

Néolia 

Groupe ActionLogement



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

**Rapport d'activité 2022**  
Éléments financiers & juridiques

PRÉSENTÉ PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION  
À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 23 MAI 2023

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**

Serge Goubet

**ADMINISTRATEURS - ACTIONNARIAT DE RÉFÉRENCE**

**Action Logement Immobilier**

Serge Goubet  
Melinda Gerome  
Christian Bonnet  
Dominique Toussaint  
Véronique Bouvret  
Denis Schnoebelen

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**

Michel Decool

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

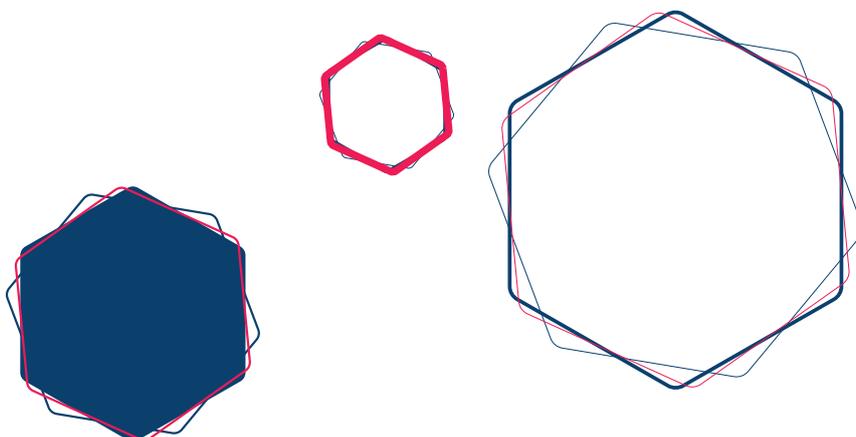
1 245 024 actions de 16 euros au 31/12/2022

ARTICLE L. 233-13 DU CODE DE COMMERCE

NOM OU RAISON SOCIALE	ADRESSE	NOMBRE D' ACTIONS		QUOTE-PART DU CAPITAL	
		31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022

**Actionnaires possédant plus de 66,66 % du capital social**

ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	19-21 quai d'Austerlitz 75013 PARIS	1 199 506	1 245 024	98,6%	98,7%
-------------------------------	--	-----------	-----------	-------	-------



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 ainsi que les mécanismes d'allègement de la taxe foncière relèvent de décisions du Parlement ou du gouvernement. La vente de logements HLM et les activités d'accession sociale sont soumises à des règles définies par l'Etat et les collectivités locales. 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.

L'Europe a mis en demeure l'Etat français afin qu'il mette en place un mécanisme de la surcompensation afin de vérifier l'effet levier des aides (directes et indirectes) qu'il octroie. Les différents projets de dispositifs présentés dans le courant de l'année 2022 présentaient de nombreuses imperfections, et le mouvement HLM a alerté les pouvoirs publics qui ont différé leur déploiement.

Pour autant, les échanges entre l'Etat et le mouvement HLM n'ont pas été nombreux, et de fait, le risque de mise en place de mesures de surcompensation imparfaites fait partie de ces risques réglementaires. Alors que la vente HLM constitue désormais un pilier important permettant de conserver un haut niveau d'investissement, des mesures de surcompensation qui intégreraient les résultats de cette activité seraient contre-productives. Si pour 2023, ce risque ne s'est pas matérialisé, la mise en demeure adressée par l'Europe à la France implique vigilance, mobilisation et lobby de la part du mouvement HLM.

### Risques d'image

Les organismes HLM accordent une attention renforcée à leur image. Logeant notamment des populations défavorisées dans des 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

désormais intégré ce facteur dans leur cartographie des risques.

Le groupe Action Logement et ses filiales immobilières, leaders sur le secteur du logement social et intermédiaire, sont particulièrement exposés et mènent une action puissante sur les sujets de déontologie, de conformité (RGPD, Sapin II), de lutte contre tout type de fraude, dans un souci de préservation de leurs intérêts et de fait 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 le service d'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 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. Une dégradation du marché de l'immobilier réduirait les marges de manœuvre financières et pèserait sur la dynamique de développement. Plusieurs facteurs peuvent influencer sur l'offre et la demande de logements en accession sociale :

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

### Risque de taux d'intérêt

L'Entreprise bénéficie de financements sur fonds d'épargne réglementée. 78% de l'encours de dette est composé de financements sur livret A. La dette à taux fixe représente environ 20% des encours, le solde comprenant la dette sur taux variable.

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

Dans ce cas, l'amortissement est nul, et la part d'intérêts supérieure à l'échéance est stockée en « intérêts différés », totalement purgée à ce jour. S'agissant d'une facilité de trésorerie accordée par la Caisse des Dépôts, les intérêts différés deviennent donc du capital restant dû qui génère un intérêt. Cette mécanique est inversée en cas de baisse du taux du livret A.

Le risque de taux est enfin modéré par la corrélation entre taux d'intérêt court terme et indice de révision des loyers, moteur de la hausse des recettes locatives.

### Risques sur les emprunts structurés

Il n'y a plus d'encours de dettes structurées depuis le 1er décembre 2022.

### 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. Ceci sous condition que les bailleurs puissent augmenter les loyers à la hauteur de l'inflation. Mais l'Etat déroge régulièrement aux formules réglementaires. Déjà bloqués en 2018, les loyers ne pourront pas être augmentés de plus de 3,6% au 1er janvier 2023 et 3,5% au 1er 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 investir davantage de fonds propres dans leur projet ou alourdir leur endettement, ce qui réduit leur potentiel financier ou 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 1er juillet 2004. Les sociétés d'habitations à loyer modéré déposent leurs fonds auprès du Trésor Public, à la Caisse des Dépôts et Consignations, à La Poste ou auprès d'un établissement de crédit ayant obtenu un agrément en vertu des dispositions applicables dans les États membres de la Communauté européenne ou les autres États parties à l'accord sur l'Espace économique européen. Elles peuvent également effectuer des dépôts sur un compte à terme ouvert dans les mêmes conditions ou sur un livret.

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

### Risque de devenir du parc locatif

L'Entreprise a défini un plan de stratégie patrimoniale prenant en compte les besoins de logements sur chaque territoire, l'évolution qualitative de la demande, et des choix affirmés en 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) et Petite Hollande (Montbéliard) où le programme de Rénovation Urbaine mobilise l'ensemble des parties prenantes.

L'Entreprise a d'autre part défini un plan d'éradication des passoires thermiques. L'ensemble du patrimoine en DPE F et G sera l'objet d'un traitement avant la fin 2023. Les logements affichant un diagnostic de performance énergétique E seront traités d'ici 2030.

### Risques d'impayé

Les impayés de loyers représentent 1.5% du quittance. 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. Pour contenir le phénomène des impayés, l'Entreprise mène une politique d'accompagnement social active mais aussi préventive pour les situations les plus précaires. La forte hausse des coûts du gaz, de l'énergie et l'inflation importante pourrait affecter sérieusement les capacités de paiements de nos clients.

### 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.

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

Ces risques couvrent aussi bien le patrimoine locatif, donc nos clients, nos fournisseurs et nos équipes, tout comme nos locaux. L'intégrité des biens et des personnes couvre un vaste champ de risques.

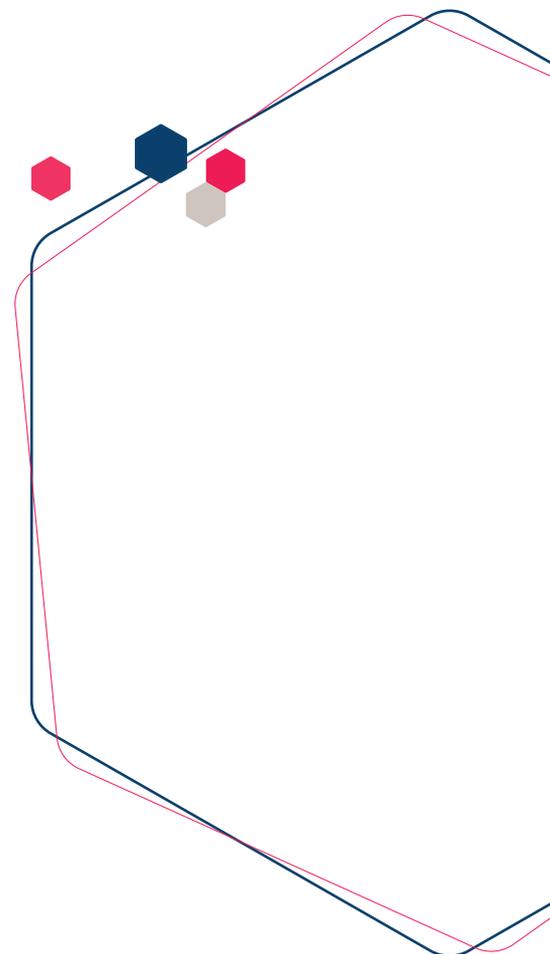
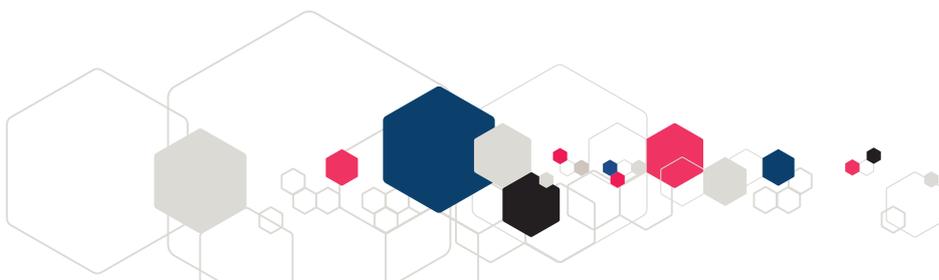
Ainsi, la poursuite de l'activité peut alors dépendre de la capacité d'anticipation et de réponse de l'organisme face à des risques difficilement prévisibles et polymorphes. Un dispositif de suivi des organes et dispositifs de sécurité sur le patrimoine locatif est animé et désormais digitalisé quant aux contrôles réalisés par les équipes sur le terrain.

Le centre de relation clients, nos agences durant les horaires d'ouverture 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.

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

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.

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.

L'année 2022 a été marquée par une double rupture :

- une rupture dans la politique de la Banque Centrale Européenne : Depuis 2014, la BCE a injecté des liquidités considérables dans l'économie en procédant à des achats massifs d'obligations émises par les Etats européens. Cette politique a pris fin en juin 2022. Les taux d'intérêt court terme sont désormais positifs et la masse monétaire en circulation a cessé de croître artificiellement.
- une rupture dans les équilibres d'offre et de demande : la reprise rapide de la consommation après la pandémie, aggravée par la crise énergétique née du conflit en Ukraine, a provoqué une inflation mondiale jamais vue depuis près de 40 ans. Cette inflation générale a touché les matériaux. La hausse des coûts de construction qui en a découlé affecte lourdement la rentabilité des opérations immobilières.

Les taux d'intérêt court terme et l'inflation sont donc repartis à la hausse. Le taux du livret A est passé de 0,5% à 1% puis 2% au 1er août 2022. On projette désormais le quasi-doublement des charges d'intérêt pour les bailleurs sociaux en 2023. Certains afficheront des résultats comptables négatifs. Le modèle économique HLM va donc devoir s'adapter. Il s'appuiera de plus en plus sur la vente de logements HLM et sur les dispositifs de soutien au développement durable, tels que les certificats d'économie d'énergie, les dégrèvements de taxe foncière pour travaux de performance énergétique et les financements verts.

Tout le long de l'année 2022, NEOLIA a poursuivi ses efforts de production, de réhabilitation énergétique et d'éradication des passoires thermiques. L'Entreprise a ainsi obtenu plus de 800 agréments de construction et a lancé la réhabilitation de plus de 1000 logements.

La Société a réalisé un chiffre d'affaires de 169.9 M€ (2021 : 174.3 M€) et un résultat net comptable de 29,4 M€ (2021 : 23.9 M€). Cette année encore, les plus-values financières sur ventes de logements HLM ont été supérieures à l'autofinancement. Toutes ces ressources ont été intégralement réemployées dans les projets de développement. L'Entreprise a également mobilisé ses réserves pour compenser la hausse des coûts de travaux et porter haut ses ambitions sociales et environnementales de circonstances et appuyées par son actionnaire.

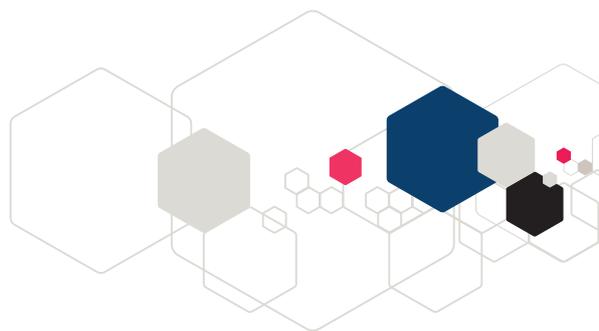
L'autofinancement courant subit une érosion à 11.4 M€ (2021 : 14.9 M€). L'autofinancement net HLM atteint 14.9 M€ (2021 : 17.1 M€). Le ratio Autofinancement / Produits d'activité s'établit à 10.4%, un niveau très supérieur aux exigences réglementaires.

### 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.

Après avoir atteint un plancher historique en 2020, le chiffre d'affaires des activités d'accession sociale avait bondit à 28.0 M€ en 2021. Il se tasse à 23.9 M€ en 2022. 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, surtout au premier semestre, mais n'apportent pas de chiffre d'affaires sur 2022. Enfin, l'activité d'aménagement/lotissement souffre de la rareté du foncier. La marge brute des activités d'accession se contracte un peu moins que le chiffre d'affaires, à 3.7 M€ (2021 : 4.0 M€).

Les loyers atteignent 115.0 M€ hors charges récupérables (2021 : 115.2 M€). Cette légère baisse s'explique par les ventes HLM et démolitions, qui pèsent respectivement à hauteur de 1.3 M€ et 1.0 M€, impact du gel à la relocation associé compris. Par ailleurs, la mise en service de nouveaux logements a permis de quittancer 1.6 M€ supplémentaire. La hausse de l'IRL (+0.42%) a enfin eu un impact positif plus modeste (+0.5 M€).



