	672
<b>TOTAL DES CRÉANCES DIVERSES</b>	<b>1 942</b>

## 5. Disponibilités

	2023
Comptes courants	11 198
Compte à terme	25 000
Livret A	2 778
Autres livrets et comptes rémunérés	0
Intérêts courus	853
<b>ACTIF - DISPONIBILITES</b>	<b>39 829</b>
<b>PASSIF - CONCOURS BANCAIRES</b>	<b>0</b>
<b>TRESORERIE NETTE</b>	<b>39 829</b>

## B. POSTES AU PASSIF DU BILAN

## 1. Capital

En 2023, des dividendes ont été versés pour un montant de **707 K€**.

Le capital social a été augmenté de 16 209 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	3,17 % (2022 : 3,68 %)
●	Evolution des salaires	3,5 %
●	Table de mortalité	INSEE 18-20
●	Turn-over	4 % et à partir de 50 ans 0 % (2022 : 4 % et au-delà de 50 ans 0 %)

Le montant de la provision au 31/12/2023 s'élève à **5 864 K€**. (2022 : 6 144 K€).

## 3. Dettes financières

Le montant des dettes financières au 31/12/2023 s'établit de la façon suivante :

	<b>2023</b>
Emprunts auprès des établissements de crédit et autres	892 604
Dépôts et cautionnements reçus	8 809
Intérêts courus	11 791
<b>TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>913 204</b>

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

	<b>2023</b>
Sur le patrimoine locatif (nomenclature 2.21 et 2.22)	31 040
Par anticipation suite à vente ou démolition	4 343
Sur emprunt accession (PSLA)	819
Réserve foncière - Bâtiment adm	38
<b>TOTAL DES REMBOURSEMENTS EN CAPITAL</b>	<b>36 240</b>

## 4. Dettes d'exploitation

a) Factures non parvenues - exploitation gestion (compte n° 4081) : **16 520 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) : **4 692 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 :

	<b>2023</b>
Dettes fiscales	5 557
Dettes sociales (organismes divers)	3 459
Provision pour congés payés (brut)	1 972
Provision intéressement (hors forfait social et taxes)	3 200
<b>TOTAL DES DETTES FISCALES ET SOCIALES</b>	<b>14 188</b>

## 5. Dettes sur immobilisations

Les dettes dues aux fournisseurs d'immobilisations s'élèvent à **8 540 K€**.

## 6. Dettes diverses (autres)

	2023
Associés comptes courants	2 749
Créditeurs divers	887
Autres charges diverses à payer	42
<b>TOTAL DES DETTES DIVERSES</b>	<b>3 678</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 jusqu'en 2032. Le produit constaté d'avance a été ajusté, il s'élevait à **371 K€** au 31/12/2022. Son solde, amorti chaque année, est tombé à **330 K€** au 31/12/2023.

## 8. Instruments de couverture

Néolia est engagée dans un swap de couverture au 31/12/2023 (évoqué dans la note précédente). Néolia reçoit un proxy Livret A et paie un taux fixe.

	2023	2022
<b>DATE FIN</b>	2032	2032
<b>TF PAYE</b>	3,1625%	3,1625%
<b>FLUX ENCAISSE AU 01/02 N+1</b>	440	-1224
<b>IMPACT COMPTABLE</b>	342	-1304

(\*) 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	68 Parcelles	4 613	-3 493	1 120
Accession groupée	37 Logts	6 731	-6 085	646
Maisons individuelles	54 Pavillons	8 304	-7 304	1 000
<b>TOTAL</b>		<b>19 648</b>	<b>-16 882</b>	<b>2 766</b>

Le chiffre d'affaires et les marges sont constatés au moment de la livraison des lots. Ces dernières sont constituées par la différence entre le prix de vente des lots vendus et livrés et leur prix de revient, 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

	2022	2023
Logements avant RLS	112 463	116 231
Réduction de loyers de solidarité (RLS)	-7 656	-7 632
Supplément de loyer (SLS)	266	492
Foyers	4 427	4 204
Commerces	652	580
PSLA	127	111
Garages parkings et autres	4 872	4 911
<b>TOTAL LOYERS</b>	<b>115 151</b>	<b>118 897</b>

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

Le montant porté en diminution du compte 703 récupération des charges locatives est de **2 167 K€** (2022 : 1 945 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 2023 s'élève à **3 076 K€** (2022 : 4 950 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 **53 K€** (125 K€ en 2022).
- ◆ Le transfert de charges des frais de commercialisation de la vente HLM dont la contrepartie se trouve au compte 6718 pour **2 184K€** (1929 K€ en 2022).
- ◆ La rémunération de la maîtrise d'ouvrage sur démolition, pour **333 K€** (190 K€ en 2022), elle-même passée en charge exceptionnelle.
- ◆ Les remboursements de frais de poursuites et frais bancaires récupérés auprès des locataires, pour **536 K€** (483 K€ en 2022).
- ◆ Les commissions internes liées aux activités d'accession et de maisons individuelles pour un montant de **389 K€** (494 K€ en 2022) 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 31/12/2023 s'élève à **7 244 K€** (8 281 K€ en 2022).

#### 7. Intéressement

La provision pour intéressement s'élève à 3 200 K€, abondement compris contre 2 400K€ en 2022.

A ce montant s'ajoute la provision sur forfait social liée à l'intéressement, soit 640 K€, ainsi que la taxe sur les salaires correspondante pour un montant de 320 K€.

#### 8. Rémunération des commissaires aux comptes

La rémunération des commissaires aux comptes pour l'exercice 2023 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 28 mars 2023 est développée dans le tableau suivant :

AFFECTATION DU RESULTAT 2023	ACTIVITES SIEG	ACTIVITES HORS SIEG	BENEFICE 2023
Débit du compte 120 - Résultat de l'exercice (Bénéfice)	19 600 398,92 €	3 023 399,70 €	22 623 798,62 €
Crédit du compte 1061 - Réserve légale	1 404 279,89 €	216 612,91 €	1 620 892,80 €
Crédit du compte 10685 - Plus-values nettes sur cessions d'immobilisations	12 646 583,61 €	1 040 565,06 €	13 687 148,67 €
- Plus-values sur cessions de logements locatifs (loi du 23.12.1986)	12 630 196,02 €	1 039 570,82 €	13 669 766,84 €
- Résultat sur autres cessions immobilières	16 387,59 €	994,24 €	17 381,83 €
Crédit du compte 10688 - Réserves diverses	4 820 057,60 €	1 653 698,36 €	6 473 755,96 €
Distribution d'un dividende de 0,3701 € par action	729 477,82 €	112 523,37 €	842 001,19 €

