

**Néolia** 

Groupe ActionLogement

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

**Rapport d'activité 2024**

**Éléments financiers & juridiques**

**PRÉSENTÉ PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION  
À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 15 MAI 2025**

**Rapport sur le gouvernement d'entreprise**



# SOMMAIRE

## **RAPPORT FINANCIER**

- 06 - Gouvernance
- 07 - Informations relatives à l'actionnariat
- 08 - Revue des risques
- 10 - Revue des comptes
- 13 - Soldes intermédiaires de gestion
- 16 - Maturité RSE
- 18 - Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux
- 23 - Bilan
- 25 - Compte de résultat
- 27 - Annexes aux états financiers
- 55 - Proposition d'affectation du résultat
- 57 - Tableaux du solde des dettes fournisseurs et des créances clients
- 59 - Filiales et participations

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

- 62 - Contexte
- 63 - Mandats
- 65 - Conventions
- 65 - Délégations
- 66 - Modalités d'exercice





# RAPPORT FINANCIER





**PRÉSIDENT**

Jean-Luc Perrard

**ADMINISTRATEURS - ACTIONNARIAT DE RÉFÉRENCE**

**Action Logement Immobilier**

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

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



**ADMINISTRATEURS - COLLECTIVITÉS LOCALES**

**Grand Besançon  
Métropole**

Pascal Routhier

**Pays de Montbéliard  
Agglomération**

Jean André

**Conseil Départemental  
du Doubs**

Jean-Luc Guyon

**ADMINISTRATEURS - REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES**

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

**CENSEURS**

**Caisse des Dépôts et Consignations**

François Laigneau

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

Isabelle Brouté

**PRINCIPAUX ACTIONNAIRES**

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

**DIRECTEUR GÉNÉRAL**

Jacques Ferrand

**PRÉSIDENT D'HONNEUR**

Serge Goubet

**IDENTITE DES TITULAIRES DE PARTICIPATIONS SIGNIFICATIVES DANS LE CAPITAL DE LA SOCIETE****2 368 854 actions de 16 euros au 31/12/2024****ARTICLE L. 233-13 DU CODE DE COMMERCE**

NOM OU RAISON SOCIALE	ADRESSE	NOMBRE D' ACTIONS		QUOTE-PART DU CAPITAL	
		31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024
<b>Actionnaires possédant plus de 66,66 % du capital social</b>					
ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	19-21 quai d'Austerlitz 75013 PARIS	2 258 082	2 353 613	99,3%	99,4%

RAPPORT FINANCIER

# REVUE DES RISQUES

Risques de l'entreprise



En 2024, notre démarche de maîtrise des risques s'est poursuivie avec la revue des cartographies des risques et des dispositifs de contrôles en place.

### Cartographie des risques opérationnels

Sur les 186 Risques Standards Action Logement (RSAL), 95 risques portant sur 6 macro-processus ont été évalués ou réévalués en 2024.

Pour les risques supports, ce sont les processus ACHATS, JURIDIQUE et MAITRISE DES RISQUES et pour les risques métiers, ce sont les processus DÉVELOPPEMENT, RENOVATION / AMELIORATION et VENTE DU PATRIMOINE qui ont été revus.

Le référentiel de risques a été enrichi de 4 nouveaux risques liés au **Pilotage de l'activité**, à la **Déontologie**, au **Pilotage des Systèmes d'Information** et à la **protection des Données Personnelles** sur chaque macro-processus, ainsi que de 7 nouveaux Risques climatiques liés à la vulnérabilité de l'entreprise par rapport aux variations des indices climatiques (température, précipitations, vent, neige...).

### Cartographie des risques de corruption

La cartographie des risques de corruption est un pilier essentiel du dispositif de la Loi Sapin II relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique. Le Code de conduite anticorruption et la Charte de déontologie précisent les comportements et bonnes pratiques à adopter. Des formations sont dispensées aux personnels sensibles aux risques de corruption, une sensibilisation aux règles de déontologie est suivie par chaque nouveau personnel de l'entreprise.

25 scénarios de risques de corruption ont été réévalués en 2024. Cette cartographie doit permettre d'identifier les risques de « Manquement à la déontologie ou à la probité » auxquels Néolia et ses collaborateurs sont exposés dans l'exercice de leurs fonctions.

### Maîtriser les risques : contrôle & audit interne

Les risques opérationnels et les risques de corruption « À piloter » impliquent la mise en œuvre obligatoire d'un plan d'actions pour mieux les maîtriser.

Le référentiel de contrôle interne Action Logement porte sur l'ensemble des processus métiers et supports. Il est constitué de **Contrôles** dits "clés" à appliquer dans chacune des ESH du groupe, pour nous permettre de disposer d'une vision de la maturité de nos processus de contrôle interne.

Les risques opérationnels sont ainsi couverts par les contrôles associés.

La maturité des 130 contrôles clés AL (CCAL) a été réévaluée en 2024 par les personnels métiers et supports concernés.

Le **taux de conformité** globale atteint **85 %**, ce qui correspond à un niveau de maturité « Avancé » ou « Optimal » de ces contrôles. Les contrôles évalués « non conformes » ont un niveau « Partiel » ou « Inexistant » et font l'objet de plans d'actions.

L'association des risques et des contrôles permet de s'assurer que les risques opérationnels sont réduits/couverts par des contrôles.

**En complément, un certain nombre d'audits et de contrôles internes ont permis de mettre en place des plans d'actions d'amélioration principalement dans les domaines suivants en 2024 :**

- frais de déplacement ;
- sécurisation de la souscription et de la gestion des sinistres de l'assurance dommage-ouvrage ;
- mesure et rappel des consignes de présence aux réunions de chantiers ;
- système de management de l'énergie ISO 50001 ;
- identification des situations de conflits d'intérêts pour appréhender les risques de corruption ;
- sécurité des systèmes d'information des prestataires informatiques ;
- relation et suivi des partenariats avec les gestionnaires de foyers ;
- suivi des obligations réglementaires liées à la sécurité des locaux et bureaux.