### 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 72.5 M€ (2021 : 75.8 M€) et 3.0 M€ (2021 : 8.0 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 ont augmenté de 4%. 331 nouveaux logements ont été livrés, 1104 réhabilitations ont été achevés.

La hausse des charges financières locatives hors swap (2022 : 12.0 M€, 2021 : 10.2 M€) est essentiellement attribuable à l'augmentation du taux du livret A. Les encours de dettes ont légèrement progressé (+29 M€).

Enfin, les produits de rémunération de maîtrise d'ouvrage locative (2022 : 3.5M€ - 2021 : 2.9 M€) ont été soutenus par la reprise et l'avancement des chantiers, dans un contexte de production très dynamique.

L'**excédent brut d'exploitation** (EBE) correspond à la marge brute diminuée des charges d'exploitation et des charges de personnel. Cet indicateur est en repli de 5 M€, dont 3.3 M€ s'expliquent par la baisse de marge brute évoquée plus haut.

Les charges d'exploitation ont globalement augmenté, portées par la politique continue et volontariste de l'Entreprise en matière d'entretien du parc locatif (2022 : 17.6 M€ - 2021 : 17.6 M€), par la reprise de l'activité après deux années affectées par la pandémie, par le coût de la campagne de renouvellement des diagnostics de performance énergétique portant sur 90% du parc (1.4 M€) et par la transformation numérique de l'entreprise, qui entraîne une hausse des redevances informatiques.

En revanche, malgré l'attribution de primes de partage de la valeur et la monétisation de RTT, les charges de personnel sont en recul marqué (2022 : 26.1 M€ - 2021 : 27.7 M€), recul attribuable au pilotage de ce poste et à la baisse du coût de la mutuelle, des indemnités de départ et de l'intéressement qui reste à un haut niveau.

### Un résultat courant de 10.7 M€, en hausse de 3.3 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 est marquée par de nombreuses reprises de provision. La provision pour indemnité de fin de carrière a été ajustée à la baisse pour tenir compte de la hausse du taux d'actualisation (reprise de 0,2 M€). La provision pour renouvellement des diagnostics de performance énergétique constituée en 2021 (3.4 M€) a été totalement reprise ; les marchés ont été attribués après un appel d'offre très favorable (coût final : 1,4 M€) et les bons de commande ont été lancés en 2022. Enfin, la provision pour gros entretien, bien dotée ces dernières années, a été réduite de 0,4 M€.

Le coût des impayés (pertes définitives et dotations aux provisions sur créances douteuses nettes de reprise) représente 1.5% du quittance (2021 : 1.6%). La dégradation des impayés constatée au niveau national n'est pas confirmée par l'Entreprise.

Les ventes de CEE ont atteint un niveau exceptionnel (2022 : 5,0 M€ - 2021 : 4.4 M€). Ces ventes récompensent 18 mois d'activité de réhabilitation énergétique soutenu par le dispositif Coup de Pouce.

Les transferts de charges, stables en 2022, répondent à un objectif de présentation comptable. Ils corrigent le résultat courant, en réaffectant vers les rubriques comptables exceptionnelles le montant de certaines dépenses enregistrées en exploitation. Les transferts de charges concernent en particulier les dépenses de commercialisation et de remises en état de logements destinés à la vente, qui sont réaffectés en charges exceptionnelles (2022 : 1,9M€ - 2021 : 2,1 M€).

Le résultat financier, au sens des SIG réglementaires, exclut les intérêts finançant les programmes locatifs mais intègre le coût des swaps associés à leur financement. Son solde est négatif à hauteur de 0,7 M€, comme en 2021. Le coût du dernier swap de couverture est certes divisé par deux (2022 : 1.3 M€ - 2021 : 2.6 M€). La liquidation des derniers emprunts structurés se fait au prix du versement d'une soulte de 1.7 M€. On notera que cette liquidation est accompagnée d'un refinancement à taux fixe inférieur au taux bonifié des lignes qu'il remplace. Par ailleurs, la hausse des taux du livret A et des comptes à terme a permis d'augmenter sensiblement les produits de trésorerie (2022 : 2.7 M€ - 2021 : 2.0 M€). Le programme de NEU CP a enfin permis de préfinancer les activités de l'entreprise à taux quasi nul sur les trois premiers trimestres. A cet égard, on notera que NEOLIA ne mobilise des financements court terme que pour couvrir le portage des stocks et les projets de développement locatif.

### Un résultat exceptionnel très positif (2022 : + 18.7 M€ - 2021 : +16.6 M€)

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

La Vente HLM a permis à NEOLIA de dégager 23,0 M€ de ressources (2021 : 25,0 M€) dont 4,4 M€ ont été utilisés pour rembourser la dette sur actifs cédés ou sortis du parc. 259 logements ont été vendus à des personnes physiques ou à l'ONV d'Action Logement (2021 : 280 logements).

Les plus-values comptables sur cession de logements restent à un très haut niveau (2022 : 14.3 M€ - 2021 : 15.7 M€). Pour mesurer la contribution comptable de cette activité, il convient d'en déduire les coûts de commercialisation, enregistrés en comptes de charges exceptionnelles sur opérations de gestion via un transfert de charge (2022 : 1.9 M€ - 2021 : 2.1 M€).

Les produits de dégrèvements de taxe foncière avaient souffert d'un trou d'air en 2020. Les retards d'instruction par les services fiscaux se sont résorbés en 2022 (produits 2022 : 8.3 M€ - 2021 : 5.8 M€ - 2020 : 3.1 M€). Au regard des enjeux, l'Entreprise a déployé une approche et s'est équipé 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 travaux des 241 démolitions lancées en 2022 (5.8 M€) est couvert en bonne partie par des subventions ANRU, FNAP et ALS (2,9 M€). A ces coûts de travaux s'ajoute le coût des mises au rebut de composants partiellement amortis (2022 : 1,8 M€ - 2021 : 1,5 M€) diminué des reprises de provisions sur actifs démolis en cours d'année (2022 : 2,6 M€). Le coût total des démolitions,

hors impact sur les loyers, ressort ainsi à 2,1 M€ en 2022.

### La dette financière de l'Entreprise,

qui comprend la dette bancaire, les dépôts de garantie des locataires et les intérêts courus, passe de 824,3 M€ à 853,2 M€. NEOLIA a su tirer avantage des dispositifs de soutien à la transition écologique, en signant 24,8 M€ d'Eco-prêt et de Prêts taux fixe complémentaires à l'Eco-prêt avant la hausse des taux (2021 : 15,3 M€). L'Entreprise a contracté au total 89,2 M€ d'emprunt, et en a mobilisé 67,7 M€, hors réaménagement. La trésorerie propre de l'entreprise, qui est engagée pour éviter la mobilisation prématurée de financements long terme plus coûteux, a diminué de 66,6 M€ à 57,3 M€.

### Les fonds propres passent de 458.8 M€ à 498.0 M€

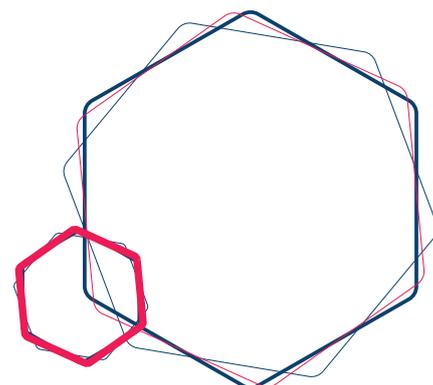
Les fonds propres ont été renforcés par des subventions d'investissement et par la capitalisation du résultat. La société a en outre bénéficié d'une augmentation de capital de 1,0 M€ intégralement souscrite par Action Logement Immobilier. Enfin, les dividendes fixés au taux maximum réglementaire (Livret A + 1,5%, soit 2%) se sont élevés à 0,4 M€.

L'actionnaire principal a porté son avance en compte courant à 14.6 M€ (+6.7 M€). L'essentiel de ce compte courant sera converti en actions et s'ajoutera en 2023 aux fonds propres décomptés ci-avant.

### Aides notifiées en 2022

L'Union Européenne, l'Etat, les collectivités territoriales, les organismes sociaux et Action Logement Services ont accordé à l'Entreprise 18.1 M€ de subventions (14.0 M€ en 2021) et 16.3 M€ de prêts à taux bonifié (7.3 M€ en 2021) :

- Feder : 0.9 M€ de subventions
- Etat : 7.0 M€ de subventions
- collectivités locales : 6.0 M€ de subventions
- Action Logement Services : 4.2 M€ de subventions et 13.0 M€ de prêts à taux bonifié en collaboration avec la CDC.



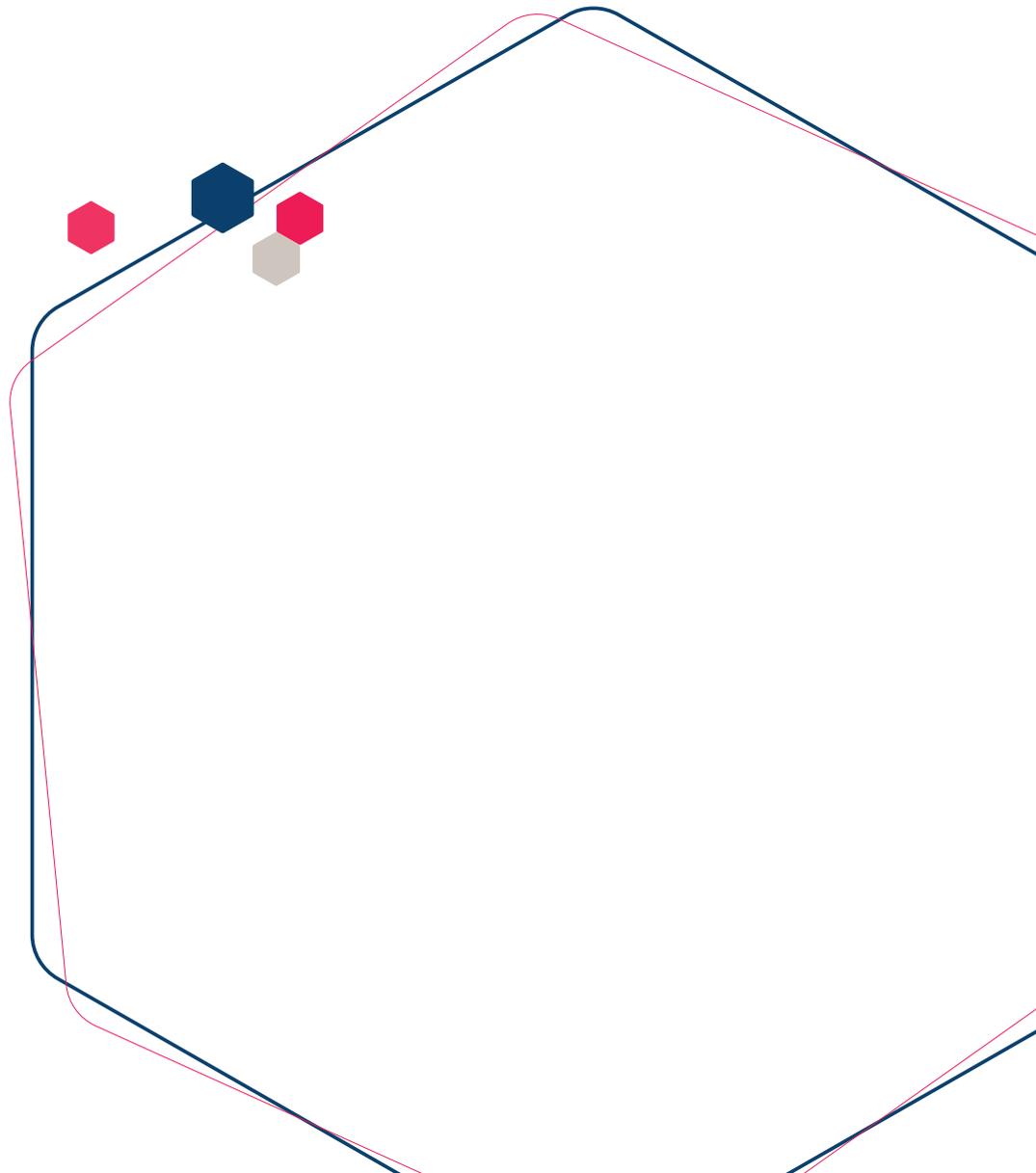
### Evolution prévisible

La hausse des taux d'intérêt et le relèvement du taux du livret A ont commencé à peser sur l'autofinancement de l'Entreprise. Les nouveaux taux ne s'appliquant qu'à la date anniversaire des contrats d'emprunt, le renchérissement du coût de la ressource sera vraiment sensible à partir de 2023.

Les équilibres financiers ont changé au cours des dernières années. L'Etat a diminué sa contribution à l'Aide à la Pierre, asséché les réserves d'Action Logement, relevé la TVA sur les travaux de construction et de rénovation, opéré des prélèvements sur les réserves de la CGLLS, instauré une réduction du loyer de solidarité pour un coût d'un milliard par an supporté par les bailleurs, freiné la hausse naturelle des loyers, renforcé l'impôt sur les sociétés, créé de nouvelles obligations administratives, et imposé des normes techniques qui ont accru le coût de construction sans compensation. La baisse du coût de l'argent a permis de supporter ce désengagement. Mais dans le nouveau contexte financier et sans soutien massif, le monde HLM ne pourra pas construire longtemps au rythme attendu tout en apportant une réponse forte au changement climatique et à la crise sociale.

En outre, l'inflation pèse sur la rentabilité des projets. L'évolution des loyers ne compensant pas l'envolée des coûts de construction, les bailleurs voient leurs ressources et leur potentiel financier se contracter.

Comme ses confrères bailleurs sociaux, NEOLIA anticipe en conséquence une forte baisse de son autofinancement et de son résultat net comptable en 2023 et 2024. Conformément à la Feuille de route fixé par son actionnaire Action Logement, l'Entreprise poursuivra en 2023 sa politique de développement et de réhabilitation très dynamique.



# SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

en milliers d'euros

			<b>2021</b>	<b>2022</b>
	7012	Ventes d'immeubles construits	11 740	10 569
+	7011	Ventes de terrains	7 189	3 590
+	7014	Ventes de maisons individuelles	9 031	9 739
+	72232	Transfert d'éléments de stocks en immo.	3 352	4 522
+	7047	Loyers PSLA	50	127
=		<b>TOTAL VENTE ET ACTIVITE DE PROMOTEUR</b>	<b>31 361</b>	<b>28 546</b>

-	601	Achats de terrains	8 528	3 563
-	6031	Variation des stocks terrains	-2 369	-92
-	605/608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	19 923	23 949
-	7133	Travaux en cours (-)	-8 611	-4 964
-	7135	Immeubles achevés (-)	9 847	2 358
=		<b>TOTAL COUT DES VENTES</b>	<b>27 318</b>	<b>24 814</b>

=		<b>MARGE BRUTE SUR ACCESSION</b>	<b>4 043</b>	<b>3 732</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	8 029	8 165
+	7042	Suppléments de loyer	348	266
+	7043	Loyers des logements conventionnés	96 713	96 642
+	7046	Résidences étudiants, foyers, résidences sociales	4 449	4 427
+	7044/45/48	Autres loyers	5 635	5 524
+	741/742	Bonifications et primes à la construction	2	2
+	743	Subventions d'exploitation	391	397
+	777	Subventions d'invest virées au compte de résultat	3 788	3 712
+	703	Récupération des charges locatives	30 773	30 445
-	6...	Charges locatives récupérables (col 3)	33 118	32 874
-	68133	Dotations aux amort des immobilisations locatives	38 295	39 777
-	661	Intérêts sur opérations locatives	10 167	11 970
-	6127	Loyers des baux à long terme	48	48
-	6863	Dot aux amort des int compensateurs	0	0
=		<b>MARGE SUR LOCATIF</b>	<b>68 500</b>	<b>64 912</b>

+	7221	Production immobilisée	2 889	3 468
+	7086	Récupération de charges de gestion	1	1
+	7081/2/3/5/8	Autres	335	394
=		<b>PRODUCTIONS DIVERSES</b>	<b>3 225</b>	<b>3 863</b>

=		<b>MARGE BRUTE TOTALE</b>	<b>75 768</b>	<b>72 507</b>
---	--	---------------------------	---------------	---------------

-	602	Achats stockés,approvisionnements	0	0
-	606	Achats non stockés de mat et fournitures	730	716
-	611	Travaux relatifs à l'exploitation	1 054	974
-	6151	Entretien courant	8 066	8 267
-	6152	Gros entretien sur biens locatifs	8 519	8 408
-	6156/58	Autres travaux d'entretien	1 107	1 594
-	616	Primes d'assurances	1 682	1 520
-	621	Personnel extérieur	28	56
-	622	Intermédiaires & honoraires	1 594	3 315
-	623	Publicité, relations publiques	759	875
-	624/5	Déplacements	315	422
-	6285	Redevances	456	504
-	autres 61/62	Autres	3 982	4 379
-	635/637	TFPB - Autres impôts, taxes et assimilés	12 324	12 480
+	744	Subventions pour travaux d'entretien	508	162
=		<b>VALEUR AJOUTEE</b>	<b>35 660</b>	<b>29 160</b>

-	631/633	Impôts, taxes et versements sur rémunérations	2 478	1 963
-	641/648	Salaires et traitements sauf intéressement	15 025	14 954
-	645/647	Charges sociales	7 220	6 831
-	64145	Intéressement brut des salariés	2 940	2 400
=		<b>EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>7 996</b>	<b>3 012</b>

# SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

en milliers d'euros

		2021	2022	
-	6825	Dotations aux provisions pour gros entretien	1 972	887
+	7825	Reprises sur provisions pour gros entretien	1 220	1 291
-	6811	Dotations aux amortissements immo de structure	1 178	1 215
-	6816	Dotations pour dépréciation des immobilisations	1 797	0
-	68174	Dotations pour dépréciation des créances	3 770	3 692
+	78174	Reprise sur provision dépréciation créances	4 255	3 434
-	654	Pertes sur créances irrécouvrables	2 773	1 934
-	658	Charges diverses de gestion courante		5
-	68173	Dotations pour dépréciation des stocks	86	84
-	6821/28	Autres dotations aux provisions	4 296	864
+	7815/6/7	Reprises sur autres provisions d'exploitation	2 485	3 838
+	751/754/758	Autres produits d'exploitation	4 650	5 311
+	791	Transferts de charges d'exploitation	3 291	3 220
=		<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>8 026</b>	<b>11 423</b>

+	7621 /248 /27	Produits financiers sur immobilisations financières	36	21
+	761	Revenus des titres immobilisés	270	273
+	763/764	Produits des créances et V.M.P	1 671	2 379
+	765/768	Autres produits financiers	0	0
+	786	Reprises sur provisions financières	0	18
+	796	Transferts de charges financières	0	0
-	686xx	Dot aux amort et aux prov financières	10	0
-	6613	Intérêts compensateurs	0	0
-	661	Charges d'intérêts sur autres opérations	7	32
-	664/5/6/8	Autres charges financières	2 631	3 387
=		<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>7 354</b>	<b>10 695</b>

+	771	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	6 373	9 882
-	671	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	2 730	3 401
+	775	Produits des cessions d'éléments d'actif	24 993	23 139
-	675	VNC des actifs cédés et démolis	10 707	10 544
+	778	Autres produits exceptionnels	3 760	3 072
-	678	Autres charges exceptionnelles	4 380	6 010
+	787	Reprises sur provisions et dépréciations	1 680	3 211
-	687	Dotations aux provisions	2 439	648
		<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>16 550</b>	<b>18 701</b>
=		<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>23 904</b>	<b>29 397</b>

-	775	Produits des cessions d'éléments d'actif	24 993	23 139
+	675	VNC des actifs cédés et démolis	10 707	10 544
-	787	Reprises sur provisions et dépréciations	1 680	3 211
+	687	Dotations aux provisions	2 439	648
+	68133	Dotations aux amort des constructions	38 295	39 777
+	6811	Dotations aux amortissements immo de structure	1 178	1 215
+	6816	Dotations pour dépréciation des immobilisations	1 797	0
+	68173	Dotations pour dépréciation des stocks	86	84
-	78174	Reprise sur provision dépréciation créances	4 255	3 434
+	68174	Dotations pour dépréciation des créances	3 770	3 692
-	7825	Reprises sur provisions pour gros entretien	1 220	1 291
+	6825	Dotations aux provisions pour gros entretien	1 972	887
-	7815/6/7	Reprises sur provisions d'exploitation	2 485	3 838
+	6821/28	Autres dotations aux provisions	4 296	864
-	777	Subventions d'invest virées au compte de résultat	3 788	3 712
-	786	Reprises sur provisions financières	0	18
+	6863	Dot aux amort des intérêts compensateurs	0	0
+	686xx	Dot aux amort et aux prov financières	10	0
=		<b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT</b>	<b>50 033</b>	<b>48 464</b>

		<b>REMBOURSEMENT EMPRUNTS LOCATIFS</b>	<b>32 972</b>	<b>33 553</b>
--	--	--	---------------	---------------

		<b>AUTOFINANCEMENT NET HLM</b>	<b>17 061</b>	<b>14 911</b>
--	--	--------------------------------	---------------	---------------

-		Eléments exceptionnels (Produits)	10 133	12 954
+		Eléments exceptionnels (Charges)	7 110	9 411
		<b>AUTOFINANCEMENT COURANT</b>	<b>14 038</b>	<b>11 368</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				Taux d'évolution, en %
		2019	2020	2021	2022	
1	Attractivité et cohésion sociale des territoires	1,86	2,29	2,71	3,00	
2	Bien vivre des locataires et clients	2,00	2,29	2,43	2,71	
3	Environnement	1,57	2,14	2,71	3,00	
4	Achats responsables et loyauté des pratiques	1,00	2,25	2,50	2,75	
5	Gestion responsable des ressources humaines et bien être des collaborateurs	1,40	2,20	2,40	2,60	
6	Gouvernance et management de l'entreprise	1,75	2,13	2,50	2,88	
<b>Moyenne des enjeux</b>		<b>1,60</b>	<b>2,21</b>	<b>2,54</b>	<b>2,82</b>	<b>11,05</b>

1 aucune action mise en œuvre
2 Lancement , quelques actions ponctuelles
3 Déploiement , large ensemble d'actions
4 Maturité , processus d'amélioration continue
5 Excellence/exemplarité

RAPPORT FINANCIER

# RAPPORT DES COMMISSAIRES 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 20 192 096 euros**  
34 rue de la Combe aux Biches  
25200 MONTBELIARD

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

Exercice clos le 31 décembre 2022

# **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 2022, 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 2022 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 § F et III § A et B de l'annexe aux comptes annuels relatives aux « Principes, règles et méthodes comptables » et « Informations complémentaires sur le bilan et compte de résultat ».

# 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 5 mai 2023**

**Les Commissaires aux Comptes**

**SARL EXCO P2B AUDIT**

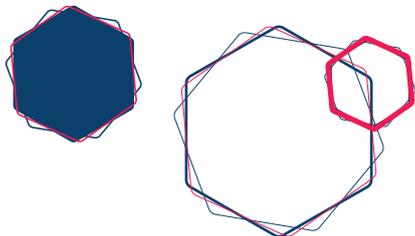
**Pierre BURNEL**  
**Commissaire aux comptes Associé**