## TABLEAU DES ENGAGEMENTS HORS BILAN AU 31/12/2023

ENGAGEMENTS RECUS	MONTANT
EMPRUNTS LONG TERME SIGNÉS ET NON VERSES AU 31/12	158 440 932
AVAL, CAUTIONS , GARANTIE RECUES	30 554 883
<b>TOTAL</b>	<b>158 440 932</b>

ENGAGEMENTS DONNES	MONTANT
<i>Avals, cautions, garanties données</i>	
CAPITAL RESTANT DU SUR EMPRUNTS ASSORTIS D'UNE GARANTIE HYPOTHECAIRE	36 672 909
GARANTIES DONNEES A DES BANQUES AU BENEFICE DE FILIALES	1 788 888
<i>Autres engagements données - reste à payer sur :</i>	
COUT DE REVIENT PREVISIONNEL SUR OPERATIONS NON LIQUIDEES - MAISON INDIVIDUELLE	3 300 555
COUT DE REVIENT PREVISIONNEL SUR OPERATIONS NON LIQUIDEES - ACCESSION SOCIALE	69 669 961
COUT DE REVIENT PREVISIONNEL SUR OPERATIONS NON LIQUIDEES - LOTISSEMENT	38 454 170
CONTRATS DE RESERVATIONS SUR ACQUISITION EN VEFA	154 359 436
MARCHES SIGNÉS SUR OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	319 618 876
	<b>623 864 794</b>

COMMERCIALISATION	MONTANT
RESERVATIONS ACCESSION SIGNÉS A ACTER DEVANT NOTAIRE	35 018 235
RESERVATIONS LOTISSEMENT SIGNÉS A ACTER DEVANT NOTAIRE	2 422 821
RESERVATIONS VENTES HLM SIGNÉS A ACTER DEVANT NOTAIRE	4 078 500

*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	1 100
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	872
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	107

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

4.2 Résultat autofinancement net  
Exercice : 31/12/2023

	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021		Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021	
<b>ORIGINES :</b>						
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		15 823 717,00				15 823 717,00
12 - Résultat de l'exercice N-1		29 396 605,45		27 306 172,30		2 090 433,15
- Prélèvement sur le compte 10688 Réserves diverses (1)						
N° de(s) compte(s) prélevé(s)						
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat						
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres						
<b>AFFECTATIONS :</b>						
<b>- Affectation aux réserves</b>						
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)		100 000,00		92 888,86		7 111,14
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)						
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)						
10685 Réserves sur cessions immobilières		12 508 714,26		11 129 947,91		1 378 766,35
10688 Réserves diverses		16 081 167,83		15 426 868,24		654 299,59
457 - Dividendes (spécifique sociétés)		706 723,36		656 467,29		50 256,07
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		15 823 717,00				15 823 717,00
<b>TOTAL</b>	<b>45 220 322,45</b>	<b>45 220 322,45</b>	<b>27 306 172,30</b>	<b>27 306 172,30</b>	<b>17 914 150,15</b>	<b>17 914 150,15</b>

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

4.2.2 - TABLEAU DISTRIBUTION DE DIVIDENDES (SOCIETES) (1)

EXERCICE	ANNEE DE PAIEMENT	DIVIDENDE PAR ACTION	MONTANT TOTAL DES DIVIDENDES DISTRIBUES	PLAFOND ANNUEL DE DISTRIBUTION (2)	RESULTAT NET
2023	2024				

(1) Tableau à renseigner pour les 3 exercices précédents (article 243 bis du CG)

4.2.3 - TABLEAU RESULTAT DE L'ORGANISME AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
<b>Opérations &amp; résultats de l'exercice</b>					
Chiffre d'affaires	142 152 297,70	137 946 629,96	143 519 943,97	139 443 224,04	139 119 308,93
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	62 997 080,09	70 034 535,98	66 595 482,16	64 718 783,20	67 404 892,56
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	20 462 854,83	28 381 571,07	23 904 130,66	29 396 605,45	22 623 798,62
<b>Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	500	488	489	483	487
Montant de la masse salariale de l'exercice	18 688 697,98	19 561 392,56	19 733 253,30	19 185 445,39	20 904 457,54
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc...)	7 458 235,63	7 425 195,24	7 648 712,70	7 279 495,28	7 660 420,66

4.2.4 - TABLEAU RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM (R. 423-9 et R. 423-70 du CCH)

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - III - 2)	13 610 639,55	14 210 778,35	16 189 416,57	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (Comptes 76)	1 977 210,28	2 673 361,94	4 050 555,04	
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)	174 292 543,26	169 888 685,12	172 493 925,94	
d) Charges récupérées (Comptes 703)	30 772 599,29	30 445 461,08	33 374 617,01	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	145 497 154,25	142 116 585,98	143 169 863,97	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	9,35%	10,00%	11,31%	10,22%