RAPPORT FINANCIER

# REVUE DES COMPTES



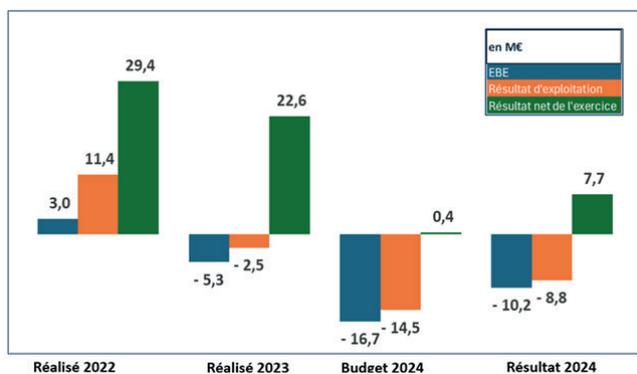
En 2024, l'environnement économique a été marqué par une inflation persistante, des taux d'intérêts élevés et des restrictions budgétaires publiques. La croissance économique nationale a été ralentie sous l'effet des tensions géopolitiques et des incertitudes liées aux marchés financiers.

Dans ce contexte, les programmes d'investissements et de financements des acteurs du logement social se sont complexifiés et l'accession sociale à la propriété est devenue plus difficile.

Toutefois, Néolia a réussi à poursuivre sa production de nouveaux logements tout en réhabilitant son parc existant avec une ambition de décarbonation. Courant 2024, 790 nouveaux logements ont été livrés et 1 162 logements ont été réhabilités.

Ainsi, cette volonté de contribuer à une offre de logement en accession et en location toujours plus forte s'est matérialisée dans les résultats 2024. Et, elle s'est conjuguée avec une occupation maximale du parc locatif familial (99,3% du parc à la location occupé fin 2024) tout en préservant son engagement de mobilité résidentielle. Le taux de rotation des locataires Néolia reste stable, il est de 10% en 2024.

Dans ce contexte, le modèle économique de Néolia se tend mais dans des proportions moindres que prévu en début d'année. Le **résultat 2024** réalisé est **supérieur de plus 7,7 millions d'euros comparativement au Budget 2024**.



D'une part, les résultats attendus par Néolia sur les **activités d'accession** ont été impactés à la baisse. La marge brute sur accession est **inférieure de 1 million d'euros** comparativement au Budget 2024.

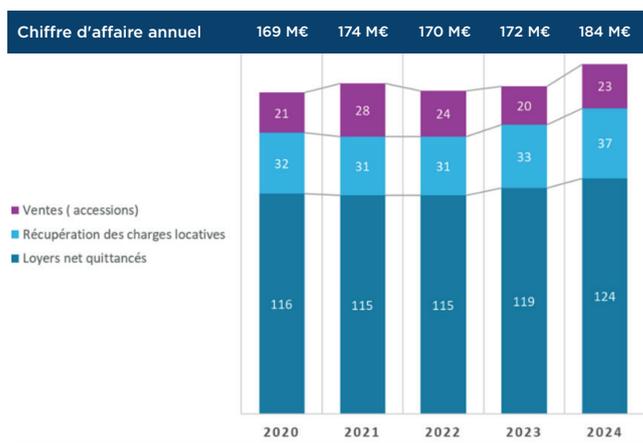
D'autre part, la hausse du parc locatif accompagnée d'un portage financier, dans un contexte de taux qui s'est stabilisé, a permis d'enregistrer une marge locative moins dégradée qu'attendue. Le résultat 2024 enregistre une **marge locative 2024 de plus 3,9 millions d'euros** comparativement au Budget 2024.

De plus, l'activité de production neuve qui a été bien au-delà du Budget, soit 796 logements livrés pour 584 inscrits au Budget et a permis d'enregistrer un revenu d'exploitation sur la conduite des opérations de plus de 1,1 millions d'euros **comparativement** au Budget 2024.

En parallèle, la maîtrise des dépenses des frais de structure 2024 de Néolia a entraîné un gain comparativement au Budget de plus de 2,5 millions d'euros.

Enfin, le **résultat exceptionnel 2024 est supérieur au Budget** malgré des ventes HLM en dessous de l'attendu et qui ont été compensées en grandes parties par des coûts de démolition inférieurs aux prévisions initiales.

Concernant les **indicateurs financiers 2024 clés**, la Société a réalisé un **chiffre d'affaires 2024 de 184,1 millions d'euros**, soit une hausse de +6,7% comparativement à 2023.



Cependant, avec la hausse des charges financières et les coûts des investissements la **marge brute** s'est dégradée, elle est de **+61,8 millions d'euros en 2024** contre **+65,5 millions d'euros en 2023**.

Ce phénomène s'explique par la réalisation d'un programme de réhabilitation du parc locatif et de son rajeunissement dans un contexte d'inflation et de hausse de taux du livret A. Le parc locatif est financé à hauteur de 70% par des emprunts bancaires à fin 2024 dont 83% sont adossés sur le Livret A, dont le taux a fortement augmenté ces 3 dernières années.

Les charges financières ont été multipliées par 2,5 en **3 ans**, soit une augmentation de **+16 millions d'euros** qui est venue grever le résultat annuel.

En outre, les activités d'accessions ont généré en 2024 une marge brute de 3,1 millions correspondant à la livraison de 153 logements.

Les marges sur les ventes de lotissements et de maisons individuelles ont respectivement baissé de -43% et -14% comparativement à 2023. À contrario, les marges sur les ventes en accession groupée ont plus que doublée (+121%) et celles en PSLA ont enregistré une hausse de +34% par rapport à l'année dernière.

Et en conséquence, l'excédent brut d'exploitation 2024 a diminué, il est évalué à -10,2 millions d'euros. Il comprend la dégradation de la marge brute, la progression des achats et des prestations de services en lien avec les progressions des diverses activités (+5%) et les frais de personnel contenu (-1%).

Le résultat courant 2024 est de -7,5 millions d'euros. Son recul par rapport à l'année dernière s'explique par la dégradation de l'excédent brut d'exploitation mais également par la diminution des produits de certificats d'énergies (-1,2 millions d'euros) et des produits financiers (-2,5 millions d'euros). Les réserves financières sont dorénavant mobilisées pour le préfinancement des projets.

Le résultat de l'exercice 2024 est de + 7,6 millions d'euros. Comparativement à 2023, sa diminution s'explique principalement par celle du résultat courant de -8,1 millions et le recul de la marge sur les ventes HLM de -5,4 millions.