**SAS CABINET COUREAU**

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

N° de compte	ACTIF	31/12/2022				31/12/2021
		Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
1	2	3	4	5	6	7
	<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				1 343 220,07	1 463 160,07
201	Frais d'établissement			0,00		
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	101 694,68	101 694,68	0,00		
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	5 500 108,70	4 156 888,63	1 343 220,07		1 463 160,07
21	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				1 061 647 078,22	1 030 271 287,27
2111	Terrains nus	6 515 396,43	3 018 773,30	3 496 623,13		3 487 655,07
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	127 552 940,49		127 552 940,49		121 567 571,32
212	Agencements et aménagements de terrains	185 681,40	185 681,40	0,00		
213 sauf 21315-2135	Constructions locatives (sur sol propre)	1 448 822 025,73	554 860 226,79	893 961 798,94		874 718 609,67
214 sauf 21415-2145	Constructions locatives sur sol d'autrui	57 803 628,69	27 831 385,01	29 972 243,68		23 156 638,10
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	13 846 940,87	7 858 995,77	5 987 945,10		6 472 560,32
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	5 161 802,18	4 486 275,30	675 526,88		868 252,79
221-222-223	<b>Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation</b>			0,00	0,00	
23	<b>Immobilisations corporelles en cours</b>				167 777 523,71	117 840 779,38
2312	Terrains	37 617 085,40		37 617 085,40		29 068 715,18
2313-2314-2318	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	130 154 949,64		130 154 949,64		88 756 892,21
238	Avances et acomptes	5 488,67		5 488,67		15 171,99
	<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)</b>				35 865 279,86	31 679 930,69
261-266 - 2675-2676	Participations - Apports, avances	14 969 617,57	116 511,84	14 853 105,73		14 833 332,29
2671-2674	Créances rattachées à des participations			0,00		
272	Titres immobilisés (droit de créances)	1 320 312,50		1 320 312,50		1 318 848,50
2741	Prêts participatifs			0,00		
2781-2782-2783	Prêts pour accession et aux SCCC			0,00		
271-274 (sauf 2741) - 275-2761	Autres	18 194 935,62		18 194 935,62		14 052 092,90
2678-2768	Intérêts courus	1 496 926,01		1 496 926,01		1 475 657,00
	(I)	<b>1 869 249 534,58</b>	<b>602 616 432,72</b>	<b>1 266 633 101,86</b>	<b>1 266 633 101,86</b>	<b>1 181 255 157,41</b>
3 (net du 319, 339, 359)	<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				51 616 988,53	49 025 488,77
31	Terrains à aménager	568 166,90		568 166,90		2 640 645,56
33	Immeubles en cours	40 860 217,00	70 116,18	40 790 100,82		42 428 296,41
	<b>Immeubles achevés :</b>					
35 sauf 358	Disponibles à la vente	7 570 556,55	156 705,00	7 413 851,55		3 956 546,80
358	Temporairement loués	2 844 869,26		2 844 869,26		0,00
37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat			0,00		0,00
32	Approvisionnements			0,00		0,00
409	Fournisseurs débiteurs	75 840,00		75 840,00	75 840,00	126 109,60
	<b>CRÉANCES D'EXPLOITATION</b>				72 296 048,25	62 407 001,72
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)					
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	12 047 211,74	1 902 981,19	10 144 230,55		10 116 354,25
412	Créances sur acquéreurs	27 747 913,95		27 747 913,95		23 014 710,25
414	Clients - autres activités			0,00		0,00
415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributionnaires			0,00		0,00
416	Clients douteux ou litigieux	10 754 730,20	10 754 730,20	0,00		0,00
418	Produits non encore facturés	56 329,42		56 329,42		88 902,66
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	1 664 462,57		1 664 462,57		1 572 275,35
441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	32 683 111,76		32 683 111,76		27 614 759,21
	<b>CRÉANCES DIVERSES (3)</b>				1 885 681,80	889 543,05
454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCC			0,00		0,00
451-458	Groupe, Associés-opérations faites en commun et G.I.E			0,00		0,00
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers			0,00		0,00
4615	Opérations d'aménagement			0,00		0,00
455-4562-46 (sauf 461-4675-4678)	Autres	1 885 681,80		1 885 681,80		889 543,05
50	<b>Valeurs mobilières de placement</b>			0,00	0,00	0,00
	<b>DISPONIBILITES</b>				60 832 781,76	66 564 593,93
511	Valeur à l'encaissement			0,00		2 515 988,81
5188	Intérêts courus à recevoir	213 794,00		213 794,00		212 892,74
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	60 618 987,76		60 618 987,76		63 835 712,38
53-54	Caisse et régies d'avances			0,00		0,00
486	<b>Charges constatées d'avance</b>	218 520,82		218 520,82	218 520,82	1 083 244,99
	(II)	<b>199 810 393,73</b>	<b>12 884 532,57</b>	<b>186 925 861,16</b>	<b>186 925 861,16</b>	<b>180 095 982,06</b>
481	<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)</b>			0,00	0,00	0,00
169	<b>Primes de remboursement des obligations (IV)</b>			0,00	0,00	0,00
476	<b>Différences de conversion Actif (V)</b>			0,00	0,00	0,00
	<b>TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)</b>	<b>2 069 059 928,31</b>	<b>615 500 965,29</b>	<b>1 453 558 963,02</b>	<b>1 453 558 963,02</b>	<b>1 361 351 139,47</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	31/12/2022		31/12/2021 5
		Détail 3	Totaux partiels 4	
	<b>CAPITAL ET RESERVES</b>		341 082 332,98	316 562 044,24
10	<b>Capital (actions simples) et fonds de dotation</b>	20 192 096,00		19 192 096,00
10133-1014-102	Capital : actions d'attribution (nouveau régime)			
10134	Capital : actions d'attribution (ancien régime)			
1018	<b>Primes d'émissions, de fusion et d'apport</b>	9 938 414,00		9 938 414,00
104	<b>Ecarts de réévaluation</b>	15 157,01		15 157,01
105	<b>Réserves</b>			
106	Réserves légales	1 919 209,60		1 818 689,60
1061	Réserves statutaires ou contractuelles			
1063	Réserves sur cessions immobilières	84 505 095,44		70 813 782,73
10685	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	22 809 697,55		
106851	Réserves diverses	224 512 360,93		214 783 904,90
10688	dont relevant du SIEG	23 410 040,83		
106881				
11	<b>Report à nouveau (a)</b>	15 823 717,00	15 823 717,00	15 823 717,00
12	<b>Résultat de l'exercice (a)</b>	29 396 605,45	29 396 605,45	23 904 130,66
13	<b>Subventions d'investissement</b>	158 729 509,65	111 694 154,07	102 475 642,57
	<b>Montant brut</b>			
	<b>Inscrit au résultat</b>			
14	<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>		0,00	0,00
145	Amortissements dérogatoires			
146	Provision spéciale de réévaluation			
1671	<b>Titres participatifs</b>		0,00	0,00
	<b>(I)</b>	<b>497 996 809,50</b>	<b>497 996 809,50</b>	<b>458 765 534,47</b>
15	<b>PROVISIONS</b>		12 333 966,00	15 685 088,00
151	Provisions pour risques	1 581 003,00		4 286 377,00
1572	Provisions pour gros entretien	4 578 798,00		4 982 693,00
153-158	Autres provisions pour charges	6 174 165,00		6 416 018,00
	<b>(II)</b>	<b>12 333 966,00</b>	<b>12 333 966,00</b>	<b>15 685 088,00</b>
	<b>DETTES FINANCIERES (1)</b>		856 805 238,05	824 322 007,12
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	50 422 868,80		43 561 606,08
163	Emprunts obligataires			
164	<b>Emprunts auprès des Etablissements de Crédit</b>			
1641	Caisse des Dépôts et Consignations	698 410 782,55		674 494 732,02
1642	C.G.L.L.S.			
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	2 268 594,68		2 677 998,65
1648	Autres établissements de crédit	82 308 720,23		83 610 456,72
165	<b>Dépôts et cautionnements reçus :</b>			
1651	Dépôts de garantie des locataires	8 695 907,65		8 677 669,31
1654	Redevances (location-accession)	4 009,75		2 074,67
1658	Autres dépôts			
	<b>Emprunts et dettes financières diverses :</b>			
166-1673-1674-1678	Participation - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	4 372 683,28		4 595 035,88
1675	Emprunts participatifs			
1676	Avances d'organismes HLM			
1677	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts			
168	Autres emprunts et dettes assimilées			
17	Dettes rattachées à des participations			
519	Concours bancaires courants	3 559 408,26		107 209,45
1688 (sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus	6 762 262,85		6 595 224,34
16883	Intérêts compensateurs			
229	<b>Droits sur immobilisations</b>		0,00	0,00
2293	Droits des locataires attributaires			
2291-2292	Autres droits			
419	<b>Clients créanciers</b>		2 068 910,89	2 021 157,39
4195	Locataires-Excédents d'acomptes	803 834,85		305 750,65
Autres 419	Autres	1 265 076,04		1 715 406,74
	<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		37 001 633,44	28 974 677,52
401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	18 441 842,24		10 520 066,47
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	4 628 384,12		3 719 047,32
42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	13 931 407,08		14 735 563,73
	<b>DETTES DIVERSES</b>		20 892 448,30	10 256 533,56
	<b>Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :</b>			
404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	6 204 903,09		2 235 258,21
269-279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés			
	<b>Autres dettes :</b>			
4563	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	386,45		386,45
451-454-458	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.	14 621 250,00		7 860 600,00
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	38 172,42		35 093,86
4615	Opérations d'aménagement			
455-457-46 (sauf 461 et 4675)	Autres	27 736,34		125 195,04
	<b>Produits constatés d'avance</b>		26 459 956,84	21 326 141,41
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	386 726,51		432 898,93
4872	Produits des ventes sur lots en cours	26 073 230,33		20 893 242,48
4873	Rémunération des frais de gestion PAP			
	<b>(III)</b>	<b>943 228 187,52</b>	<b>943 228 187,52</b>	<b>886 900 517,00</b>
477	<b>Différences de conversion Passif (IV)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)</b>	<b>1 453 558 963,02</b>	<b>1 453 558 963,02</b>	<b>1 361 351 139,47</b>
	(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
	(1) Dont à plus d'un an		0,00	0,00
	à moins d'un an		856 805 238,05	824 322 007,12

N° de compte 1	PRODUITS 2	31/12/2022		31/12/2021 5
		Détail 3	Totaux partiels 4	
	<b>PRODUITS D'EXPLOITATION (1)</b>		<b>198 138 445,48</b>	<b>196 100 304,33</b>
70 ( net de 709 )	<b>Produits des activités</b>		169 888 685,12	174 292 543,26
7011	Ventes de terrains lotis	3 590 171,73		7 188 530,61
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	10 568 733,50		11 740 113,85
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	9 738 522,77		9 030 863,81
7017-7018	Ventes d'autres immeubles			
703	Récupération des charges locatives	30 445 461,08		30 772 599,29
704	Loyers :			
7041	Loyers des logements non conventionnés	8 164 996,82		8 029 273,85
7043	Loyers des logements conventionnés	96 642 183,42		96 713 368,44
7042	Suppléments de loyers	265 826,27		348 041,15
7046	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	4 426 550,10		4 449 303,02
7047	Logements en location - accession et invendus	126 668,16		49 501,61
7044-7045-7048	Autres	5 524 355,29		5 634 715,04
706	Prestations de services :			
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)			
70631	Sociétés sous égide			
70632-70638	Prestations de services à personnes physiques, et autres produits			
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation			
7065	Syndic de copropriétés			
7066	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers			
70671	Gestion des S.C.C.C.			
70672	Gestion des prêts			
7068	Autres prestations de services			
708	Produits des activités annexes :			
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.	1 300,00		1 300,00
Autres 708	Autres	393 915,98		334 932,59
71	<b>Production stockée ( ou destockage )</b>		2 606 463,73	-1 236 226,53
7133	Immeubles en cours	4 964 352,63		8 610 861,54
7135	Immeubles achevés	-2 357 888,90		-9 847 088,07
72	<b>Production immobilisée</b>		7 989 243,78	6 240 616,57
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)			
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	7 989 243,78		6 240 616,57
74	<b>Subventions d'exploitation</b>		560 609,07	901 841,52
742	Primes à la construction	2 171,42		2 171,42
743	Subventions d'exploitation	396 827,65		391 398,10
744	Subventions pour travaux de gros entretien	161 610,00		508 272,00
781	<b>Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions</b>		8 562 934,40	7 960 693,31
78157	Provisions pour gros entretien	1 290 900,00		1 220 493,00
78174	Dépréciations de créances	3 433 869,40		4 255 481,31
Autres 781	Autres reprises	3 838 165,00		2 484 719,00
791	<b>Transferts de charges d'exploitation</b>	3 219 952,81	3 219 952,81	3 290 606,74
751-754-758	<b>Autres produits</b>	5 310 556,57	5 310 556,57	4 650 229,46
755	<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>			
	<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>2 691 561,94</b>	<b>1 977 210,28</b>
761	<b>De participations (2)</b>		273 130,17	269 598,23
7611	Revenus des actions	257 527,67		257 527,67
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes			
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres	15 602,50		12 070,56
762	<b>D'autres immobilisations financières (2)</b>		21 407,54	36 459,69
76241-76242	Prêts accession			
Autres 762	Autres	21 407,54		36 459,69
763-764	<b>D'autres créances et valeurs mobilières de placement</b>	2 378 686,85	2 378 686,85	1 671 017,44
765-766-768	<b>Autres (2)</b>	137,38	137,38	134,92
786	<b>Reprises sur dépréciations et provisions</b>	18 200,00	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>43 016 565,41</b>	<b>40 593 872,93</b>
771	<b>Sur opérations de gestion</b>	9 882 228,66	9 882 228,66	6 372 853,77
	<b>Sur opérations en capital :</b>		29 923 303,75	32 540 934,16
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	23 138 914,56		24 993 119,88
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	3 712 486,61		3 788 037,01
778	Autres	3 071 902,58		3 759 777,27
787	<b>Reprises sur dépréciations et provisions</b>	3 211 033,00	3 211 033,00	1 680 085,00
797	Transferts de charges exceptionnelles			
	<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>243 846 572,83</b>	<b>243 846 572,83</b>	<b>238 671 387,54</b>
	<b>Solde débiteur = perte</b>			
	dont relevant du SIEG			
	<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>243 846 572,83</b>	<b>238 671 387,54</b>
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs			
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées			

N° de compte 1	CHARGES 2	31/12/2022			31/12/2021 6
		Charges récupérables 3	Charges non récup. 4	Totaux partiels 5	
	<b>CHARGES D'EXPLOITATION ( 1 )</b>			<b>178 457 771,58</b>	<b>181 695 763,07</b>
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers			86 404 680,53	82 872 563,80
60	Achats stockés :				
601	Terrains		3 562 966,94	3 562 966,94	8 528 460,69
602	Approvisionnement	-981,74		-981,74	
607	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat				
603	Variation des stocks :				
6031	Terrains		-91 691,92	-91 691,92	-2 369 409,00
6032	Approvisionnements				
6037	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat				
604-605-608 (net de 6094, 6095 et 6098)	Frais liés à la production de stocks immobiliers		23 948 755,25	23 948 755,25	19 922 590,11
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	12 816 618,62	715 560,00	13 532 178,62	13 893 599,72
61-62	Services extérieurs :				
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	8 353 852,68	973 651,67	9 327 504,35	9 068 207,66
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	5 504 825,96	8 266 908,19	13 771 734,15	13 867 433,59
6152	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs		8 408 419,87	8 408 419,87	8 519 135,82
6156-6158	Autres travaux d'entretien et réparations		1 593 920,51	1 593 920,51	1 106 608,30
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		48 228,10	48 228,10	48 111,16
616	Primes d'assurances		1 519 612,83	1 519 612,83	1 682 394,86
621	Personnel extérieur à la société		55 791,74	55 791,74	28 478,70
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	482 746,49	3 314 635,64	3 797 382,13	2 087 679,41
623	Publicité, publications, relations publiques		874 624,33	874 624,33	758 812,62
625	Déplacements, missions et réceptions		421 890,13	421 890,13	315 462,86
6285	Redevances		9 752,68	9 752,68	12 302,45
Autres comptes 61 et 62	Autres	750 897,80	4 873 694,76	5 624 592,56	5 402 694,85
63	Impôts, taxes et versements assimilés			17 129 320,86	17 273 927,91
631-633	Sur rémunérations	273 349,20	1 962 656,16	2 236 005,36	2 668 530,96
63512	Taxes foncières		12 270 023,96	12 270 023,96	12 011 608,63
Autres 635-637	Autres	2 413 035,74	210 255,80	2 623 291,54	2 593 788,32
64	Charges de personnel			26 464 940,67	27 381 966,00
641-6481	Salaires et traitements	1 830 968,50	17 354 476,89	19 185 445,39	19 733 253,30
645-647-6485	Charges sociales	448 383,39	6 831 111,89	7 279 495,28	7 648 712,70
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			46 519 341,15	51 394 502,81
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :				
68111 sauf 681118, 681122 à	Immobilisations locatives		39 777 161,24	39 777 161,24	38 295 191,28
681124 sauf	Autres immobilisations		1 214 961,53	1 214 961,53	1 177 526,14
68112315, 6811235, 68112415 et	Charges d'exploitation à répartir				
6811245	Dépréciations des immobilisations				1 797 451,00
Reste du 6811	Dépréciations des stocks et en-cours		84 292,00	84 292,00	86 155,00
6812	Dépréciations des créances		3 692 161,38	3 692 161,38	3 769 754,39
6816	Dotations aux provisions :				
68173	Provisions pour gros entretien		887 005,00	887 005,00	1 972 281,00
68174	Autres provisions		863 760,00	863 760,00	4 296 144,00
6815	Autres charges			1 939 488,37	2 772 802,55
68157	Pertes sur créances irrécouvrables		1 934 253,24	1 934 253,24	2 772 802,55
Autres 6815	Redevances et charges diverses de gestion courante		5 235,13	5 235,13	
65 (sauf 655)	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
654					
651-658					
655					
	<b>CHARGES FINANCIERES</b>			<b>15 389 575,00</b>	<b>12 815 760,65</b>
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				10 127,00
	Charges d'intérêts (2)				
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		11 969 833,60	11 969 833,60	10 166 867,25
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		32 268,67	32 268,67	7 331,58
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
664-665-666-668	Autres charges financières		3 387 472,73	3 387 472,73	2 631 434,82
	<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			<b>20 602 620,80</b>	<b>20 255 733,16</b>
671	Sur opérations de gestion		3 400 596,88	3 400 596,88	2 730 031,52
	Sur opérations en capital :			16 554 521,92	15 086 951,64
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés		10 544 113,42	10 544 113,42	10 707 028,79
678	Autres		6 010 408,50	6 010 408,50	4 379 922,85
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			647 502,00	2 438 750,00
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		647 502,00	647 502,00	2 188 750,00
6872	Dotations aux provisions réglementées				
6875	Dotations aux provisions				250 000,00
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS				
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES				
	<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>32 873 696,64</b>	<b>181 576 270,74</b>	<b>214 449 967,38</b>	<b>214 767 256,88</b>
	Solde créditeur = bénéfice			29 396 605,45	23 904 130,66
	dont relevant du SIEG				19 615 733,49
	<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>243 846 572,83</b>	<b>238 671 387,54</b>

(1) Dont charges sur exercices antérieurs

(2) Dont intérêts s/ entreprises liées

## ANNEXES 2022

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

---

L'année 2022 est caractérisée par le début de la remontée des taux d'intérêt et par l'accélération de la prise de conscience du problème climatique. Le changement de modèle énergétique, la soif de consommation post pandémie et la guerre en Ukraine ont en outre accentué les tensions inflationnistes. La hausse des coûts de construction qui en découle affecte la rentabilité des opérations immobilières.