4.3.1 - TABLEAU MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

4.3 Mouvements actif immo  
Exercice au : 31/12/2023

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	278 200,00		53 250,00		326 644,68
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)						
Autres immobilisations incorporelles	5 500 108,70	321 555,30				5 821 664,00
<b>TOTAL I</b>	<b>5 601 803,38</b>	<b>599 755,30</b>		<b>53 250,00</b>		<b>6 148 308,68</b>
<b>CORPORELLES</b>						
<b>TERRAINS</b>						
Terrains nus	6 515 396,43	294 500,00	324 500,00			7 134 396,43
Terrains aménagés, loués, bâtis	127 552 940,49	-1 747,00	11 758 044,03	833,43	1 081 097,53	138 227 306,56
Agencements - Aménagements de terrains	185 681,40					185 681,40
<b>TOTAL II</b>	<b>134 254 018,32</b>	<b>292 753,00</b>	<b>12 082 544,03</b>	<b>833,43</b>	<b>1 081 097,53</b>	<b>145 547 384,39</b>
<b>CONSTRUCTIONS</b>						
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) hors Additions et remplacements de composants			61 255 961,12	2 487 513,00	18 681 300,84	
Additions et remplacement de composants (1)			46 380 202,21	194 631,25	5 110 394,18	
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) Additions et remplacements de composants compris [A]	1 448 822 025,73		107 636 163,33	2 682 144,25	23 791 695,02	1 529 984 349,79
Constructions locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) hors Additions et remplacements de composants			698 173,10		107 176,07	
Additions et remplacement de composants (1)			420 750,48		349 810,53	
Constr. locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) additions et remplacements de composants compris [B]	57 803 628,69		1 118 923,58		456 986,60	58 465 565,67
Bâtiments et install. admin. (21315-2135-21415-2145) [C]	13 846 940,87	73 052,88	773,34		6 162,72	13 914 604,37
<b>TOTAL III [A+B+C]</b>	<b>1 520 472 595,29</b>	<b>73 052,88</b>	<b>108 755 860,25</b>	<b>2 682 144,25</b>	<b>24 254 844,34</b>	<b>1 602 364 519,83</b>
<b>Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV</b>	<b>65 589,70</b>					<b>65 589,70</b>
<b>DIVERS</b>						
Install. générales, agencements et aménagements div. (2181)	305 690,48					305 690,48
Matériel de transport	98 663,76	52 220,06				150 883,82
Matériel de bureau et matériel informatique	2 847 299,35	438 781,62				3 286 080,97
Mobilier	1 844 558,89	105 714,53				1 950 273,42
Diverses						
<b>TOTAL V</b>	<b>5 096 212,48</b>	<b>596 716,21</b>				<b>5 692 928,69</b>
<b>Immeubles en location-vente, loc.-attr., affectation TOTAL VI</b>						
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>						
Terrains, ouvrages d'infrastructure	37 617 085,40	22 083 274,81	710 045,80	11 767 392,03	13 364,64	48 629 649,34
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration	98 911 801,01	77 401 285,78	415 629,00	59 217 347,09		117 511 368,70
- Additions et remplacements de composants (1)	31 243 148,63	53 123 534,13	13 964,38	47 064 050,68	1 524 124,92	35 792 471,54
Avances et acomptes	5 488,67	180 264,09			147 405,14	38 347,62
<b>TOTAL VII</b>	<b>167 777 523,71</b>	<b>152 788 358,81</b>	<b>1 139 639,18</b>	<b>118 048 789,80</b>	<b>1 684 894,70</b>	<b>201 971 837,20</b>
<b>Total VIII (II+III+IV+V+VI+VII)</b>	<b>1 827 665 939,50</b>	<b>153 750 880,90</b>	<b>121 978 043,46</b>	<b>120 731 767,48</b>	<b>27 020 836,57</b>	<b>1 955 642 259,81</b>
<b>FINANCIERES</b>						
Participations, apports, avances (261-266-2675-2676)	14 969 617,57				2 373,44	14 967 244,13
Créances rattachées à des participations (2671-2674)						
Titres immobilisés (droit de créance)	1 320 312,50	3 095,75			309 971,50	1 013 436,75
Prêts participatifs						
Prêts principaux pour accession						
Prêts complémentaires pour accession						
Prêts aux SCCC						
Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	18 194 935,62	1 032 589,59			1 486 638,42	17 740 886,79
Intérêts courus	1 496 926,01	1 799 348,24			1 496 926,01	1 799 348,24
<b>TOTAL IX</b>	<b>35 981 791,70</b>	<b>2 835 033,58</b>			<b>3 295 909,37</b>	<b>35 520 915,91</b>
<b>TOTAL GENERAL ( I + VIII + IX ) (2)</b>	<b>1 869 249 534,58</b>	<b>157 185 669,78</b>	<b>121 978 043,46</b>	<b>120 785 017,48</b>	<b>30 316 745,94</b>	<b>1 997 311 484,40</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 acquisition réhabilitation.

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

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

(4) Y compris les virements de stocks en immobilisations

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

4.4.1 - TABLEAU AMORTISSEMENTS (A)

SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

4.4 Amortissements (A)

Exercice au : 31/12/2023

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	4 156 888,63	447 246,62			4 604 135,25
<b>TOTAL I</b>	<b>4 258 583,31</b>	<b>447 246,62</b>			<b>4 705 829,93</b>
<b>CORPORELLES</b>					
Agencements - Aménagements de terrains					
<b>TOTAL II</b>	<b>185 681,40</b>				<b>185 681,40</b>
<b>CONSTRUCTIONS</b>					
Constructions locatives (sur sol propre)	551 965 969,78	40 315 462,25		16 315 313,46	575 966 118,57
Constructions locatives sur sol d'autrui	27 831 385,01	1 594 291,12		437 079,12	28 988 597,01
Bâtiments et installations administratifs	7 858 995,77	390 170,69		6 162,72	8 243 003,74
<b>TOTAL III</b>	<b>587 656 350,56</b>	<b>42 299 924,06</b>		<b>16 758 555,30</b>	<b>613 197 719,32</b>
Installations techniques - Matériel - Outillage					
<b>TOTAL IV</b>	<b>65 589,70</b>				<b>65 589,70</b>
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)	257 949,42	10 357,12			268 306,54
Matériel de transport	2 995,69	22 580,38			25 576,07
Matériel de bureau et matériel informatique	2 391 742,45	255 341,15			2 647 083,60
Mobilier	1 767 998,04	18 206,55			1 786 204,59
Diverses					
<b>TOTAL V</b>	<b>4 420 685,60</b>	<b>306 485,20</b>			<b>4 727 170,80</b>
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)					
<b>TOTAL VI</b>					
<b>TOTAL GENERAL (3)</b>	<b>596 586 890,57</b>	<b>43 053 655,88</b>		<b>16 758 555,30</b>	<b>622 881 991,15</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

4.4.2 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (B)

VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

4.4 Amortissements (B)

Exercice au : 31/12/2023

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 et droits d'usufruit					
Autres postes d'immobilisations incorporelles					
<b>TOTAL I</b>					
<b>CORPORELLES</b>					
Agencements - Aménagements de terrains <b>TOTAL II</b>					
<b>CONSTRUCTIONS</b>					
Constructions locatives (sol propre)			16 315 313,46		16 315 313,46
Constructions locatives sur sol d'autrui			437 079,12		437 079,12
Bâtiments et installations administratifs			6 162,72		6 162,72
<b>TOTAL III</b>			<b>16 758 555,30</b>		<b>16 758 555,30</b>
Installations techniques - Matériel - Outillage <b>TOTAL IV</b>					
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
Installations générales - Agencements et aménagements divers					
Matériel de transport					
Matériel de bureau et matériel informatique					
Mobilier					
Diverses					
<b>TOTAL V</b>					
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) <b>TOTAL VI</b>					
<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>16 758 555,30</b>		<b>16 758 555,30</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.