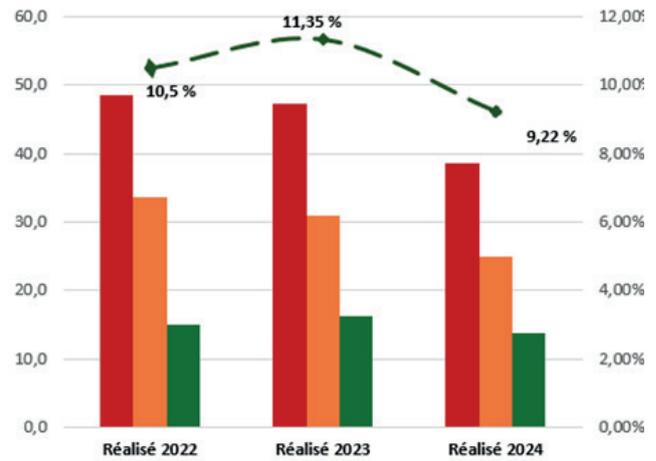
Les sources de revenus les plus contributrices à la couverture des charges fixes de la société ont été en 2024 :

- la marge des activités locatives à hauteur de 65%, soit 53 millions ;
- les produits issus de la fiscalité verte (CEE et dégrèvements de la TFPB pour travaux de rénovation énergétique et d'accessibilité) pour 12%, soit 8,4 millions ;
- la marge sur les ventes de logements pour 10%, soit 8,3 millions.

En parallèle, les charges de structures ont été maîtrisées malgré la hausse des activités, ce qui est un témoin de la performance économique de la société.

Aussi, dans ce contexte de baisse de la marge brute (locative et accession), le recours aux réserves financières, patrimoniales (Ventes HLM) et aux fiscalités vertes sont devenues nécessaires pour préserver des capacités d'autofinancement de la société.

Et ainsi, l'autofinancement net HLM réglementaire a été préservé. Il s'est élevé à + 13,7 millions d'euros, soit 9,22% des produits des activités en 2024. Le seuil d'exigence minimum du secteur est 3%.



en M€	Réalisé 2022	Réalisé 2023	Réalisé 2024
C.A.F	48,5	47,2	38,7
REMBOURSEMENT EMPRUNTS LOCATIFS	33,6	31,0	25,0
AUTOFINANCEMENT NET HLM REGLEMENTA	14,9	16,2	13,7
% Autofinancement net HLM/Produits	10,50%	11,35%	9,22%

En conclusion, Néolia continue à assurer la soutenabilité financière de sa trajectoire de développement et de décarbonation.

En 2024, +156 millions d'euros de nouvelles constructions sont entrées à l'actif du bilan et +64 millions d'euros de travaux de réhabilitation et de renouvellement de composant soit respectivement +56% et +27% comparativement à 2023. Le parc locatif est financé à hauteur de 22% des fonds propres au 31 décembre 2024. Ces derniers ont été renforcés courant 2024 par une augmentation en capital de l'actionnaire principal pour 1,5 millions d'euros, la souscription de titres participatifs par la Caisse des dépôts et consignation de 5 millions d'euros et par le versement de nouvelles subventions d'investissement pour 9 millions d'euros. Les Fonds propres et assimilés sont en conséquence de 566 millions euros au 31 décembre 2024.

Les équilibres financiers de Néolia restent donc satisfaisants mais se fragilisent dans un contexte économique et réglementaire incertain.

Son modèle économique reste sous pression, nécessitant des ajustements stratégiques et des soutiens renforcés pour garantir sa capacité à répondre à la demande croissante en logements sociaux.

# SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

## SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION (en K€)

Compte	Libellé	2023	2024
+ 7012	Ventes d'immeubles construits	6 731	11 729
+ 7011	Ventes de terrains	4 613	2 242
+ 7014	Ventes de maisons individuelles	8 304	8 509
+ 72232	Transfert d'éléments de stocks en immo.	1 393	2 521
+ 7047	Loyers PSLA	111	277
=	<b>TOTAL VENTE ET ACTIVITE DE PROMOTEUR (I)</b>	<b>21 153</b>	<b>25 278</b>
- 601	Achats de terrains	2 826	7 026
- 6031	Variation des stocks terrains	0	0
- 605/608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	26 550	25 877
+ 7133	Travaux en cours (-)	-15 559	-3 174
+ 7135	Immeubles achevés (-)	3 780	-7 588
=	<b>TOTAL COUT DES VENTES (II)</b>	<b>17 597</b>	<b>22 141</b>
=	<b>MARGE BRUTE SUR ACCESSION (A) = (I) - (II)</b>	<b>3 556</b>	<b>3 137</b>
+ 7062/6/72	Activité de prêteur		
+ 7624	Produits financiers. Prêts accession		
- 661	Intérêts sur opérations d'accession		
=	<b>MARGE SUR PRETS (B)</b>		
+ 7041	Loyers des logements non conventionnés	8 498	8 894
+ 7042	Suppléments de loyer	492	384
+ 7094.	Réductions de Loyers ( dont RLS)	0	-7 935
+ 7043	Loyers des logements conventionnés	100 101	112 545
+ 7046	Résidences étudiants, foyers, résidences sociales	4 204	4 276
+ 7044/45/48	Autres loyers	5 491	5 671
+ 741/742	Bonifications et primes à la construction	2	2
+ 743	Subventions d'exploitation diverses	143	195
+ 777	Quote part des subv d'invest virée	4 016	4 108
+ 703	Récupération des charges locatives	33 375	36 834
- 6..	Charges locatives récupérables (col 3)	-36 112	-39 061
- 6811	Dotations aux amort des immobilisations locatives	-41 910	-44 992
- 661	Intérêts sur opérations locatives	-21 482	-27 832
- 6127	Loyers des baux à long terme	-55	-59
- 6863	Dot aux amort des int compensateurs	0	0
=	<b>MARGE SUR LOCATIF (C)</b>	<b>56 764</b>	<b>53 032</b>
+ 7221	Production immobilisée	4 647	5 030
+ 7086	Récupération de charges de gestion	1	1
+ 7081/2/3/5/8	Autres	572	645
=	<b>PRODUCTIONS DIVERSES (D)</b>	<b>5 220</b>	<b>5 676</b>
=	<b>MARGE BRUTE TOTALE (A+B+C+D)</b>	<b>65 540</b>	<b>61 845</b>

# SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

Compte	Libellé	2023	2024
- 602	Achats stockés,approvisionnement	0	0
- 606	Achats non stockés de mat et fournitures	-932	-911
- 611	Travaux relatifs à l'exploitation	-1 059	-1 103
- 6151	Entretien courant	-7 476	-8 154
- 6152	Gros entretien sur biens locatifs	-8 066	-8 150
- 6156/58	Autres travaux d'entretien	-1 992	-2 357
- 616	Primes d'assurances	-2 446	-2 749
- 621	Personnel extérieur	-30	0
- 622	Intermédiaires & honoraires	-1 957	-2 005
- 623	Publicité, relations publiques	-764	-713
- 624-625	Déplacements	-474	-474
- 6285	Redevances	-515	-509
- autres 61/62	Autres charges	-3 974	-3 894
- 635/637	TFPB - Autres impôts, taxes et vers assimilés	-13 243	-13 221
- 6283	Cotisations CGLLS	-394	-244
+ 7583	Produits du dispositif de lissage CGLLS	547	190
+ 744	Subventions pour travaux d'entretien	326	245
=	<b>VALEUR AJOUTEE</b>	<b>23 091</b>	<b>17 796</b>

- 631/633	Impôts, taxes et versements sur rémunérations	-2 032	-2 300
- 641/648	Salaires et traitements	-15 831	-15 944
- 645/647	Charges sociales	-7 325	-7 547
- 645145	Intéressement brut des salariés	-3 200	-2 195
=	<b>EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>-5 297</b>	<b>-10 191</b>

- 68157	Dotations aux provisions pour gros entretien	1 303	840
+ 78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	-1 495	-1 324
- 6811	Dotations aux amortissements immo de structure	1 144	1 235
- 6816	Dotations pour dépréciation des immobilisations	300	0
- 68174	Dotations pour dépréciation des créances	3 898	3 883
+ 78174	Reprise sur provision dépréciation créances	-3 275	-3 716
- 654	Pertes sur créances irrécouvrables	1 927	2 246
- 658	Charges diverses de gestion courante	0	
- 68173	Dotations pour dépréciation des stocks	399	839
+ 78173/21	Reprises s/provisions de stocks	-160	-15
- 6821/28	Dotations pour autres risques et charges d'exploitation	484	111
+ 7815/6/7	Reprises pour autres risques et charges d'exploitation	-445	-160
+ 751/754/758	Autres produits d'exploitation (dont CEE)	-3 332	-1 990
+ 791	Transferts de charges d'exploitation	-3 496	-3 367
=	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-2 548</b>	<b>-8 773</b>

+ 7621 /248 /27	Produits financiers sur immobilisations financières	303	7
+ 761	Revenus des titres immobilisés	482	85
+ 763/764	Produits des créances et V.M.P	2 862	1 136
+ 765/768	Autres produits financiers	404	354
+ 786	Reprises sur provisions financières	0	
+ 796	Transferts de charges financières	0	
- 686	Dotations aux amort et aux prov financières	-10	-11
- 6613	Intérêts compensateurs	0	
- 661	Charges d'intérêts sur autres opérations	-130	-166
- 664/668	Autres charges financières	-667	-91
=	<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>3 244</b>	<b>1 314</b>
=	<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>696</b>	<b>-7 460</b>

# SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

Compte		Libellé	2023	2024
+	771AA	Dégrèvements de taxe foncière	7 244	7 436
+	771BB	Produits exceptionnels sur opération de gestion	1 134	1 688
-	671	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-2 581	-3 803
+	775	Produits des cessions d'éléments d'actif	26 006	16 878
-	675	VNC des actifs cédés et démolis	-10 426	-6 626
+	7784	Autres produits exceptionnels	162	94
+	7788	Subventions travaux de démolition	9 107	1 937
	678AA	Coût net travaux de démolition	-7 790	-3 423
-	678BB	Autres charges exceptionnelles	-798	-399
+	787	Reprises sur provisions exceptionnelles	840	1 833
-	6875/6876	Dotations aux provisions exceptionnelles	-969	-497
=		<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>21 929</b>	<b>15 119</b>
=		<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>22 625</b>	<b>7 659</b>

-	775	Produits des cessions d'éléments d'actif	-26 006	-16 878
+	675	VNC des actifs cédés et démolis	10 426	6 626
-	787	Reprises sur provisions et dépréciations s/ démolitions	-840	-1 833
+	687	Dotations aux provisions et dépréciations s/démolitions	969	497
+	68133	Dotations aux amort des constructions	41 910	44 992
+	6811	Dotations aux amortissements immo de structure	1 144	1 235
+	6816	Dotations aux provisions sur immobilisations	300	1
+	68173	Dotations pour dépréciation des stocks	399	839
-	78174	Reprise sur provision dépréciation créances	-3 275	-3 716
+	68174	Dotations pour dépréciation des créances	3 898	3 883
-	7825	Reprises sur provisions pour gros entretien	-1 495	-1 324
+	6825	Dotations aux provisions pour gros entretien	1 303	840
-	7815/6/7	Reprises sur provisions d'exploitation	-445	-160
-	7821/28	Autres reprises pour provisions pour risques	-160	-15
+	6821/28	Autres dotations pour provisions pour risques	484	111
-	777	Quote part des subventions d'invest virée au résultat	-4 016	-4 108
-	786	Reprises sur provisions financières	0	0
+	6863	Dot aux amort des intérêts compensateurs	0	0
+	686xx	Dot aux amort et aux prov financières	10	11
=		<b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT</b>	<b>47 229</b>	<b>38 661</b>

	<b>REMBOURSEMENT EMPRUNTS LOCATIFS</b>	<b>31 040</b>	<b>25 003</b>
--	--	---------------	---------------

	<b>AUTOFINANCEMENT NET HLM REGLEMENTAIRE</b>	<b>16 189</b>	<b>13 658</b>
--	--	---------------	---------------

-		Eléments exceptionnels (Produits)	17 646	11 155
+		Eléments exceptionnels (Charges)	- 11 169	- 7 625
=		<b>AUTOFINANCEMENT COURANT</b>	<b>9 712</b>	<b>10 128</b>