Le taux du livret A est passé de 0,5% à 1% puis 2% au 1er août 2022. L'impact de ces hausses sur le compte de résultat de l'Entreprise est limité à 2 millions d'euros en 2022, car elles ne s'appliquent qu'à la date anniversaire des contrats d'emprunt. Les deux années à venir seront en revanche plus difficiles pour l'ensemble du monde HLM.

Le profil de risques de l'Entreprise a évolué : les derniers emprunts structurés ont été liquidés, des dispositifs contre la cybercriminalité ont été renforcés, la numérisation en cours facilite le pilotage et les contrôles. Le risque de création d'une taxe de surcompensation s'est estompé.

Tout le long de l'année 2022, NEOLIA a poursuivi ses efforts de production, de réhabilitation énergétique et d'éradication des passoires thermiques. L'Entreprise a ainsi obtenu plus de 800 agréments de construction et a lancé la réhabilitation de plus de 1000 logements. Elle a mobilisé ses réserves pour compenser la hausse des coûts de travaux et porter haut les ambitions sociales et environnementales de son actionnaire. La poursuite de l'effort dans les années à venir dépendra des choix de l'Etat, des orientations de l'actionnaire, et de la mise en place de dispositifs financiers facilitateurs.

Les ventes de certificats d'économie d'énergie et les dégrèvements de taxe de logements ont atteint le niveau record de 13 millions d'euros, supérieur aux plus-values sur ventes HLM net de frais de commercialisation. Des reprises de provision ont pu être réalisées : la campagne de renouvellement des DPE est en cours, l'appel d'offre a permis de réduire son coût à 1,4 millions (vs 3,4 millions provisionnés en 2021).

Au final, le résultat net comptable atteint un plus haut historique, à 29 millions d'euros. Les fonds propres de l'Entreprise sont consolidés et désormais très proches de la barre des 500 millions d'euros.

#### Evènements postérieurs à la clôture

Depuis la clôture au 31 décembre 2022, 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 et évalués suivant les principes comptables, résultant de la loi n° 83.353 du 30 avril 1983, conformément aux dispositions générales et règles applicables aux Sociétés Anonymes d'HLM, d'après l'Instruction n° 92-10 du 27 avril 1992, modifiée par avenant n° 98-5 du 6 avril 1998.

**B.** Suite aux recommandations du Conseil National de la Comptabilité, suggérant un allègement sensible de la rédaction des annexes des entreprises, notre Société 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 compte 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. 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.

## G. 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 2022 est de 18 % (2021 : 21 %).

## H. 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 entraînent 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.

## I. 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 2022	Taux de détention 2021
Néolia Coopérative	160	99%	99%

AUTRES PARTICIPATIONS	Valeur nette à l'actif	Taux de détention 2022	Taux de détention 2021
Somco	1 951	48%	48%
Habellis	12 276	22%	24%
Vivest	554	5%	9%

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 01/01/2022</b>	<b>49 025</b>
VARIATION DES POSTES STOCKS	
Achats	27 512
Prix de revient des lots vendus :	
. A des tiers	-20 861
. En livraison à soi-même	-4 522
Projets abandonnés ou pris en charges exceptionnelles	-47
Coûts internes	569
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>51 676</b>
VARIATION DES PROVISIONS	
Dotations	-84
Reprises	25
<b>STOCKS ET EN-COURS AU 31/12/2022</b>	<b>51 617</b>

## 3. Créances d'exploitation

	2022
Organismes sociaux - produits à recevoir	86
État - produits à recevoir	325
État tva déductible restant à récupérer	1 253
<b>AUTRES CRÉANCES</b>	<b>1 664</b>
État - subventions d'exploitation à recevoir	3 666
État - subventions d'investissement à recevoir	29 017
<b>ETAT - SUBVENTIONS A RECEVOIR</b>	<b>32 683</b>
<b>TOTAL DES AUTRES CREANCES D'EXPLOITATION</b>	<b>34 347</b>

## 4. Créances diverses

	2022
Débiteurs divers	890
Créances sur cessions d'immobilisations	996
<b>TOTAL DES CRÉANCES DIVERSES</b>	<b>1 886</b>

## 5. Disponibilités

	2022
Comptes courants	22 684
Compte à terme	36 000
Livret A	1 935
Autres livrets et comptes rémunérés	0
Intérêts courus	214
<b>ACTIF - DISPONIBILITES</b>	<b>60 833</b>
<b>PASSIF - CONCOURS BANCAIRES</b>	<b>- 3 559</b>
<b>TRESORERIE NETTE</b>	<b>57 274</b>

## B. POSTES AU PASSIF DU BILAN

### 1. Capital

En 2022, des dividendes ont été versés pour un montant de **384 K€**.

Le capital social a été augmenté d'un million d'euros.

### 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	3,68 % (2021 : 0,89 %)
●	Evolution des salaires	3,5 %
●	Table de mortalité	INSEE 18-20
●	Turn-over	4 % et à partir de 50 ans 0 % (2021 : 5 % et au-delà de 50 ans 0 %)

Le montant de la provision au 31/12/2022 s'élève à **6 144 K€**. (2021 : 6 379 K€).

### 3. Dettes financières

Le montant des dettes financières au 31/12/2022 s'établit de la façon suivante :

	2022
Emprunts auprès des établissements de crédit et autres	837 784
Dépôts et cautionnements reçus	8 700
Intérêts courus	5 618
<b>TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>852 102</b>

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

	2022
Sur le patrimoine locatif (nomenclature 2.21 et 2.22)	33 553
Par anticipation suite à vente ou démolition	4 219
Sur emprunt accession (PSLA)	1182
Refinancement DEXIA	17 696
<b>TOTAL DES REMBOURSEMENTS EN CAPITAL</b>	<b>56 650</b>

### Emprunts structurés et encours DEXIA

Les emprunts structurés et l'ensemble de la dette DEXIA ont été liquidés et refinancés en 2022. La soulte passée en compte de résultat lors du refinancement de l'encours s'est élevée à 1700 K €.

### Concours bancaires débiteurs

Le poste concours bancaires au 31/12/2022 est de **3 559 K€**.

#### 4. Dettes d'exploitation

a) Factures non parvenues - exploitation gestion (compte n° 4081) : **14 759 K€**

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

Factures non parvenues - stock immobilier (compte n° 4082) : **3 271 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 :

	2022
Dettes fiscales	6 365
Dettes sociales (organismes divers)	3 243
Provision pour congés payés (brut)	1 837
Provision intéressement (hors forfait social et taxes)	2 486
<b>TOTAL DES DETTES FISCALES ET SOCIALES</b>	<b>13 931</b>

#### 5. Dettes sur immobilisations

Les dettes dues aux fournisseurs d'immobilisations s'élèvent à **6 205 K€**.

## 6. Dettes diverses (autres)

	2022
Associés comptes courants	14640
Créditeurs divers	39
Autres charges diverses à payer	9
<b>TOTAL DES DETTES DIVERSES</b>	<b>14 688</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 **415 K€** au 31/12/2021. Son solde, amorti chaque année, est tombé à **371 K€** au 31/12/2022.

## 8. Instruments de couverture

Néolia est engagée dans un swap de couverture au 31/12/2022 (évoqué dans la note précédente). Néolia reçoit un proxy Livret A et paie un taux fixe.

SWAP	NOTIONNEL	DATE DE FIN	TAUX FIXE PAYE	CHARGE COMPTABLE 2022 (*)	CHARGE COMPTABLE 2021 (*)
INX 231	60 000	2032	3,16%	1 304	2 054
<b>TOTAL</b>				<b>1 304</b>	<b>2 616</b>

(\*) net de reprise du compte de régularisation passif à hauteur de 44 K€ pour l'INX231

## C. COMPTE DE RÉSULTAT

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

	NOMBRE DE LIVRAISONS	PRODUCTION VENDUE COMPTE 701	PRODUCTION STOCKÉES COMPTES 713 + 603	MARGE BRUTE
Lotissements	55 Parcelles	3 590	-2 875	715
Accession groupée	66 Logts	10 569	-9 838	731
Maisons individuelles	65 Pavillons	9 739	-8 148	1 591
<b>TOTAL</b>		<b>23 898</b>	<b>-20 861</b>	<b>3 037</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

	2021	2022
Logements avant RLS	112 211	112 463
Réduction de loyers de solidarité (RLS)	-7 469	-7 656
Supplément de loyer (SLS)	348	266
Foyers	4 449	4 427
Commerces	687	652
PSLA	50	127
Garages parkings et autres	4 947	4 872
<b>TOTAL LOYERS</b>	<b>115 224</b>	<b>115 151</b>

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

Le montant porté en diminution du compte 703 récupération des charges locatives est de **1 945K€** (2021 : 1 829 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 2022 s'élève à **4 950 K€** (2021 : 4 400 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 **125 K€** (95 K€ en 2021).
- Le transfert de charges des frais de commercialisation de la vente HLM dont la contrepartie se trouve au compte 6718 pour **1 929 K€** (2 060 K€ en 2021).
- La rémunération de la maîtrise d'ouvrage sur démolition, pour **190 K€** (143 K€ en 2021), elle-même passée en charge exceptionnelle.
- Les remboursements de frais de poursuites et frais bancaires récupérés auprès des locataires, pour **483 K€** (493 K€ en 2021).
- Les commissions internes liées aux activités d'accession et de maisons individuelles pour un montant de **494 K€** (498 K€ en 2021) 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 31/12/2022 s'élève à **8 281 K€** (5 798 K€ en 2021).

#### 7. Intéressement

La provision pour intéressement s'élève à 2 400 K€, abondement compris.

A ce montant s'ajoute la provision sur forfait social liée à l'intéressement, soit 480 K€, ainsi que la taxe sur les salaires correspondante pour un montant de 240 K€.

#### 8. Rémunération des commissaires aux comptes

La rémunération des commissaires aux comptes pour l'exercice 2022 dans le cadre du contrôle légal des comptes est de 35 K€ par cabinet soit 70 K€.

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

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

AFFECTATION DU RESULTAT 2022	ACTIVITES SIEG	ACTIVITES HORS SIEG	BENEFICE 2022
Débit du compte 120 - Résultat de l'exercice ( Bénéfice)	<b>27 306 172,30 €</b>	<b>2 090 433,15 €</b>	<b>29 396 605,45 €</b>
u compte 1061 - Réserve légale	<b>92 888,86 €</b>	<b>7 111,14 €</b>	<b>100 000,00 €</b>
Crédit du compte 10 685 - Plus-values nettes sur cessions d'immobilisations	<b>11 129 947,91 €</b>	<b>1 378 766,35 €</b>	<b>12 508 714,26 €</b>
- Plus-values sur cessions de logements locatifs (loi du 23.12.1986)	<i>11 049 100,25 €</i>	<i>1 372 088,13 €</i>	<i>12 421 188,38 €</i>
- Résultat sur autres cessions immobilières	<i>80 847,66 €</i>	<i>6 678,22 €</i>	<i>87 525,88 €</i>
Crédit du compte 10688 - Réserves diverses	<b>15 426 868,24 €</b>	<b>654 299,59 €</b>	<b>16 081 167,83 €</b>
Distribution d'un dividende de 0,56€ par action	<b>656 467,29 €</b>	<b>50 256,07 €</b>	<b>706 723,36 €</b>

TABLEAU DES ENGAGEMENTS HORS BILAN AU 31/12/2022

ENGAGEMENTS RECUS	MONTANT
EMPRUNTS LONG TERME SIGNÉS ET NON VERSES AU 31/12	153 492 981
<b>TOTAL</b>	<b>153 492 981</b>

ENGAGEMENTS DONNES	MONTANT
<i>Avals, cautions, garanties données</i>	
CAPITAL RESTANT DU SUR EMPRUNTS ASSORTIS D'UNE GARANTIE HYPOTHECAIRE	41 031 104
GARANTIES DONNEES A DES BANQUES AU BENEFICE DE FILIALES	2 322 222
<i>Autres engagements données - reste à payer sur :</i>	
COUT DE REVIENT PREVISIONNEL SUR OPERATIONS NON LIQUIDEES - MAISON INDIVIDUELLE	3 377 929
COUT DE REVIENT PREVISIONNEL SUR OPERATIONS NON LIQUIDEES - ACCESSION SOCIALE	56 601 491
COUT DE REVIENT PREVISIONNEL SUR OPERATIONS NON LIQUIDEES - LOTISSEMENT	21 785 893
CONTRATS DE RESERVATIONS SUR ACQUISITION EN VEFA	121 158 717
MARCHES SIGNÉS SUR OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	243 034 269
	<b>489 311 624</b>