4.5 - TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

4.5 Dépréciations et provisions

Exercice au : 31/12/2023

Nature 1	Montant au début de l'exercice 2	Augmentations : dotations de l'exercice 3	Diminutions : reprises de l'exercice 4	Montant à la fin de l'exercice 5
<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>				
Amortissements dérogatoires				
Provision spéciale de réévaluation				
<b>TOTAL I</b>				
<b>PROVISIONS</b>				
Pour litiges	631 003,00		75 857,00	555 146,00
Pour amendes et pénalités				
Pour pertes sur contrats		230 000,00		230 000,00
Pour pensions et obligations similaires	6 144 000,00		280 000,00 (3)	5 864 000,00
Pour gros entretien	4 578 798,00	71 362,00	263 703,00	4 386 457,00
Pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	980 165,00	145 729,00		1 125 894,00
<b>TOTAL II</b>	<b>12 333 966,00</b>	<b>447 091,00</b>	<b>(2) 619 560,00</b>	<b>12 161 497,00</b>
<b>DEPRECIATIONS</b>				
<b>IMMOBILISATIONS</b>				
Incorporelles				
Corporelles	5 913 030,31	679 290,00		6 592 320,31
Financières	116 511,84	9 665,24		126 177,08
<b>TOTAL III</b>	<b>6 029 542,15</b>	<b>688 955,24</b>		<b>6 718 497,39</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Terrains à aménager				
Immeubles en cours	70 116,18		14 113,00	56 003,18
Immeubles achevés	156 705,00	67 130,00	43 891,00	179 944,00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat				
Approvisionnementnements				
<b>TOTAL IV</b>	<b>226 821,18</b>	<b>67 130,00</b>	<b>58 004,00</b>	<b>235 947,18</b>
<b>CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT</b>				
Locataires	12 648 100,39	577 724,06		13 225 824,45
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributionnaires	9 611,00	30 380,25		39 991,25
Autres créances				
Valeurs mobilières de placement				
<b>TOTAL V</b>	<b>12 657 711,39</b>	<b>608 104,31</b>		<b>13 265 815,70</b>
<b>TOTAL VI (III+IV+V)</b>	<b>18 914 074,72</b>	<b>1 364 189,55</b>	<b>58 004,00</b>	<b>20 220 260,27</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + II + VI)</b>	<b>31 248 040,72</b>	<b>(1) 1 811 280,55</b>	<b>(1) 677 564,00</b>	<b>32 381 757,27</b>

RENOIS			
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation	6 383 951,04	5 374 671,22
	- Financières	9 665,24	
	- Exceptionnelles	969 016,00	839 726,00
(2) Dont reprises ...	... de provisions utilisées		
	... de provisions non utilisées (*)		
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			5 916,00

(\*) 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)

4.6.1 - TABLEAU ETAT DES DETTES

4.6 Etat des dettes

Exercice au : 31/12/2023

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)	57 504 650,24	2 379 269,42	9 059 789,15	46 065 591,67	
163	Emprunts obligataires (1)					
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	829 824 850,30	21 590 824,47	88 303 310,26	719 930 715,57	
1651/1658	Dépôts et cautionnements reçus	8 801 740,08	Non ventilable (3)		8 801 740,08	
1654	Redevances location - accession	7 592,00	7 592,00			
166	Participation des salariés aux résultats					
1675	Emprunts participatifs (1)					
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	5 274 784,85	348 871,21	1 393 902,43	3 532 011,21	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)					
519	Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)					
16881/16882/1718 / 174R/178R/51R1 16883	Intérêts courus non échus	11 790 818,36	11 790 818,36			
	Intérêts compensateurs					
<b>TOTAL I dettes financières</b>		<b>913 204 435,83</b>	<b>36 117 375,46</b>	<b>98 757 001,84</b>	<b>778 330 058,53</b>	
<i>dont emprunts remboursables in fine</i>		<i>26 961 908,62</i>	<i>204 288,50</i>	<i>1 430 737,12</i>	<i>25 326 883,00</i>	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants					
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés					
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	36 080 208,48	36 080 208,48			
419	Clients créditeurs	3 980 424,84	3 980 424,84			
42	Personnel et comptes rattachés	5 815 122,73	5 815 122,73			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	2 815 845,45	2 815 845,45			
44	Etat et autres collectivités publiques	5 556 972,42	5 556 972,42			
443	Opérations particulières					
44 sauf 443	Autres	5 556 972,42	5 556 972,42			
45	Groupe, associés et opérations de coopération	2 749 566,74	2 749 180,29	386,45		
451	Groupe	2 730 001,00	2 730 001,00			
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C					
455/4563/457	Associés	19 565,74	19 179,29	386,45		
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.					
46	Créditeurs divers	928 842,26	870 663,27	58 178,99		
461	Opérations pour le compte de tiers	58 178,99		58 178,99		
46 sauf 461	Autres dettes	870 663,27	870 663,27			
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)					
<b>TOTAL II</b>		<b>57 926 982,92</b>	<b>57 868 417,48</b>	<b>58 565,44</b>		
487	Produits constatés d'avance	27 483 110,72	27 177 707,88	116 129,25		
4871	Sur exploitation	344 106,51	38 703,67	116 129,25		
4872	Sur vente de lots en cours	27 139 004,21	27 139 004,21			
4878	Autres produits constatés d'avance					
<b>TOTAL III</b>		<b>27 483 110,72</b>	<b>27 177 707,88</b>	<b>116 129,25</b>		
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)</b>		<b>998 614 529,47</b>	<b>121 163 500,82</b>	<b>98 931 696,53</b>	<b>778 330 058,53</b>	

RENVIS		
(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	91 134 312,00
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	36 240 360,92
(2)	Dont à 2 ans maximum à l'origine	

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

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

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

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

## 4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

4.7 Etat des créances  
Exercice au : 31/12/2023

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	14 004,34	7 958,03	6 046,31
275/276	Autres immobilisations financières	19 526 230,69	5 083 367,69	14 442 863,00
<b>TOTAL I</b>		<b>19 540 235,03</b>	<b>5 091 325,72</b>	<b>14 448 909,31</b>
<b>EN ACTIF CIRCULANT</b>				
409	Fournisseurs débiteurs	946 188,73	946 188,73	
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	12 779 679,31	12 779 679,31	
416	Clients douteux ou litigieux	11 361 792,09	11 361 792,09	
412	Créances sur acquéreurs	26 902 530,92	1 349 867,46	25 552 663,46
413/414/415/418	Autres créances clients	32 555,73	32 555,73	
42	Personnel et comptes rattachés	214,51	214,51	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	66 690,13	66 690,13	
44	Etat et collectivités publiques	42 614 655,88	42 614 655,88	
443	Opérations particulières			
44 sauf 443	Autres (1)	42 614 655,88	42 614 655,88	
45	Groupes, associés et opération de coopération	62 206,65	62 206,65	
451	Groupe			
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C	62 206,65	62 206,65	
455	Associés - comptes courants			
4562 (spécifique SA)	Capital souscrit et appelé, non versé			
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.			
46	Débiteurs divers	1 941 308,75	1 941 308,75	
461	Opérations pour le compte de tiers			
46 sauf 461	Autres créances (1)	1 941 308,75	1 941 308,75	
<b>TOTAL II</b>		<b>96 707 822,70</b>	<b>71 155 159,24</b>	<b>25 552 663,46</b>
486	Charges constatées d'avance	269 667,10	269 667,10	
476	Différence de conversion (actif)			
<b>TOTAL III</b>		<b>269 667,10</b>	<b>269 667,10</b>	
<b>TOTAL GENERAL ( I + II + III )</b>		<b>116 517 724,83</b>	<b>76 516 152,06</b>	<b>40 001 572,77</b>