RAPPORT FINANCIER

# MATURITÉ RSE



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

Ordre	Enjeux	Niveau de Maturité auto-évalué						Le taux d'évolution %
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	
1	Attractivité et cohésion sociale des territoires	1,86	2,29	2,71	3,00	3,14	3,43	
2	Bien vivre des locataires et clients	2,00	2,29	2,43	2,71	3,14	3,29	
3	Environnement	1,57	2,14	2,71	3,00	3,14	3,57	
4	Achats responsables et loyauté des pratiques	1,00	2,25	2,50	2,75	3,25	3,50	
5	Gestion responsable des ressources humaines et bien être des collaborateurs	1,40	2,20	2,40	2,60	3,20	3,40	
6	Gouvernance et management de l'entreprise	1,75	2,13	2,50	2,88	3,13	3,25	
Moyenne des enjeux		1,60	2,21	2,54	2,82	3,17	3,41	7,54%

Notre Progression		2024
1	Aucune action mise en oeuvre.	
2	Lancement, quelques actions ponctuelles.	
3	Déploiement, large ensemble d'actions.	x
4	Maturité, processus d'amélioration continue.	
5	Excellence / exemplarité	

RAPPORT FINANCIER

# RAPPORT DES COMMISAIRES AUX COMPTES



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

**SARL EXCO P2B AUDIT**  
16 rue Frédéric Japy  
25200 MONTBELIARD

**SAS ENDRIX COUREAU**  
6 boulevard Georges Clemenceau  
21000 DIJON

## **"NEOLIA"**

**Société Anonyme d'HLM au capital de 37 901 664 euros**  
34 rue de la Combe aux Biches  
25200 MONTBELIARD

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

Exercice clos le 31 décembre 2024

# **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 2024, 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 2024 à la date d'émission de notre rapport.

## **Justification des appréciations**

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

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

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

# RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX

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

## Vérifications spécifiques

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

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

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du Code de commerce.

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

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

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

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

### **Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

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

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société. Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