COMMERCIALISATION	MONTANT
RESERVATIONS ACCESSION SIGNÉS A ACTER DEVANT NOTAIRE	32 268 932
RESERVATIONS LOTISSEMENT SIGNÉS A ACTER DEVANT NOTAIRE	4 090 998
RESERVATIONS VENTES HLM SIGNÉS A ACTER DEVANT NOTAIRE	4 980 100

*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	1 008
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	995
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	91

2 - RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS

II - Annexe  
Fiche 2

2A - TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT (1)

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

Exercice : 31/12/2022

TOTAL			Dont activités relevant du SIEG depuis 2021
<b>ORIGINES :</b>			
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		15 823 717,00	27 306 172,30
12 - Résultat de l'exercice N-1		29 396 605,45	
- Prélèvement sur les réserves (2)			
<b>AFFECTATIONS :</b>			
- Affectation aux réserves			
1061 Réserve légale		100 000,00	92 888,86
1063 Réserves statutaires ou contractuelles			
10685 Réserves sur cessions immobilières		12 508 714,26	11 129 947,91
10688 Réserves diverses		16 081 167,83	15 426 868,24
457 - Dividendes		706 723,36	656 467,29
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		15 823 717,00	
<b>TOTAL</b>		<b>45 220 322,45</b>	<b>45 220 322,45</b>

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

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

	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
<b>Opérations &amp; résultats de l'exercice</b>					
Chiffre d'affaires	171 327 512,27	142 152 297,70	137 946 629,96	143 519 943,97	139 443 224,04
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements & provisions)	75 346 207,48	63 914 653,09	67 762 366,98	64 656 732,16	64 071 281,20
Résultat après charges et produits calculés (amortissements & provisions)	21 001 222,04	20 462 854,83	28 381 571,07	23 904 130,66	29 396 605,45
<b>Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	536,00	500,00	488,00	489,00	483,00
Montant de la masse salariale de l'exercice	19 256 678,34	18 688 697,98	19 561 392,56	19 733 253,30	19 185 445,39
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc ...)	8 682 300,69	7 458 235,63	7 425 195,24	7 648 712,70	7 279 495,28

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

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - Annexe XII) (1)	15 744 836,04	13 610 639,55	14 910 778,35	
b) Total des produits financiers (Comptes 76)	1 537 890,94	1 977 210,28	2 673 361,94	
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)	169 290 131,37	174 292 543,26	169 888 685,12	
d) Charges récupérées (Comptes 703)	31 343 501,41	30 772 599,29	30 445 461,08	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	139 484 520,90	145 497 154,25	142 116 585,98	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	11,29%	9,35%	10,49%	10,38%

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

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

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

II Annexe Fiche 3  
Exercice au : 31/12/2022

Immobilisations	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice
		Acquisitions, créations, apports (1)	Virements de poste à poste (1)	Virements poste à poste, abandons de projets, remb. antcipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remb. courant des prêts (5)	
1	2	3	4	5	6	7 (2=4-5-6)
<b>INCORPORÉES</b>						
Frais d'établissement						
Baux long terme et droits d'usufruit	101 694,58					101 694,58
Autres immobilisations incorporées	5 158 490,59	341 618,31				5 500 108,70
<b>TOTAL I</b>	<b>5 260 185,07</b>	<b>341 618,31</b>				<b>5 601 803,38</b>
<b>CORPORELLES</b>						
<b>TERRAINS</b>						
Terrains nus	6 508 606,57	-36 476,70	50 000,00		6 733,24	6 515 596,43
Terrains aménagés, loués, bâtis	121 567 571,52	35 162,71	6 902 491,49	14 618,09	135 666,96	127 552 940,49
Agencements - Aménagements de terrains	185 681,40					185 681,40
<b>TOTAL II</b>	<b>128 261 859,09</b>	<b>-1 313,97</b>	<b>6 952 491,49</b>	<b>14 618,09</b>	<b>142 400,20</b>	<b>134 254 038,32</b>
<b>CONSTRUCTIONS</b>						
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) hors Additions et remplacements de composants			62 566 176,90	20 255,57	23 134 298,03	
Additions et remplacement de composants (1)						
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) Additions et remplacements de composants compris [A]	1 409 410 582,43		62 566 176,90	20 255,57	23 134 298,03	1 448 822 025,73
Constructions locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) hors Additions et remplacements de composants			12 066 654,45	3 867 074,35	35 562,26	
Additions et remplacement de composants (1)						
Constr. locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) additions et remplacements de composants compris [B]	49 639 610,85		12 066 654,45	3 867 074,35	35 562,26	57 803 628,69
Bâtiments et install. admin. (21315-2135-21415-2145) [C]	14 277 674,03	80 295,71			511 038,89	13 846 940,87
<b>TOTAL III (A+B+C)</b>	<b>1 473 327 667,31</b>	<b>80 295,71</b>	<b>74 632 831,35</b>	<b>3 887 309,92</b>	<b>23 680 889,18</b>	<b>1 520 472 595,29</b>
Installations techniques - Matériel - Outillage <b>TOTAL IV</b>	<b>65 589,70</b>					<b>65 589,70</b>
<b>DIVERS</b>						
Install. générales, agencements et aménagements div. (2181)	297 067,74	8 622,74				305 690,48
Matériel de transport	60 174,00	98 663,76			60 174,00	98 663,76
Matériel de bureau et matériel informatique	3 852 266,87	90 517,91			95 485,43	3 847 299,35
Mobilier	1 839 557,77	5 001,11				1 844 558,89
Diverses						
<b>TOTAL V</b>	<b>5 049 066,38</b>	<b>202 805,53</b>			<b>155 659,43</b>	<b>5 096 212,48</b>
Immobilies en location-vente, loc.-atr., affectation <b>TOTAL VI</b>						
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>						
Terrains, ouvrages d'infrastructure	29 088 713,18	12 936 272,58	2 834 964,19	6 919 384,71	23 483,84	37 617 085,40
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration	57 513 743,58	112 465 546,38	1 673 647,49	70 843 040,57	1 898 095,87	98 911 801,01
- Additions et remplacements de composants (1)	31 243 148,53					31 243 148,53
Avances et acomptes	15 171,99	179 621,51			189 304,83	5 488,67
<b>TOTAL VII</b>	<b>117 840 779,38</b>	<b>125 581 440,47</b>	<b>4 508 611,68</b>	<b>77 762 425,28</b>	<b>2 110 882,54</b>	<b>167 777 528,71</b>
<b>Total VII (II+III+IV+V+VI+VII)</b>	<b>1 724 544 961,86</b>	<b>125 561 227,76</b>	<b>86 119 934,52</b>	<b>81 664 351,29</b>	<b>26 880 811,35</b>	<b>1 827 605 930,58</b>
<b>FINANCIÈRES</b>						
Participations, apports, avances (261-266-2675-2676)	14 968 044,13	1 573,44				14 969 617,57
Créances rattachées à des participations (2671-2674)						
Titres immobilisés (droit de créance)	1 518 848,50	1 464,00				1 520 312,50
Prêts participatifs						
Prêts principaux pour accession						
Prêts complémentaires pour accession						
Prêts aux SOCC						
Autres	14 052 092,90	4 558 427,01			415 584,31	18 194 935,62
Intérêts courus	1 475 657,00	1 496 926,01			1 475 657,00	1 496 926,01
<b>TOTAL IX</b>	<b>31 814 642,53</b>	<b>6 058 390,48</b>			<b>1 891 241,31</b>	<b>35 981 751,70</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I + VII + IX) (2)</b>	<b>1 761 619 789,66</b>	<b>131 961 216,51</b>	<b>86 119 934,52</b>	<b>81 664 351,29</b>	<b>28 781 072,66</b>	<b>1 869 289 534,58</b>

(1) Ces lignes regroupent les montants des travaux de réhabilitation, réhabilitation ou arrangements de composants sur le parti existant hors travaux d'amélioration sur les acquisitions réhabilitées.

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

(3) Y compris la production immobilisée (compte 72 sauf 72132)

(4) Y compris les virements de stocks en immobilisations

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

4 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (A)

SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

II-Annexe Fiche 4  
Exercice au : 31/12/2022

Immobilisations amortissables  1	Montant des amortissements au début de l'exercice  2	Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissement des éléments sortis de l'actif et reprises (2)  5	Montant des amortissements en fin d'exercice  6
		Amortissement linéaire  3	Autres méthodes (1)  4		
<b>INCORPORELLES</b>					
Frais d'établissement					
Baux long terme et droits d'usufruit	101 694,68				101 694,68
Autres postes d'immobilisations incorporelles	3 695 330,32	461 558,31			4 156 888,63
<b>TOTAL I</b>	<b>3 797 025,00</b>	<b>461 558,31</b>			<b>4 258 583,31</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)	529 233 984,75	38 400 661,12		15 668 676,09	551 965 969,78
Constructions locatives sur sol d'autrui	26 482 972,75	2 633 561,24		1 285 148,98	27 831 385,01
Bâtiments et installations administratifs	7 805 113,71	400 194,16		346 312,10	7 858 995,77
<b>TOTAL III</b>	<b>563 522 071,21</b>	<b>41 434 416,52</b>		<b>17 300 137,17</b>	<b>587 656 350,56</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)	248 418,64	9 530,78			257 949,42
Matériel de transport	8 591,51	12 255,80		17 851,62	2 995,69
Matériel de bureau et matériel informatique	2 178 932,61	308 295,27		95 485,43	2 391 742,45
Mobilier	1 744 870,83	23 127,21			1 767 998,04
Diverses					
<b>TOTAL V</b>	<b>4 180 813,59</b>	<b>353 209,06</b>		<b>113 337,05</b>	<b>4 420 685,60</b>
Travaux sur immeubles reçus en affectation					
<b>TOTAL VI</b>					
<b>TOTAL GENERAL (3)</b>	<b>571 751 180,90</b>	<b>42 249 183,89</b>		<b>17 413 474,22</b>	<b>596 586 890,57</b>

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

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

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

4 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (B)

VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

II-Annexe Fiche 5  
Exercice au : 31/12/2022

Immobilisations amortissables 1	Éléments transférés en actif circulant 2	Éléments cédés 3	Autres sorties d'actif (3) 4	Reprises sur amortissements (1) 5	Total des diminutions (2) 6
<b>INCORPORELLES</b>					
Frais d'établissement					
Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation					
Autres postes d'immobilisations incorporelles					
<b>TOTAL I</b>					
<b>CORPORELLES</b>					
Agencements - Aménagements de terrains					
<b>TOTAL II</b>					
<b>CONSTRUCTIONS</b>					
Constructions locatives (sol propre)		15 668 472,17	203,92		15 668 676,09
Constructions locatives sur sol d'autrui		28 291,78	1 256 857,20		1 285 148,98
Bâtiments et installations administratifs		346 312,10			346 312,10
<b>TOTAL III</b>		<b>16 043 076,05</b>	<b>1 257 061,12</b>		<b>17 300 137,17</b>
Installations techniques - Matériel - Outillage					
<b>TOTAL IV</b>					
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
Installations générales - Agencements et aménagements divers					
Matériel de transport		17 851,62			17 851,62
Matériel de bureau et matériel informatique		95 485,43			95 485,43
Mobilier					
Diverses					
<b>TOTAL V</b>		<b>113 337,05</b>			<b>113 337,05</b>
Travaux sur immeubles reçus en affectation					
<b>TOTAL VI</b>					
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>16 156 413,10</b>	<b>1 257 061,12</b>		<b>17 413 474,22</b>

(1) Reprises constatées au compte 7811

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

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

5 - TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

II-Annexe Fiche 5  
Exercice au : 31/12/2022

Nature	Montant au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
1	2	3	4	5
<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>				
Amortissements dérogatoires				
Provision spéciale de réévaluation				
<b>TOTAL I</b>				
<b>PROVISIONS</b>				
Pour litiges	586 377,00	163 760,00	119 134,00	631 003,00
Pour amendes et pénalités				
Pour pertes sur contrats				
Pour pensions et obligations similaires	6 379 000,00		235 000,00 (3)	6 144 000,00
Pour gros entretien	4 982 693,00	887 005,00	1 290 900,00	4 578 798,00
Pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges	3 737 018,00	4 150 000,00	6 906 853,00	980 165,00
<b>TOTAL II</b>	<b>15 685 088,00</b>	<b>5 200 765,00</b>	<b>(2) 8 551 887,00</b>	<b>12 333 966,00</b>
<b>DEPRECIATIONS</b>				
<b>IMMOBILISATIONS</b>				
Incorporelles				
Corporelles	8 478 739,31	647 502,00	3 213 211,00	5 913 030,31
Financières	134 711,84		18 200,00	116 511,84
<b>TOTAL III</b>	<b>8 613 451,15</b>	<b>647 502,00</b>	<b>3 231 411,00</b>	<b>6 029 542,15</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Terrains à aménager				
Immeubles en cours	95 116,18		25 000,00	70 116,18
Immeubles achevés	72 413,00	84 292,00		156 705,00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat				
Approvisionnement				
<b>TOTAL IV</b>	<b>167 529,18</b>	<b>84 292,00</b>	<b>25 000,00</b>	<b>226 821,18</b>
<b>CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT</b>				
Locataires	12 384 865,86	5 368 488,48	5 105 253,95	12 648 100,39
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributionnaires	15 169,99		5 558,99	9 611,00
Autres créances				
Valeurs mobilières de placement				
<b>TOTAL V</b>	<b>12 400 035,85</b>	<b>5 368 488,48</b>	<b>5 110 812,94</b>	<b>12 657 711,39</b>
<b>TOTAL VI (III+IV+V)</b>	<b>21 181 016,18</b>	<b>6 100 282,48</b>	<b>8 367 223,94</b>	<b>18 914 074,72</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + II + VI)</b>	<b>36 866 104,18</b>	<b>(1) 11 301 047,48</b>	<b>(1) 16 919 110,94</b>	<b>31 248 040,72</b>

RENOIS			
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation	5 527 218,38	8 562 934,40
	- Financières		18 200,00
	- Exceptionnelles	647 502,00	3 211 033,00
(2) Dont reprises ...	... de provisions utilisées		
	... de provisions non utilisées (*)		
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			