(1) RENVOIS		
Dont	Subventions d'investissement à recevoir	31 144 757,77
	Subventions d'exploitation à recevoir	8 090 346,23
	TVA	1 436 352,88

4.8.1 - TABLEAU FILIALES ET PARTICIPATIONS

(en euros)

Exercice au : 31/12/2023

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 l'organisme et non encore remboursés (4)	Montant des cautions et avals donnés par l'organisme	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos (5)	Dividendes encaissés par l'organisme au cours de l'exercice	Activité
					Brute	Nette					
Filiales et participations (1)											
Nom	Siren										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	12	13
Filiales et participations (2) (6)											
Filiales (7)											
- NEOLIA COOPERATIVE		160 000,00	-137 981,81	100.00%	160 000,00	32 443,65					
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
Participations (8)											
- HABELLIS		63 275 621,48		19.40%	12 275 470,57	12 275 470,57			109 083 700,00	429 642,62	
- VIVEST		11 097 220,00		5.00%	553 561,17	320 709,66			125 241 965,10	21 030,80	
-											
-											
-											
-											
-											
Autres filiales ou participations (9)											
Filiales non reprises ci-dessus											
Participations non reprises ci-dessus											
<b>TOTAL (10)</b>					<b>12 989 031,74</b>	<b>12 628 623,88</b>				<b>450 673,42</b>	

(1) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer à chaque fois le numéro d'identification national (n° SIREN).  
 (2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer la dénomination et le siège social.  
 (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 l'organisme, le préciser dans la rubrique "observations".  
 (6) Dont la valeur d'inventaire excède 1 % du capital de l'organisme détentrice des titres.  
 (7) Plus de 50 % du capital détenu par l'organisme.  
 (8) De 10 à 50 % du capital détenu par l'organisme.  
 (9) Sociétés consolidées ou si la valeur d'inventaire des titres est inférieure à 1 % du capital de l'organisme détentrice des titres.  
 (10) Total colonne 5 : égal aux comptes 261 + 266

Observations :

4.10.1 - TABLEAU 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.

4.10 Frais acq.-Transferts charges

Exercice au : 31/12/2023

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			2 343 839,06
		2 343 839,06	
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			20 476,64
		20 476,64	
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			707,87
		707,87	
	Divers (montants non significatifs)		
	<b>TOTAL</b>		<b>2 365 023,57</b>

4.10.2 - TABLEAU DES 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) (1)			
... En comptes de tiers			
... En charges d'exploitation	978 239,31		
... En charges financières			
... En charges exceptionnelles [dont frais sur ventes... c/ 67182] (2)	2 518 124,75 2 184 466,06		
<b>TOTAL</b>	<b>3 496 364,06</b>		

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

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

Observations (précisions sur les charges concernées, les tiers concernés...) :

4.11.1 - TABLEAU PRODUCTION IMMOBILISEE (COMPTE 72)

4.11 Production immobilisée

Exercice au : 31/12/2023

N° Inventaire	Opérations	Coûts internes (compte 7221) (1)	Frais financiers (compte 7222) (2)	Autres travaux et prestations pour soi-même (compte 7223) (3)	Total
	1	2	3	4	5
sans objet	sans objet	4 646 874,07		1 393 275,00	6 040 149,07

(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.

4.12.1 - TABLEAU INCORPORATION DE FRAIS FINANCIERS ET DE COÛTS INTERNES DE L'EXERCICE  
AU COUT DE PRODUCTION DES STOCKS

4.12 Coûts incorp. stocks

Exercice au : 31/12/2023

Comptes	Frais financiers spécifiques à une opération	Frais financiers non spécifiques à une seule opération (1)	Frais de commercialisation (2)	Autres coûts internes (2)	Total
1	2	3	4	5	6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					
332 - Opérations groupées, constructions neuves				677 831,98	677 831,98
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I.)					
337 - Divers (3)					
<b>TOTAL GENERAL</b>				<b>677 831,98</b>	<b>677 831,98</b>

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

4.13.1 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

4.13 Exceptionnel  
Exercice au : 31/12/2023

I - CHARGES

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
<b>671 - Sur opérations de gestion (1) (2)</b>		2 581 235,07
- Pénalités et amendes	29 848,41	
- Subventions accordées	258 717,99	
- Autres charges exceptionnelles	108 107,82	
- Frais de commercialisation vente HLM	2 184 466,06	
- Créances irrécouvrables	94,79	
- Divers: montants non significatifs		
<b>675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)</b>		10 425 647,63
Cessions (2)		
- VNC des immobilisations corporelles	9 440 013,10	
- VNC des immobilisations financières	310 771,50	
-		
-		
- Divers: montants non significatifs		
Démolitions		
- VNC des immobilisations et composants détruits	674 863,03	
- *		
-		
-		
- Divers: montants non significatifs		
Sorties de composants et autres mis au rebut		
-		
-		
-		
-		
<b>678 - Autres (1) (2)</b>		8 588 309,42
- Dépenses non couvertes par assurance	151 719,93	
- Projets abandonnés	544 840,81	
- Frais de démolitions	7 790 249,53	
- Autres	101 499,15	
- Divers: montants non significatifs		
<b>687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions</b>		969 016,00
- Dotation provision démolition et dépréciation d'actif	969 016,00	
- Dotation provision exceptionnelle IFC		
-		
-		
- Divers: montants non significatifs		
<b>TOTAL</b>	<b>22 564 208,12</b>	<b>22 564 208,12</b>