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

**Fait à Montbéliard et Dijon,  
Le 30 avril 2025**

**Les Commissaires aux Comptes**

**SARL EXCO P2B AUDIT**

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

**SAS ENDRIX COUREAU**

**Adrien REGIS**  
**Commissaire aux comptes**

N° de compte	ACTIF	31/12/2024				31/12/2023	
		Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net	
1	2	3	4	5	6	7	
	<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				1 156 522,82	1 442 478,75	
201	Frais d'établissement			0,00			
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	326 569,03	112 078,74	214 490,29		224 950,00	
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	6 039 449,19	5 097 416,66	942 032,53		1 217 528,75	
21	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				1 215 448 270,06	1 128 901 941,08	
	<b>Terrains et constructions</b>	1 853 844 252,85	645 162 637,98	1 208 681 614,87		1 122 264 582,56	
2111	Terrains nus	6 356 948,17	3 318 773,30	3 038 174,87		3 815 623,13	
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	154 080 376,79		154 080 376,79		138 227 306,56	
212	Agencements et aménagements de terrains	185 681,40	185 681,40	0,00			
213 (sauf 21315, 2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)	1 583 148 792,76	591 358 985,05	991 789 807,71		921 264 185,56	
214 (sauf 21415, 2145 et 21418)	Constructions locatives sur sol d'autrui	44 130 660,78	20 400 272,22	23 730 388,56		23 268 901,42	
21318-21418	Autres ensembles immobiliers	65 941 792,95	29 898 926,01	36 042 866,94		35 688 565,89	
	<b>Autres immobilisations corporelles</b>	20 523 893,55	13 757 238,36	6 766 655,19		6 637 358,52	
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	14 015 717,13	8 625 307,53	5 390 409,60		5 671 600,63	
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	6 508 176,42	5 131 930,83	1 376 245,59		965 757,89	
221-222-223	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation			0,00			
23	<b>Immobilisations corporelles en cours</b>				286 373 874,32	201 971 837,20	
2312	Terrains	61 516 936,27		61 516 936,27		48 629 649,34	
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	224 817 599,34		224 817 599,34		153 303 840,24	
238	Avances et acomptes	39 338,71		39 338,71		38 347,62	
	<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)</b>				20 356 170,26	35 394 738,83	
261-266 - 2675-2676	Participations - Apports, avances	14 967 244,13	136 655,47	14 830 588,66		14 841 067,05	
2671-2674	Créances rattachées à des participations			0,00			
272	Titres immobilisés (droit de créances)	1 013 436,75		1 013 436,75		1 013 436,75	
2741	Prêts participatifs			0,00			
278	Prêts pour accession et aux SCCC			0,00			
271-274 (sauf 2741) -275-2761	Autres	4 512 144,85		4 512 144,85		17 740 886,79	
2678-2768	Intérêts courus			0,00		1 799 348,24	
		(I)	2 187 600 864,67	664 266 027,21	1 523 334 837,46	1 523 334 837,46	1 367 710 995,86
	<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				73 297 006,69	63 052 186,16	
3 (net du 319, 339, 359)							
31	Terrains à aménager	568 166,90		568 166,90		568 166,90	
33	Immeubles en cours	49 839 451,90	77 630,00	49 761 821,90		47 752 350,00	
	<b>Immeubles achevés :</b>						
35 sauf 358	Disponibles à la vente	10 504 027,15	630 042,38	9 873 984,77		10 916 684,83	
358	Temporairement loués	13 093 033,12		13 093 033,12		3 814 984,43	
37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat			0,00		0,00	
32	Approvisionnement			0,00		0,00	
409	Fournisseurs débiteurs	54 392,08		54 392,08	54 392,08	946 188,73	
	<b>CREANCES D'EXPLOITATION</b>				80 004 201,31	80 492 302,87	
	<b>Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)</b>						
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	13 467 601,36	1 979 452,36	11 488 149,00		10 875 655,70	
412	Créances sur acquéreurs	27 093 485,46		27 093 485,46		26 902 530,92	
414	Clients - autres activités			0,00		0,00	
415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires			0,00		0,00	
416	Clients douteux ou litigieux	11 453 682,83	11 453 682,83	0,00		0,00	
418	Produits non encore facturés	19 877,59		19 877,59		32 555,73	
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	1 927 840,22		1 927 840,22		3 446 456,52	
441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	39 474 849,04		39 474 849,04		39 235 104,00	
	<b>CREANCES DIVERSES (3)</b>				2 557 866,48	2 003 515,40	
454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCC	130 296,52		130 296,52		62 206,65	
451-458	Groupe, Associés-opérations faites en commun et G.I.E			0,00		0,00	
46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	2 424 810,37		2 424 810,37		1 941 308,75	
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers			0,00		0,00	
4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers			0,00		0,00	
455-4562 (sociétés)	Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé			0,00		0,00	
478 (OPH)	Autres comptes transitoires	2 759,59		2 759,59		0,00	
50	<b>Valeurs mobilières de placement</b>			0,00	0,00	0,00	
	<b>DISPONIBILITES</b>				28 518 208,61	39 829 417,84	
511	Valeur à l'encaissement			0,00		2 726 887,06	
515 (OPH)	Compte au Trésor			0,00		0,00	
516	Comptes de placement court terme	19 672 970,34		19 672 970,34		27 778 317,45	
5188	Intérêts courus à recevoir	792 148,95		792 148,95		852 746,56	
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	8 053 089,32		8 053 089,32		8 471 466,77	
53-54	Caisse et régies d'avances			0,00		0,00	
486	<b>Charges constatées d'avance</b>	262 441,85		262 441,85	262 441,85	269 667,10	
		(II)	198 834 924,59	14 140 807,57	184 694 117,02	184 694 117,02	186 593 278,10
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>2 386 435 789,26</b>	<b>678 406 834,78</b>	<b>1 708 028 954,48</b>	<b>1 708 028 954,48</b>	<b>1 554 304 273,96</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	31/12/2024		31/12/2023 5
		Détail 3	Totaux partiels 4	
	<b>CAPITAL, DOTATIONS ET RÉSERVES</b>		409 263 580,50	385 981 143,07
10	<b>Capital</b>		47 855 235,01	46 354 595,01
101-104-105 (sociétés)	<b>Capital (actions simples)</b>	37 901 664,00		36 401 024,00
10133-1014	Capital : actions d'attribution			
10134	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	9 938 414,00		9 938 414,00
104	Ecarts de réévaluation	15 157,01		15 157,01
105	<b>Dotations</b>		0,00	0,00
102-103 (OPH)	Dotations			
102	Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital			
103	<b>Réserves</b>		361 408 345,49	339 626 548,06
106	Réserve légale	3 640 102,40		2 019 209,60
1061 (sociétés)	Réserves statutaires ou contractuelles			
1063 (sociétés)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement			
1067 (OPH)	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		
10671	Réserves - Activité agréée			
10683 (SEM)	Réserves sur cessions immobilières	110 700 958,37		97 013 809,70
10685	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	11 129 947,91		
106851	Réserves diverses	247 067 284,72		240 593 528,76
10688	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	15 426 868,24		
106881	<b>Report à nouveau (a)</b>	15 823 717,00	15 823 717,00	15 823 717,00
11	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016			
(SEM)	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
12	<b>Résultat de l'exercice (a)</b>	7 659 577,86	7 659 577,86	22 623 798,62
(SEM)	dont relevant de l'activité agréée			
	dont relevant du SIEG			19 600 398,92
	<b>Montant brut</b>	<b>Inscrit au résultat</b>		
13	Subventions d'investissement	181 286 786,38	53 070 620,69	128 216 165,69
				128 216 165,69
				119 099 588,80
14	<b>PROVISIONS RÉGLEMENTÉES</b>		0,00	0,00
145	Amortissements dérogatoires			
146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation			
1671	Titres participatifs	5 000 000,00	5 000 000,00	0,00
	<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)</b>	<b>565 963 041,05</b>	<b>565 963 041,05</b>	<b>543 528 247,49</b>
	<b>PROVISIONS</b>		11 981 664,99	12 161 497,00
15	Provisions pour risques	2 186 571,23		1 874 959,00
151	Provisions pour gros entretien	3 903 015,20		4 386 457,00
1572	Autres provisions pour charges	5 892 078,56		5 900 081,00
153-158				
	<b>TOTAL PROVISIONS (II)</b>	<b>11 981 664,99</b>	<b>11 981 664,99</b>	<b>12 161 497,00</b>
	<b>DETTES FINANCIÈRES (1)</b>		1 053 094 204,67	913 204 435,83
162	Participation des employés à l'effort de construction	68 625 391,10		57 504 650,24
163	Emprunts obligataires			
164	<b>Emprunts auprès des Établissements de Crédit</b>			
1641	Caisse des Dépôts et Consignations	868 982 514,86		747 020 730,22
1642	C.G.L.L.S.			
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	1 544 015,10		1 771 388,66
1648	Autres établissements de crédit	84 016 379,46		81 032 731,42
165	<b>Dépôts et cautionnements reçus :</b>			
1651	Dépôts de garantie des locataires	9 063 638,34		8 801 740,08
1654	Redevances (location-accession)	43 242,96		7 592,00
1658	Autres dépôts			
	<b>Emprunts et dettes financières diverses :</b>			
166-1672-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	6 052 463,44		5 274 784,85
1675	Emprunts participatifs			
1676	Avances d'organismes HLM			
168	Autres emprunts et dettes assimilées			
1688 (sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus	14 178 643,38		11 790 818,36
16883	Intérêts compensateurs	587 916,03		
17	Dettes rattachées à des participations			
17	sauf intérêts courus - 18			
519	Concours bancaires courants			
229	<b>Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants</b>		0,00	0,00
2291-2292	Autres droits			
2293	Droits des locataires attributaires			
419	<b>Clients créditeurs</b>		4 591 341,36	3 980 424,84
4195	Locataires-Excédents d'acomptes	3 505 462,35		2 908 741,46
Autres 419	Autres	1 085 879,01		1 071 683,38
	<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		36 785 732,90	41 728 161,02
401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	16 027 087,36		21 289 656,87
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	6 226 451,02		6 250 563,55
42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	14 532 194,52		14 187 940,60
	<b>DETTES DIVERSES</b>		8 649 405,03	12 218 397,06
	<b>Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :</b>			
404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	5 675 525,87		8 539 988,06
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
454	Sociétés Civiles Immobilières			
451-458	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.	2 730 001,00		2 730 001,00
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	64 961,38		58 178,99
4615	Opérations d'aménagement			
455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres	178 530,33		889 842,56
487	<b>Produits constatés d'avance</b>		26 963 564,48	27 483 110,72
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	300 893,67		344 106,51
4872	Produits des ventes sur lots en cours	26 662 670,81		27 139 004,21
	<b>TOTAL DES DETTES (III)</b>	<b>1 130 084 248,44</b>	<b>1 130 084 248,44</b>	<b>998 614 529,47</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>1 708 028 954,48</b>	<b>1 708 028 954,48</b>	<b>1 554 304 273,96</b>
	(a) Montant précédé du signe négatif lorsqu'il s'agit de pertes.			
	(1) Dont à plus d'un an		0,00	0,00
	à moins d'un an		1 053 094 204,67	913 204 435,83