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

6 - ETAT DES DETTES

II-Annexe Fiche 6  
Exercice au : 31/12/2022

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)	50 422 868,80	2 240 843,22	8 920 990,84	39 261 034,74	
163	Autres emprunts obligataires (1)					
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	782 988 097,46	28 546 562,51	99 678 387,79	654 763 147,16	
1651/1658	Dépôts et cautionnements reçus	8 695 907,65	Non ventilable (3)		8 695 907,65	
1654	Redevances location - accession	4 009,75	4 009,75			
166	Participation des salariés aux résultats					
1675	Emprunts participatifs (1)					
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	4 372 683,28	234 298,42	937 193,69	3 201 191,17	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)					
519	Concours bancaires courants (5)	3 559 408,26	3 559 408,26			
16881/16882/1718 / 1748/1788/18121 16883	Intérêts courus non échus	6 762 262,85	6 762 262,85			
	Intérêts compensateurs					
<b>TOTAL I dettes financières</b>		<b>856 805 238,05</b>	<b>41 347 385,01</b>	<b>109 536 572,32</b>	<b>705 921 280,72</b>	
<i>dont emprunts remboursables in fine</i>		<i>27 313 896,70</i>	<i>317 687,07</i>	<i>1 459 698,89</i>	<i>25 536 510,74</i>	
229	Droits sur immobilisations					
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés					
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	29 264 266,37	29 264 266,37			
419	Clients créditeurs	2 068 910,89	2 068 910,89			
42	Personnel et comptes rattachés	4 886 188,53	4 886 188,53			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	2 679 868,72	2 679 868,72			
44	Etat et autres collectivités publiques	6 365 349,83	6 365 349,83			
443	Opérations particulières					
44 sauf 443	Autres	6 365 349,83	6 365 349,83			
45	Groupe, associés et opérations de coopération	14 640 789,55	14 640 403,10	386,45		
451	Groupe	14 621 250,00	14 621 250,00			
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C					
455/4563/457	Associés	19 539,55	19 153,10	386,45		
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.					
46	Créditeurs divers	8 583,24	8 583,24			
461	Opérations pour le compte de tiers					
46 sauf 461	Autres dettes	8 583,24	8 583,24			
<b>TOTAL II</b>		<b>59 913 957,13</b>	<b>59 913 570,68</b>	<b>386,45</b>		
487	Produits constatés d'avance	26 459 956,84	26 116 723,12	130 528,74	212 704,98	
4871	Sur exploitation	386 726,51	43 492,79	130 528,74	212 704,98	
4872	Sur vente de lots en cours	26 073 230,33	26 073 230,33			
4873	Rémunération des frais de gestion P.A.P.					
4878	Autres produits constatés d'avance					
477	Différences de conversion (passif)					
<b>TOTAL III</b>		<b>26 459 956,84</b>	<b>26 116 723,12</b>	<b>130 528,74</b>	<b>212 704,98</b>	
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)</b>		<b>943 179 152,02</b>	<b>127 377 678,81</b>	<b>109 667 487,51</b>	<b>706 133 985,70</b>	

RENOIS		
(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	85 748 166,08
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	56 904 345,10
(2)	Dont à 2 ans maximum à l'origine	

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

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

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

7 - ETAT DES CREANCES

II-Annexe Fiche 7  
Exercice au : 31/12/2022

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	20 656,95	12 200,34	8 456,61
275/276	Autres immobilisations financières	19 671 204,68	4 698 346,31	14 972 858,37
<b>TOTAL I</b>		<b>19 691 861,63</b>	<b>4 710 546,65</b>	<b>14 981 314,98</b>
<b>EN ACTIF CIRCULANT</b>				
409	Fournisseurs débiteurs	75 840,00	75 840,00	
416	Clients douteux ou litigieux	10 754 730,20	10 754 730,20	
412	Créances sur acquéreurs	27 747 913,95	26 413 879,46	1 334 034,49
411/413/414/415/418	Autres créances clients	12 103 541,16	12 103 541,16	
42	Personnel et comptes rattachés	3 486,79	3 486,79	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	82 542,52	82 542,52	
44	Etat et collectivités publiques	34 261 537,85	34 261 537,85	
443	Opérations particulières			
44 sauf 443	Autres (1)	34 261 537,85	34 261 537,85	
45	Groupes, associés et opération de coopération			
451	Groupe			
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C			
455	Associés - comptes courants			
4562	Capital souscrit et appelé, non versé			
458	Opérations faites en commun et en G.I.E.			
46	Débiteurs divers	1 885 681,80	1 885 681,80	
461	Opérations pour le compte de tiers			
46 sauf 461	Autres créances (1)	1 885 681,80	1 885 681,80	
<b>TOTAL II</b>		<b>86 915 274,27</b>	<b>85 581 239,78</b>	<b>1 334 034,49</b>
486	Charges constatées d'avance	218 520,82	218 520,82	
476	Différence de conversion (actif)			
<b>TOTAL III</b>		<b>218 520,82</b>	<b>218 520,82</b>	
<b>TOTAL GENERAL ( I + II + III )</b>		<b>106 825 656,72</b>	<b>90 510 307,25</b>	<b>16 315 349,47</b>

(1) RENVOIS		
Dont	Subventions d'investissement à recevoir	29 017 134,61
	Subventions d'exploitation à recevoir	3 665 977,15
	TVA	1 253 389,09



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

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

II-Annexe Fiche 9

Exercice au : 31/12/2022

Comptes d'imputation	Nature des frais d'acquisition 1	Montant 2	Totaux partiels 3
211 - Terrains	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours	Divers (montants non significatifs)	573 064,93	573 064,93
31 - Terrains à aménager	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours	Divers (montants non significatifs)	266 558,84	266 558,84
35 - Immeubles achevés	Divers (montants non significatifs)	-51 158,48	-51 158,48
<b>TOTAL</b>			<b>788 465,29</b>

10 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTE 79)

II-Annexe Fiche 10

Destination des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation (compte 791)	Transfert de charges financières (compte 796)	Transfert de charges exceptionnelles (compte 797)
... En charges à répartir (c/ 481)			
... En comptes de tiers			
... En charges d'exploitation	1 101 472,83		
... En charges financières			
... En charges exceptionnelles [dont frais sur ventes... c/ 67182] (2)	2 118 479,98 1 928 577,28		
<b>TOTAL</b>	<b>3 219 952,81</b>		

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

11 - PRODUCTION IMMOBILISEE (COMPTE 72)

II-Annexe Fiche 11

Exercice au : 31/12/2022

N° Inventaire	Opérations 1	Coûts internes (compte 7221) (1) 2	Frais financiers (compte 7222) (2) 3	Autres travaux et prestations pour soi-même (compte 7223) (3) 4	Total 5
sans objet	Production immobilière sur opérations immobilisations Production immobilière sur stocks	3 467 678,98		4 521 564,80	3 467 678,98 4 521 564,80
<b>TOTAL</b>		<b>3 467 678,98</b>		<b>4 521 564,80</b>	<b>7 989 243,78</b>

Total document pour Harmonia (ne s'imprime pas)

3 467 678,98

4 521 564,80

(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.

NEOLIA

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

III-Annexe

Exercice au : 31/12/2022

Comptes 1	Frais financiers spécifiques à une opération 2	Frais financiers non spécifiques à une seule opération (1) 3	Frais de commercialisation (2) 4	Autres coûts internes (2) 5	Total 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					
332 - Opérations groupées, constructions neuves				568 531,60	568 531,60
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.J.)					
337 - Autres travaux en cours (3)					
<b>TOTAL GENERAL</b>				<b>568 531,60</b>	<b>568 531,60</b>

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

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

II-Annexe Fiche 13  
Exercice au : 31/12/2022

I - CHARGES

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
<b>671 - Sur opérations de gestion (1) (2)</b>		3 400 596,88
- Pénalités et amendes	155 716,94	
- Subventions accordées	303 262,49	
- Autres charges exceptionnelles	1 008 392,19	
- Frais de commercialisation vente HLM	1 928 577,28	
- Créances irrécouvrables	4 647,98	
- Divers: montants non significatifs		
<b>675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)</b>		10 544 113,42
<b>Cessions (2)</b>	8 745 004,59	8 745 004,59
- VNC des immobilisations corporelles		
- VNC des immobilisations financières		
- Divers: montants non significatifs		
<b>Démolitions</b>		1 799 108,83
- VNC des immobilisations et composants détruits	1 799 108,83	
- Divers: montants non significatifs		
<b>Sorties de composants et autres mis au rebut</b>		
- Divers: montants non significatifs		
<b>678 - Autres (1) (2)</b>		6 010 408,50
- Dépenses non couvertes par assurance	87 205,27	
- Projets abandonnés	119 664,62	
- Frais de démolitions	5 802 226,04	
- Autres	1 312,57	
- Divers: montants non significatifs		
<b>687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions</b>		647 502,00
- Dotation provision démolition et dépréciation d'actif	647 502,00	
- Dotation provision exceptionnelle IFC		
- Divers: montants non significatifs		
<b>TOTAL</b>	<b>20 602 620,80</b>	<b>20 602 620,80</b>

II - PRODUITS

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
<b>771 - Sur opérations de gestion (1)</b>		9 882 228,66
- Pénalités perçues	186 132,80	
- Créances recouvrées	173 818,74	
- Dégrèvements d'impôts et taxes	8 281 133,00	
- Autres	1 241 144,12	
- Divers: montants non significatifs		
<b>775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)</b>		23 138 914,56
- Cession immobilisations corporelles	139 415,50	
- Cessions immobilisations ventes HLM	22 999 499,06	
- Cessions immobilisations financières		
- Divers: montants non significatifs		
<b>777 - Subventions d'investissement virées au résultat</b>		3 712 486,61
- Sur immeubles	3 685 501,27	
- Sur terrains	26 985,34	
- Divers: montants non significatifs		
<b>778 - Autres (1)</b>		3 071 902,58
- Indemnités d'assurance	163 407,69	
- Autres	44 660,74	
- Subventions démolitions	2 863 834,15	
- Divers: montants non significatifs		
<b>787 - Reprises sur dépréciations et provisions</b>		3 211 033,00
- Reprises provisions démolitions et dépréciation d'actif	3 211 033,00	
- Divers: montants non significatifs		
<b>797 - Transferts de charges exceptionnelles</b>		
- Divers: montants non significatifs		
<b>TOTAL</b>	<b>43 016 565,41</b>	<b>43 016 565,41</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 2022*	FIN 2021*	VARIATION
31 (net de 319)	Terrain à aménager	568 166,90	2 640 645,56	
33 (net de 339)	Terrains et immeubles en cours	40 895 540,65	42 523 412,59	
35 (net de 359)	Terrains et immeubles achevés	10 380 102,16	4 028 959,80	
<b>SOUS TOTAL</b>		<b>51 843 809,71</b>	<b>49 193 017,95</b>	<b>2 650 791,76</b>
	Corrigé des projets de construction non réalisés			47 363,89
	Corrigé des dépenses affectées en gestion			0,00
	Corrigé des variations des factures non parvenues			0,00
<b>VARIATION BRUTE</b>				<b>2 698 155,65</b>
<b>CONTRÔLE</b>				
	Variation pour production stockée	(compte 71)		-2 606 463,73
	Variation des terrains à aménager	(compte 6031)		-91 691,92
<b>TOTAL CONTRÔLE</b>				<b>-2 698 155,65</b>

## CHARGES ET PRODUITS SUR EXERCICES ANTERIEURS

LIBELLES	COMPTES	2 022	2 021
<b>CHARGES</b>			
ELECTRICITE	606110000080		
EAU	606120000080		
ENTRETIEN DES ABORDS	611200000080		
PRESTATIONS SOUS CONTRATS	611800000080		
LOCATION DES VEHICULES	613500000080	380,00	
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	-446,18	
FRAIS DE RECRUTEMENT	628400000080		
TAXES FONCIERES	635120000080		-12 558,00
INTERETS DES EMPRUNTS	661100000080		75,72
PENALITES AMENDES FISCALES ET PENALES	671200000080	43 669,60	
SUBVENTIONS ACCORDEES	671500000080		
AUTRES CHARGES EXCEPTIONNELLES	671800000080	1 437,22	359 364,16
<b>TOTAL CHARGES</b>		<b>45 040,64</b>	<b>346 881,88</b>
<b>PRODUITS</b>			
SOLDE CHARGES LOGEMENTS VACANTS	703900000080		
INDEMNITES D'INOCCUPATION	743000000080		
SUBVENTIONS RECUES	743100000080		-46 250,33
DEGREVEMENTS D'IMPOTS ET TAXES	771700000080	-8 281 133,00	-5 797 779,00
AUTRES PRODUITS EXCEPTIONNELS	771800000080	-26 816,32	-3 404,56
<b>TOTAL PRODUITS</b>		<b>-8 307 949,32</b>	<b>-5 847 433,89</b>
<b>SOLDE GLOBAL : PRODUITS</b>		<b>-8 262 908,68</b>	<b>-5 500 552,01</b>

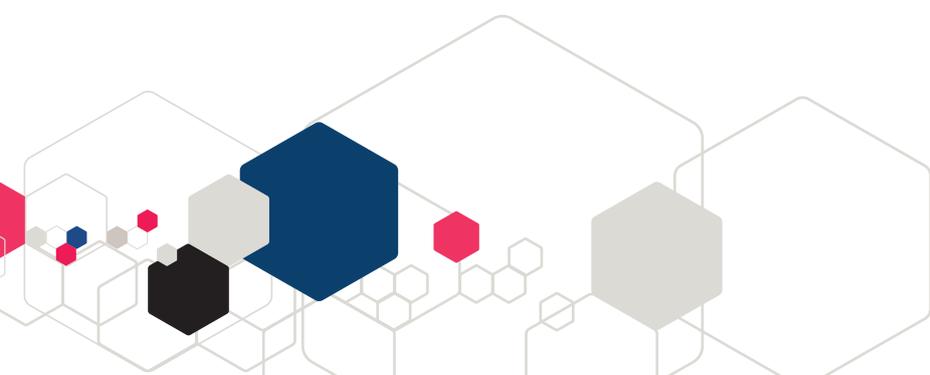
## ETAT DU PERSONNEL

### 1 - SITUATION AU 31/12/2022

TYPE	CADRE	MAITRISE	EXECUTION	TOTAL
Personnel administratif	38	77	36	151
Personnel commercial	20	90	38	148
Personnel technique	34	20	21	75
Personnel ouvrier				0
Gardiens		17	99	116
<b>TOTAUX</b>	<b>92</b>	<b>204</b>	<b>194</b>	<b>490</b>