II - PRODUITS

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
<b>771 - Sur opérations de gestion (1)</b>		8 377 602,20
- Pénalités perçues	141 080,20	
- Créances recouvrées	53 683,39	
- Dégrevements d'impôts et taxes	7 243 533,00	
- Pénalités sur suppléments loyers	9 121,46	
- Autres	930 184,15	
- Divers: montants non significatifs		
<b>775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)</b>		26 006 217,14
- Cession immobilisations corporelles	24 817,83	
- Cessions immobilisations ventes HLM	25 286 510,00	
- Cessions immobilisations financières	694 889,31	
- Divers: montants non significatifs		
<b>777 - Subventions d'investissement virées au résultat</b>		4 016 070,13
- Sur immeubles	3 983 852,21	
- Sur terrains	32 217,92	
-		
- Divers: montants non significatifs		
<b>778 - Autres (1)</b>		9 269 184,99
- Indemnités d'assurance	21 300,22	
- Subventions démolitions	9 107 263,60	
- Autres	140 621,17	
- Divers: montants non significatifs		
<b>787 - Reprises sur dépréciations et provisions</b>		839 726,00
- Reprises provisions risques et charges exploitations exceptionnelles	250 000,00	
- Reprises provisions despreciations exceptionnelles	589 726,00	
-		
- Divers: montants non significatifs		
<b>797 - Transferts de charges exceptionnelles</b>		
-		
<b>TOTAL</b>	<b>48 508 800,46</b>	<b>48 508 800,46</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 2023*	FIN 2022*	VARIATION
31 (net de 319)	Terrain à aménager	568 166,90	568 166,90	
33 (net de 339)	Terrains et immeubles en cours	47 843 676,83	40 895 540,65	
35 (net de 359)	Terrains et immeubles achevés	14 876 289,61	10 380 102,16	
<b>SOUS TOTAL</b>		<b>63 288 133,34</b>	<b>51 843 809,71</b>	<b>11 444 323,63</b>
	Corrigé des projets de construction non réalisés			334 614,04
	Corrigé des dépenses affectées en gestion			0,00
	Corrigé des variations des factures non parvenues			0,00
<b>VARIATION BRUTE</b>				<b>11 778 937,67</b>
<b>CONTRÔLE</b>				
	Variation pour production stockée	(compte 71)		-11 778 937,67
	Variation des terrains à aménager	(compte 6031)		0,00
<b>TOTAL CONTRÔLE</b>				<b>-11 778 937,67</b>

\* soldes sur bilan (Berger-Levrault)

EXERCICE 2023

CHARGES ET PRODUITS SUR EXERCICES ANTERIEURS

LIBELLES	COMPTES	2 023	2 022
<b>CHARGES</b>			
ELECTRICITE	606110000080		
EAU	606120000080		
ENTRETIEN DES ABORDS	611200000080		
PRESTATIONS SOUS CONTRATS	611800000080		
LOCATION DES VEHICULES	613500000080	380	380
CHARGES DE COPROPRIETE	614000000080		
GROS ENTRETIEN	615200000080		
GROS ENTRETIEN PREST SOUS CONTRATS	615210000080		
ASSURANCES LOGTS	616100000080		
HONORAIRES DIVERS	622610000080		
FRAIS D'ACTES	622700000080		
FRAIS DE BANQUE	627000000080		
COTISATIONS DIVERSES	628100000080	-2 134	-446
FRAIS DE RECRUTEMENT	628400000080		
TAXES FONCIERES	635120000080		
INTERETS DES EMPRUNTS	661100000080		
PENALITES AMENDES FISCALES ET PENALES	671200000080		43 670
SUBVENTIONS ACCORDEES	671500000080	1 250	
AUTRES CHARGES EXCEPTIONNELLES	671800000080	31 179	1 437
<b>TOTAL CHARGES</b>		<b>30 675</b>	<b>45 041</b>
<b>PRODUITS</b>			
SOLDE CHARGES LOGEMENTS VACANTS	703900000080		
INDEMNITES D'INOCCUPATION	743000000080		
SUBVENTIONS RECUES	743100000080	42 582	
DEGREVEMENTS D'IMPOTS ET TAXES	771700000080	7 243 533	8 281 133
AUTRES PRODUITS EXCEPTIONNELS	771800000080	342 758	26 816
<b>TOTAL PRODUITS</b>		<b>7 628 873</b>	<b>8 307 949</b>
<b>SOLDE GLOBAL</b>		<b>7 598 198</b>	<b>8 262 909</b>

## ETAT DU PERSONNEL

### 1 - SITUATION AU 31/12/2023 (hors mandataire social)

TYPE	CADRE	MAITRISE	EXECUTION	TOTAL
Personnel administratif	40	86	28	154
Personnel commercial	20	87	43	150
Personnel technique	34	19	22	75
Personnel ouvrier				0
Gardiens		15	100	115
<b>TOTAUX</b>	<b>94</b>	<b>207</b>	<b>193</b>	<b>494</b>

### 2 - EFFECTIF MOYEN DES SALARIES DURANT L'EXERCICE (hors mandataire social)

TYPE	CADRE	MAITRISE	EXECUTION	TOTAL
Personnel administratif	40,00	85,40	27,07	152,47
Personnel commercial	20,00	85,90	40,64	146,54
Personnel technique	34,00	19,00	21,60	74,6
Personnel ouvrier				0
Gardiens		14,80	98,71	113,51
<b>TOTAUX</b>	<b>94,00</b>	<b>205,10</b>	<b>188,02</b>	<b>487,12</b>



RAPPORT FINANCIER

# PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT



## **Proposition d'affectation du résultat 2023** À soumettre à l'Assemblée Générale

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 2023</b>	<b>ACTIVITES SIEG</b>	<b>ACTIVITES HORS SIEG</b>	<b>BENEFICE 2023</b>
Débit du compte 120 - Résultat de l'exercice (Bénéfice)	<b>19 600 398,92 €</b>	<b>3 023 399,70 €</b>	<b>22 623 798,62 €</b>
Crédit du compte 1061 - Réserve légale	<b>1 404 279,89 €</b>	<b>216 612,91 €</b>	<b>1 620 892,80 €</b>
Crédit du compte 10685 - Plus-values nettes sur cessions d'immobilisations	<b>12 646 583,61 €</b>	<b>1 040 565,06 €</b>	<b>13 687 148,67 €</b>
- Plus-values sur cessions de logements locatifs (loi du 23.12.1986)	12 630 196,02 €	1 039 570,82 €	13 669 766,84 €
- Résultat sur autres cessions immobilières	16 387,59 €	994,24 €	17 381,83 €
Crédit du compte 10688 - Réserves diverses	<b>4 820 057,60 €</b>	<b>1 653 698,36 €</b>	<b>6 473 755,96 €</b>
Distribution d'un dividende de 0,3701 € par action	<b>729 477,82 €</b>	<b>112 523,37 €</b>	<b>842 001,19 €</b>