N° de compte 1	PRODUITS 2	31/12/2024		31/12/2023	
		Détail 3	Totaux partiels 4	Dont secteur agréé (SEM) 5	Totaux partiels 5
	<b>PRODUITS D'EXPLOITATION (1)</b>		<b>213 589 681,98</b>		<b>203 533 741,20</b>
70 ( net de 709 )	<b>Produits des activités</b>		<b>184 073 973,92</b>		<b>172 493 925,94</b>
7011	Ventes de terrains lotis	2 241 955,12			4 613 456,41
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	11 728 976,87			6 731 140,09
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	8 508 997,34			8 304 366,67
7017-7018	Ventes d'autres immeubles				
703	Récupération des charges locatives	36 834 232,20			33 374 617,01
702 / 704	Loyers :				
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	8 893 981,09			8 498 299,66
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	104 834 352,78			100 100 940,47
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	383 673,83			491 942,24
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	4 053 413,49			4 203 663,79
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et inventus	277 348,97			110 613,11
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres	5 670 283,00			5 491 405,08
705	<b>Produits de concession d'aménagement</b>				
706	Prestations de services :				
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)				
70631 (OHLM)	Sociétés sous égide				
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques, et autres produits				
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation				
7065	Syndic de copropriétés				
7063 (SEM) / 7066 (OHLM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers				
70671	Gestion des S.C.C.C.				
70672	Gestion des prêts				
7068	Autres prestations de services				
708	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	645 459,23			572 181,41
71	<b>Production stockée ( ou destockage )</b>		<b>10 762 176,52</b>		<b>11 778 937,67</b>
7133	Immeubles en cours	3 173 715,59			15 559 191,48
7135	Immeubles achevés	7 588 460,93			-3 780 253,81
72	<b>Production immobilisée</b>		<b>7 550 030,64</b>		<b>6 040 149,07</b>
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)				
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	7 550 030,64			6 040 149,07
74	<b>Subventions d'exploitation</b>		<b>442 403,71</b>		<b>470 659,36</b>
742	Primes à la construction	2 342,84			2 000,00
743	Subventions d'exploitation diverses	195 060,87			142 959,36
744	Subventions pour travaux d'entretien	245 000,00			325 700,00
781-782	<b>Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions</b>		<b>5 213 944,17</b>		<b>5 374 671,22</b>
78157	Provisions pour gros entretien	1 323 696,99			1 495 433,00
78174	Dépréciations de créances	3 715 722,46			3 274 911,22
Autres 781	Autres reprises	174 524,72			604 327,00
791	<b>Transferts de charges d'exploitation</b>	<b>3 367 092,59</b>	<b>3 367 092,59</b>		<b>3 496 364,06</b>
7583	<b>Montant net reçu après dispositif de lissage de la CGLLS</b>	<b>189 565,00</b>	<b>189 565,00</b>		<b>546 587,00</b>
751-754-7581-7582-7588	<b>Autres produits</b>	<b>1 990 495,43</b>	<b>1 990 495,43</b>		<b>3 332 446,88</b>
755	<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>				
	<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>1 582 322,29</b>		<b>4 050 555,04</b>
761	<b>De participations (2)</b>		<b>85 537,45</b>		<b>481 522,40</b>
7611	Revenus des actions	83 414,68			450 673,42
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente				
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres	2 122,77			30 848,98
762	<b>D'autres immobilisations financières (2)</b>		<b>6 904,59</b>		<b>302 630,19</b>
76241-76242	Prêts accession				
Autres 762	Autres	6 904,59			302 630,19
763-764	<b>D'autres créances et valeurs mobilières de placement</b>	<b>1 135 607,30</b>	<b>1 135 607,30</b>		<b>2 862 418,31</b>
765-766-768	<b>Autres (2)</b>	<b>354 272,95</b>	<b>354 272,95</b>		<b>403 984,14</b>
786	<b>Reprises sur dépréciations et provisions</b>				
796	<b>Transfert de charges financières</b>				
767	<b>Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>				
	<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>33 974 046,70</b>		<b>48 508 800,46</b>
771	<b>Sur opérations de gestion</b>	<b>9 124 050,36</b>	<b>9 124 050,36</b>		<b>8 377 602,20</b>
	<b>Sur opérations en capital :</b>		<b>23 016 755,34</b>		<b>39 291 472,26</b>
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	16 877 535,00			26 006 217,14
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	4 108 121,29			4 016 070,13
778	Autres	2 031 099,05			9 269 184,99
787	<b>Reprises sur dépréciations et provisions</b>	<b>1 833 241,00</b>	<b>1 833 241,00</b>		<b>839 726,00</b>
797	<b>Transferts de charges exceptionnelles</b>				
	<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>249 146 050,97</b>	<b>249 146 050,97</b>		<b>256 093 096,70</b>
	<b>Solde débiteur = perte</b>				
	<i>dont relevant du SIEG</i>				
	<i>dont ne relevant pas du SIEG</i>				
	<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>249 146 050,97</b>		<b>256 093 096,70</b>
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs				
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées				