### 2 - EFFECTIF MOYEN DES SALARIES DURANT L'EXERCICE

TYPE	CADRE	MAITRISE	EXECUTION	TOTAL
Personnel administratif	38,00	76,80	34,77	150
Personnel commercial	20,00	88,70	36,50	145
Personnel technique	34,00	19,50	20,60	74
Personnel ouvrier				0
Gardiens		16,80	97,43	114
<b>TOTAUX</b>	<b>92</b>	<b>202</b>	<b>189</b>	<b>483</b>



RAPPORT FINANCIER

# PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT



## **Proposition d'affectation du résultat 2022** 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 1er 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 2022</b>	<b>ACTIVITES SIEG</b>	<b>ACTIVITES HORS SIEG</b>	<b>BENEFICE 2022</b>
Débit du compte 120 - Résultat de l'exercice ( Bénéfice)	<b>27 306 172,30 €</b>	<b>2 090 433,15 €</b>	<b>29 396 605,45 €</b>
u compte 1061 - Réserve légale	<b>92 888,86 €</b>	<b>7 111,14 €</b>	<b>100 000,00 €</b>
Crédit du compte 10 685 - Plus-values nettes sur cessions d'immobilisations	<b>11 129 947,91 €</b>	<b>1 378 766,35 €</b>	<b>12 508 714,26 €</b>
- Plus-values sur cessions de logements locatifs (loi du 23.12.1986)	<i>11 049 100,25 €</i>	<i>1 372 088,13 €</i>	<i>12 421 188,38 €</i>
- Résultat sur autres cessions immobilières	<i>80 847,66 €</i>	<i>6 678,22 €</i>	<i>87 525,88 €</i>
Crédit du compte 10688 - Réserves diverses	<b>15 426 868,24 €</b>	<b>654 299,59 €</b>	<b>16 081 167,83 €</b>
Distribution d'un dividende de 0,56€ par action	<b>656 467,29 €</b>	<b>50 256,07 €</b>	<b>706 723,36 €</b>

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

Montbéliard, le 30 mars 2023,  
Le Conseil d'Administration

**RAPPORT FINANCIER**

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



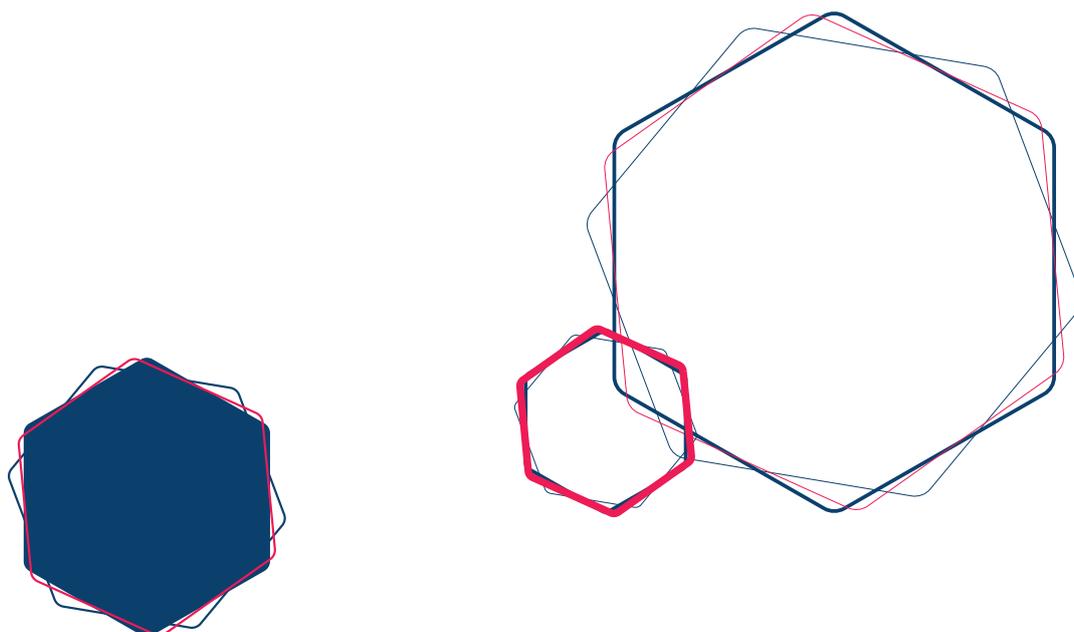
## TABLEAU DU SOLDE DES DETTES FOURNISSEURS

au 31/12/2022	Total	< 30 jours	entre 31 et 60 jours	entre 61 et 90 jours	> 91jours	Retenues de garantie et dépôts non exigibles
TTC en €	<b>9 098 354</b>	8 389 061	672 234	37 059	0	2 292 465
% du montant total	<b>100%</b>	92%	7%	0%	0%	
Nombre de factures	<b>6 100</b>					

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

au 31/12/2022	Total	< 30 jours	entre 31 et 60 jours	entre 61 et 90 jours	> 91jours
TTC en €	<b>92 758</b>	92 758			
% du montant total	<b>100%</b>	100%	0%	0%	0%
Nombre de factures	<b>52</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

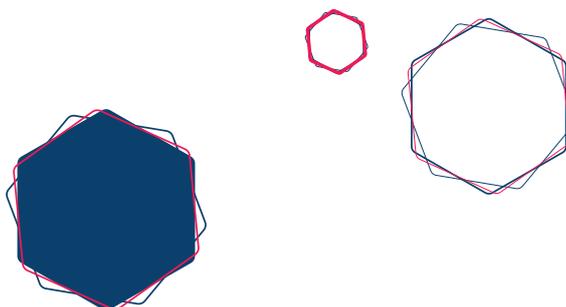
RAISON SOCIALE	ADRESSE	NOMBRE D' ACTIONS REPRESENTEES		% DETENU DANS CAPITAL SOCIETES	
		31/12/2020	31/12/2021	31/12/2021	31/12/2022
Société Anonyme d' hlm HABELLIS	28 Bd Clémenceau 21 000 Dijon	39 598 398	39 598 398	24,17%	22,19%
Société Anonyme d' hlm SOMCO	20 Porte du Miroir 68 100 MULHOUSE	125 033	125 033	48,46%	48,46%

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

## AUTRES PRISES DE PARTICIPATIONS PAR NEOLIA DANS LE CAPITAL D'UNE AUTRE SOCIETE

### LOI N° 85-705 DU 12 JUILLET 1985

RAISON SOCIALE	ADRESSE	NOMBRE D' ACTIONS REPRESENTEES		% DETENU DANS CAPITAL SOCIETES	
		31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022
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 VIVEST	15 rue Sente A My Metz Cedex 57012	30 044	30 044	7,70%	5,00%





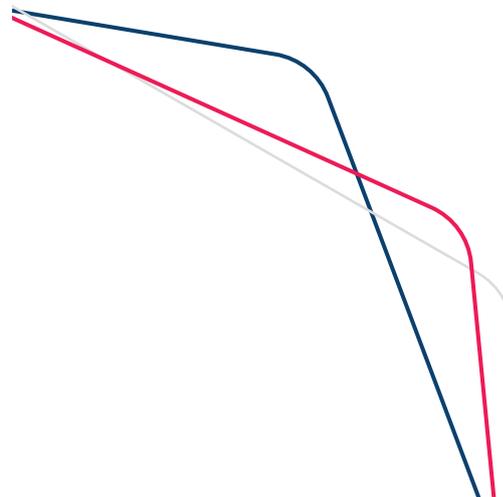
# RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

## 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 31/12/2022

### Mandats et fonctions exercés en 2022 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
				Président	LOGISSIM Conseil (SA)	34 Rue de la Combe aux Biches 25200 MONTBELIARD
Vice - Président Administrateur Début de mandat : 12/10/2004	A Titre Personnel relevant du Collège Actionnariat de Référence	Christian BONNET	12/12/1958	Administrateur	LOGISSIM Conseil (SA)	34 Rue de la Combe aux Biches 25200 MONTBELIARD
				Administrateur	IGE 3F (SA)	8 Rue Adolphe Seyboth 67000 STRASBOURG
				Vice-Président	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	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)	Brunhildstrasse 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
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 : 12/12/2017	A Titre Personnel relevant du Collège Actionnariat de Référence	Didier LE ROY	01/08/1953	Président	LA DOLOISE	5A Rue Bougauld 39100 DOLE
Administrateur Début de mandat : 11/12/2018	A Titre Personnel relevant du Collège Actionnariat de Référence	Isabelle FERTILLET	13/04/1970	Administrateur	SACHA (société de coordination)	5 Rue Louis Loucheur 25000 BESANCON
Administrateur Début de mandat : 22/10/2008	Action Logement Immobilier relevant du Collège Actionnariat de Référence	Jacky BERNARD	25/07/1958	Président	BATI EMPLOI	6 Rue Louis Jeanperrin 25200 MONTBELIARD
				Administrateur	SACHA (société de coordination)	5 Rue Louis Loucheur 25000 BESANCON
				Administrateur	Territoire Habitat	44Bis Rue Parant 90000 BELFORT

# RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Nature & date de début du mandat social	Représentant personne morale ou physique	Représentant permanent	Date de Naissance	Mandat et / ou fonction exercés	Société	Adresse
Administrateur Début de mandat : 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	Déleguée Générale	MEDEF ALSACE	20A Rue Berthe Molly 68000 COLMAR
				Co-gérante	earl schwendenmann Hervé	22 Rue de Feldkirch 68540 BOLLWILLER
				Administrateur	ALEMPLOI	9 Place Broglie 67000 STRASBOURG
Administrateur Début de mandat : 22/10/2020	A Titre Personnel relevant du Collège Actionnariat de Référence	Gilles CURTIT	03/11/1957	PCA	EPAU-NOVA SAS	51 Rue des Barlots 25700 MATHAY
				Administrateur	SACHA (société de coordination)	5 Rue Louis Loucheur 25000 BESANCON
Administrateur Début de mandat : 18/05/2021	A Titre Personnel relevant du Collège Actionnariat de Référence	Denis SCHNOEBELEN	14/05/1954	Administrateur	Habitat 25 (SA)	5 Rue Louis Loucheur 25000 BESANCON
Administrateur Début de mandat : 22/10/2020	A Titre Personnel relevant du Collège Actionnariat de Référence	Dominique TOUSSAINT	01/02/1970	NEANT		
Administrateur Début de mandat : 30/03/2017	CNL relevant du Collège des représentants de locataires	Micheline JECHOUX	30/01/1952	Commission Départementale de Conciliation (CDC)	ADIL 25	6 Rue du Roussillon 25000 BESANCON
				Administrateur	SACHA (société de coordination)	5 Rue Louis Loucheur 25000 BESANCON
Administrateur Début de mandat : 11/12/2018	CSF Relevant du Collège Représentant des Locataires	Snezana TRAPIC	18/01/1977	Administrateur	SACHA (société de coordination)	5 Rue Louis Loucheur 25000 BESANCON
Administrateur Début de mandat : 29/11/2006	CLCV relevant du Collège Représentant des Locataires	Jacques BURTZ	09/02/1950	Administrateur	CLCV	5 Rue Hector Berlioz 25000 BESANCON
Administrateur Début de mandat : 17/06/2015	Conseil Départemental du Doubs relevant du Collège Collectivités Locales	Jean-Luc GUYON	18/10/1955	NEANT		
Administrateur Début de mandat : 22/10/2020	Pays de Montbéliard Agglomération relevant du Collège Collectivités Locales	Jean ANDRÉ	18/07/1949	NEANT		
Administrateur Début de mandat : 22/10/2020	Grand Besançon Métropole relevant du Collège Collectivités Locales	Pascal ROUTHIER	02/07/1961	Administrateur	Territoire 25	6 Rue Louis Garnier 25000 BESANCON
				Administrateur	LOGE GBM	8 Rue André Boulloche 25000 BESANCON
				Administrateur	Habitat 25 (SA)	5 Rue Loucheur 25000 BESANCON
				Administrateur	SACHA (société de coordination)	5 Rue Louis Loucheur 25000 BESANCON
Président jusqu'au 18/05/2017, Administrateur jusqu'au 18/05/2021 nommé Président d'honneur depuis le 18/05/2021	A Titre Personnel relevant du Collège Actionnariat de Référence	Michel DECOOL	14/07/1947	Administrateur	SACHA (société de coordination)	5 Rue Louis Loucheur 25000 BESANCON
Directeur Général Début de mandat : 01 Février 2012 et renouvelé le 11 décembre 2020 avec effet au 1er février 2021		Jacques FERRAND	02/04/1969	Administrateur	NEOLIA Coopérative	34 Rue de la Combe aux Biches 25200 MONTBELIARD
				Directeur Général	SACHA (société de coordination)	5 Rue Louis Loucheur 25000 BESANCON

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

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

Structures concernées		Nature	Objet	Durée	Montant	Autorisat <sup>o</sup> en CA NEOLIA	Facturation 2022	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-2022-001
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-2022-002
NEOLIA	SAC	Convention générale de gestion administrative et financière	Gestion administrative et comptable		Gratuit pour 2021 puis 3 000 € HT	30/03/2022	3 000	VL-2022-007

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

Neolia n'est pas concernée par ce chapitre.



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

NEOLIA fait état dans ses statuts des dispositions suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# Néolia

---

## Groupe ActionLogement

Néolia  
34, rue de la Combe aux Biches  
25200 Montbéliard

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



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

**neolia.fr**



Communication Néolia / Avril 2023 • Photos : Néolia (sauf mention spéciale)



PEFC™ 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](http://est.imprim)