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

Montbéliard, le 28 mars 2024,  
Le Conseil d'Administration

**RAPPORT FINANCIER**

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



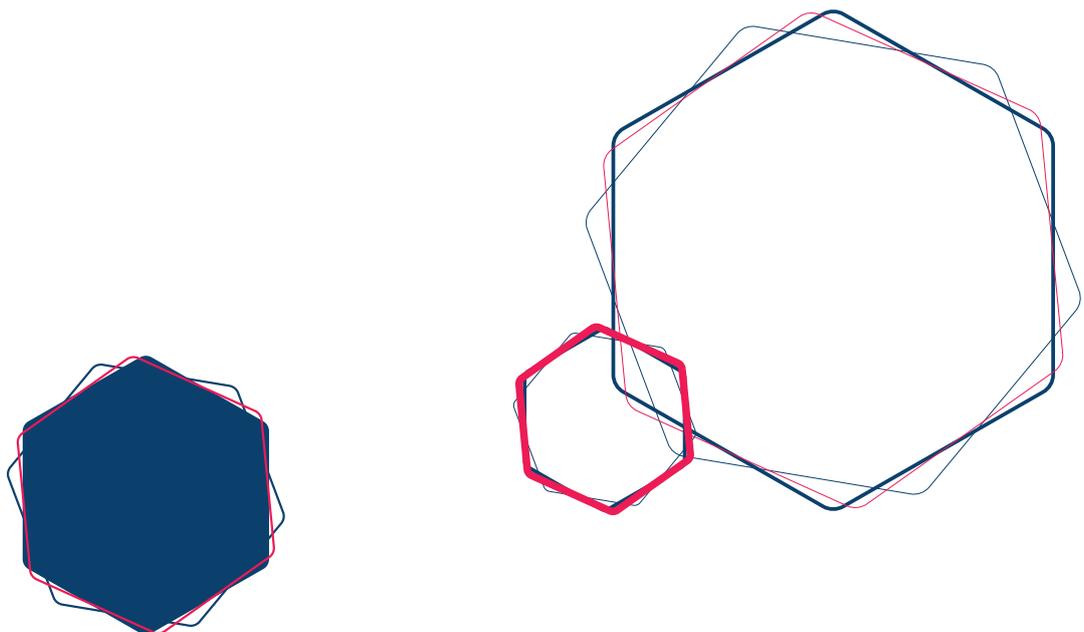
**TABLEAU DU SOLDE DES DETTES FOURNISSEURS**

au 31/12/2023	Total	< 30 jours	entre 31 et 60 jours	entre 61 et 90 jours	> 91jours	Retenues de garantie et dépôts non exigibles
TTC en €	<b>12 693 184</b>	12 462 807	0	78 953	151 424	2 585 432
% du montant total	<b>100%</b>	98%	0%	1%	1%	
Nombre de factures	<b>9 958</b>					

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

au 31/12/2023	Total	< 30 jours	entre 31 et 60 jours	entre 61 et 90 jours	> 91jours
TTC en €	<b>121 054</b>	121 054			
% du montant total	<b>100%</b>	100%	0%	0%	0%
Nombre de factures	<b>88</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

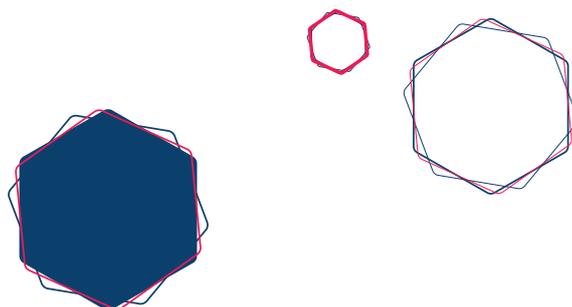
RAISON SOCIALE	ADRESSE	NOMBRE D' ACTIONS REPRESENTÉES		% DETENU DANS CAPITAL SOCIÉTÉS	
		31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023
Société Anonyme d' hlm HABELLIS	28 Bd Clémenceau 21 000 Dijon	39 598 398	39 598 398	22,19%	19,40%
Société Anonyme d' hlm SOMCO	20 Porte du Miroir 68 100 MULHOUSE	125 033	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	
		31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023
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	5,00%	5,00%





# RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

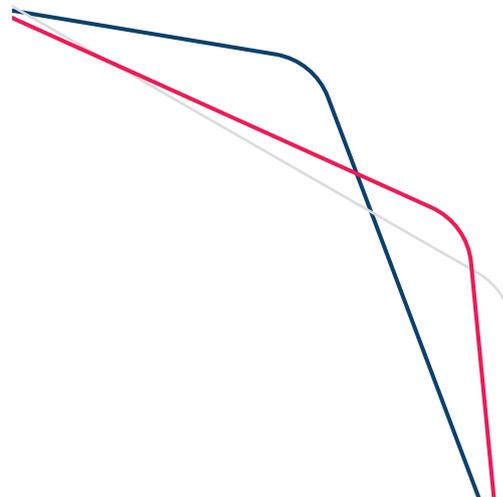


## CONTEXTE

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 31/12/2023

### Mandats et fonctions exercés en 2023 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	SACHA (société de coordination)	5 Rue Louis Loucheur 25000 BESANCON
Vice - Président Administrateur Début de mandat : 12/10/2004	A Titre Personnel relevant du Collège Actionnariat de Référence	Christian BONNET	12/12/1958	Administrateur	IGE 3F (SA)	8 Rue Adolphe Seyboth 67000 STRASBOURG
				Vice-Président	SACHA (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	Véronique BOUVRET	02/06/1964	Présidente d'honneur	Association MEDEF	7 Rue Auguste Jouchoux 25000 BESANCON
				Présidente	Caisses d'Allocations Familiales	62 Route de Lyon 39200 SAINT CLAUDE
Administrateur Début de mandat : 23/03/2023	A Titre Personnel relevant du Collège Actionnariat de Référence	Jean-Luc PERRARD	16/12/1962	Administrateur	Fondation Fonds Archives Terre Blanche	1 Rue du stade 25310 HERIMONCOURT
Administrateur Début de mandat : 11/12/2018	A Titre Personnel relevant du Collège Actionnariat de Référence	Isabelle FERTILLET	13/04/1970	Administrateur	SACHA (société de coordination)	5 Rue Louis Loucheur 25000 BESANCON
				Administrateur	Comité Régional Action Logement	28 Boulevard Clémenceau 21000 DIJON
				Administrateur	Habitat 25 (SA)	5 Rue Louis Loucheur 25000 BESANCON
Administrateur Début de mandat : 23/05/2023	A Titre Personnel relevant du Collège Actionnariat de Référence	Françoise JEANNERET	08/06/1962	Vice Présidente	Association MEDEF	7 Rue Auguste Jouchoux 25000 BESANCON
				Présidente	F.C.F	Montorge 25270 VILLERS SOUS CHALAMONT
Administrateur Début de mandat : 23/05/2023	A Titre Personnel relevant du Collège Actionnariat de Référence	Melinda GEROME	19/06/1989	NEANT		
Administrateur Début de mandat : 18/06/2020	A Titre Personnel relevant du Collège Actionnariat de Référence	Hugues METILLE	28/10/1963	Administrateur	SACHA (société de coordination)	5 Rue Louis Loucheur 25000 BESANCON
Administrateur Début de mandat : 18/06/2020	A Titre Personnel relevant du Collège Actionnariat de Référence	Sophie SCHWENDENMANN	05/07/1978	Déléguée Générale	MEDEF ALSACE	20A Rue Berthe Molly 68000 COLMAR
				Co-gérante	earl schwendenmann Hervé	22 Rue de Feldkirch 68540 BOLLWILLER
				Administrateur	AEMPLOI	9 Place Broglie 67000 STRASBOURG

# 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
<b>Administrateur</b> Début de mandat : 22/10/2020	<b>A Titre Personnel</b> relevant du Collège Actionnariat de Référence	Gilles CURTIT	03/11/1957	Administrateur	SACHA (société de coordination)	5 Rue Louis Loucheur 25000 BESANCON
				Président	CIBFC	Temis Center 2 25000 BESANCON
<b>Administrateur</b> Début de mandat : 18/05/2021	<b>A Titre Personnel</b> relevant du Collège Actionnariat de Référence	Denis SCHNOEBELEN	14/05/1954	Administrateur	Habitat 25 (SA)	5 Rue Louis Loucheur 25000 BESANCON
<b>Administrateur</b> Début de mandat : 22/10/2020	<b>A Titre Personnel</b> relevant du Collège Actionnariat de Référence	Dominique TOUSSAINT	01/02/1970	NEANT		
<b>Administrateur</b> Début de mandat : 30/03/2017	<b>CNL</b> 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	SACHA (société de coordination)	5 Rue Louis Loucheur 25000 BESANCON
<b>Administrateur</b> Début de mandat : 11/12/2018	<b>CSF</b> Relevant du Collège Représentant des Locataires	Snezana TRAPIC	18/01/1977	Administrateur	SACHA (société de coordination)	5 Rue Louis Loucheur 25000 BESANCON
<b>Administrateur</b> Début de mandat : 29/11/2006	<b>CLCV</b> relevant du Collège Représentant des Locataires	Jacques BURTZ	09/02/1950	Administrateur	CLCV	5 Rue Hector Berlioz 25000 BESANCON
<b>Administrateur</b> Début de mandat : 17/06/2015	<b>Conseil Départemental du Doubs</b> relevant du Collège Collectivités Locales	Jean-Luc GUYON	18/10/1955	NEANT		
<b>Administrateur</b> Début de mandat : 22/10/2020	<b>Pays de Montbéliard Agglomération</b> relevant du Collège Collectivités Locales	Jean ANDRÉ	18/07/1949	NEANT		
<b>Administrateur</b> Début de mandat : 22/10/2020	<b>Grand Besançon Métropole</b> 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 Bouloche 25000 BESANCON
				Administrateur	Habitat 25 (SA)	5 Rue Loucheur 25000 BESANCON
				Administrateur	SACHA (société de coordination)	5 Rue Louis Loucheur 25000 BESANCON
<b>Président</b> jusqu'au 18/05/2017, <b>Administrateur</b> jusqu'au 18/05/2021 nommé <b>Président d'honneur</b> depuis le 18/05/2021	<b>A Titre Personnel</b> relevant du Collège Actionnariat de Référence	Michel DECOOL	14/07/1947	Administrateur	SACHA (société de coordination)	5 Rue Louis Loucheur 25000 BESANCON
<b>Directeur Général</b> 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	SACHA (société de coordination)	5 Rue Louis Loucheur 25000 BESANCON

N'exercent plus de mandat au sein de Néolia :

Nature & date de début du mandat social	Représentant personne morale ou physique	Représentant permanent	Date de Naissance	Mandat et / ou fonction exercés	Société	Adresse
<b>Administrateur</b> , jusqu'au 23 mai 2023	<b>A Titre Personnel</b> relevant du Collège Actionnariat de Référence	Thierry JEANMART	07/10/1962	Président Directeur Général	ALBERIC	11 Rue des Herbiers 25190 NOIREFONTAINE
				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)	Brunnhildestrasse 10 61389 SCHMITTEN Allemagne
				Administrateur	GROUPE ACTIBAIE (Association)	FFB 10 rue du Débarcadère 75017 PARIS
				Administrateur	SACHA (société de coordination)	5 Rue Louis Loucheur 25000 BESANCON
<b>Administrateur</b> , jusqu'au 23 mai 2023	<b>A Titre Personnel</b> relevant du Collège Actionnariat de Référence	Didier LE ROY	01/08/1953	Président	LA DOLOISE	5A Rue Bougauld 39100 DOLE
<b>Administrateur</b> , jusqu'au 23 mai 2023	<b>Action Logement Immobilier</b> relevant du Collège Actionnariat de Référence	Jacky BERNARD	25/07/1958	Président	BATI EMPLOI	6 Rue Louis Jeanperrin 25200 MONTBELIARD
				Administrateur	SACHA (société de coordination)	5 Rue Louis Loucheur 25000 BESANCON
				Administrateur	Territoire Habitat	44Bis Rue Parant 90000 BELFORT

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

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

Structures concernées		Nature	Objet	Durée	Montant	Autorisat° en CA NEOLIA	Facturation 2023	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-2023-001
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-2023-002
NEOLIA	SAC	Convention générale de gestion administrative et financière	Gestion administrative et comptable		Gratuit pour 2021 puis 3 000 € HT	30/03/2022	3 600	VL-2023-013

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

Néolia n'est pas concernée par ce chapitre.



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

NEOLIA fait état dans ses statuts des dispositions suivantes :

#### **Article 16/La Direction Générale**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Néolia

Groupe ActionLogement

Néolia  
34 rue de la Combe aux Biches  
25200 Montbéliard

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



10-31-1093/Certifié PEFC / Ce produit est issu de forêts gérées durablement et de sources contrôlées. / [pefc-france.org](http://pefc-france.org)

est **IMPRIM**



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

**neolia.fr**