N° de compte 1	CHARGES 2	31/12/2024			31/12/2023		
		Charges récupérables 3	Charges non récup. 4	Totaux partiels 5	Dont secteur agréé (SEM) 6	Totaux partiels 7	Dont secteur agréé (SEM) 8
	<b>CHARGES D'EXPLOITATION (1)</b>			<b>198 639 584,72</b>		<b>188 615 451,89</b>	
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers			98 841 632,46		90 644 347,03	
60 (net de 609)	Achats stockés :						
601	Terrains		7 025 583,96	7 025 583,96		2 825 957,52	
602	Approvisionnement						
607	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat						
603	Variation des stocks :						
6031	Terrains						
6032	Approvisionnement						
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat						
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		25 560 824,87	25 560 824,87		26 161 474,44	
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)						
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)						
Autres 605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers		316 092,08	316 092,08		389 179,02	
606	Achats non stockés de matières et fournitures	15 598 107,96	910 928,23	16 509 036,19		17 166 933,05	
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs :						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	9 308 628,52	1 103 310,85	10 411 939,37		8 824 329,79	
612	Redevances de crédit bail et layers des baux à long terme		58 628,09	58 628,09		54 621,26	
613	Locations		1 035 527,38	1 035 527,38		870 398,08	
614	Charges locatives et de copropriétés		939 170,98	939 170,98		1 262 187,24	
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	7 623 585,41	8 154 052,64	15 777 638,05		13 017 883,69	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs		8 150 053,23	8 150 053,23		8 066 085,79	
6156	Maintenance		2 356 764,82	2 356 764,82		1 992 110,54	
6158	Autres travaux d'entretien						
616	Primes d'assurances		2 748 908,71	2 748 908,71		2 446 108,47	
621	Personnel extérieur à l'organisme		8 521,26	8 521,26		29 823,80	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	517 422,88	1 996 732,51	2 514 155,39		2 492 499,24	
623	Publicité, publications, relations publiques		712 717,60	712 717,60		763 843,99	
625	Déplacements, missions et réceptions		469 055,08	469 055,08		473 801,07	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		244 243,00	244 243,00		393 483,00	
6285	Redevances		11 630,48	11 630,48		11 846,85	
Autres comptes 61 et 62	Autres	1 569 870,40	2 421 271,52	3 991 141,92		3 401 780,19	
63	Impôts, taxes et versements assimilés			17 576 719,28		18 041 666,93	
631-633	Sur rémunérations	286 987,68	2 302 398,39	2 589 386,07		2 250 902,76	
63512	Taxes foncières		13 001 741,42	13 001 741,42		13 052 629,00	
Autres 635-637	Autres	1 766 234,55	219 357,24	1 985 591,79		2 738 135,17	
64	Charges de personnel			28 074 498,38		28 564 878,20	
641-6481	Salaires et traitements	1 908 667,46	18 139 446,17	20 048 113,63		20 904 457,54	
645-647-6485	Charges sociales	481 518,73	7 544 866,02	8 026 384,75		7 660 420,66	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			51 900 545,78		49 437 606,92	
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
68111 (sauf 681118) - 681122 - 681123 (sauf 68112315 et 6811235) - 681124 (sauf 68112415 et 6811245)	Immobilisations locatives		44 981 467,15	44 981 467,15		41 909 753,37	
Autres 6811	Autres immobilisations		1 245 921,78	1 245 921,78		1 143 902,51	
6812	Charges d'exploitation à répartir						
6816	Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles					300 000,00	
68173	Dépréciations des stocks et en-cours		538 844,48	538 844,48		168 925,00	
68174	Dépréciations des créances		3 883 041,95	3 883 041,95		3 897 534,04	
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :						
68157	Provisions pour gros entretien		840 255,19	840 255,19		1 303 092,00	
Autres 6815	Autres provisions		411 015,23	411 015,23		714 400,00	
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante			2 246 188,82		1 926 952,81	
654	Pertes sur créances irrécouvrables		2 246 188,82	2 246 188,82		1 926 952,81	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante						
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun						
66	CHARGES FINANCIÈRES			28 098 881,86		22 289 638,07	
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		10 478,39	10 478,39		9 665,24	
	Charges d'intérêts (2)						
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		27 243 544,90	27 243 544,90		21 482 315,17	
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif						
661123	Intérêts compensateurs		587 916,03	587 916,03			
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		165 797,88	165 797,88		130 370,12	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						
664-665-666-668	Autres charges financières		91 144,66	91 144,66		667 287,54	
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			14 748 006,53		22 564 208,12	
671	Sur opérations de gestion		3 803 330,50	3 803 330,50		2 581 235,07	
	Sur opérations en capital :			10 447 322,03		19 013 957,05	
Autres 675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		6 625 751,20	6 625 751,20		10 425 647,63	
678	Autres charges exceptionnelles		3 821 570,83	3 821 570,83		8 588 309,42	
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			497 354,00		969 016,00	
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		497 354,00	497 354,00		969 016,00	
6872	Dotations aux provisions réglementées						
6875	Dotations aux provisions						
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIÉTÉS)						
695	IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES ET ASSIMILÉS						
	<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>39 061 023,59</b>	<b>202 425 449,52</b>	<b>241 486 473,11</b>		<b>233 469 298,08</b>	
	Solde créditeur = bénéfice			7 659 577,86		22 623 798,62	
	dont relevant du SIEG					19 600 398,92	
	dont ne relevant pas du SIEG			7 659 577,86		3 023 399,70	
	<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			<b>249 146 050,97</b>		<b>256 093 096,70</b>	

(1) Dont charges sur exercices antérieurs

(2) Dont intérêts s/ entreprises liées

## ANNEXES 2024

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

---

#### A. Faits marquants 2024

Le parc locatif de la société est en progression avec une vacance plus favorable dans une forte dynamique de transition écologique :

Néolia a poursuivi sa production de nouveaux logements tout en réhabilitant son parc existant avec une ambition de décarbonation. Courant 2024, 790 nouveaux logements ont été livrés et 1 162 logements ont été réhabilités énergétiquement. En conséquence, + 156 millions d'euros de nouvelles constructions sont entrées à l'actif du bilan et + 64 millions d'euros de travaux de réhabilitation et de renouvellement de composant soit respectivement + 56% et + 27% comparativement à 2023.

Au 31 décembre 2024, le parc locatif est financé à hauteur de 70% d'emprunts, 8% de subventions et 22% de fonds propres.

En intégrant les cessions et les démolitions de l'année, le nombre de logements fin 2024 est de 27 147, soit 391 logements supplémentaires.

Ce développement a eu pour effet une progression du chiffre d'affaires de l'activité locative, d'autant plus que les taux de vacances (2,91% en 2024) et d'impayés (1,5% en 2024) ont baissés courant de l'année.

Ainsi, les loyers nets de RLS quittancés ont progressé de + 4.3%, soit + 5 millions d'euros en 2024 comparativement à 2023.

Cependant, le poids des charges financières lié à la hausse du livret A et l'augmentation des dotations aux amortissements à la suite du rajeunissement du parc et à sa réhabilitation entraînent une diminution de la marge brute locative de 3,7 millions d'euros entre 2024 et 2023.

Les activités d'accessions de la société évoluent dans un marché qui reste détendu avec des évolutions contrastées :

Les activités d'accessions ont généré en 2024 une marge brute de 3,1 millions d'euros correspondant à la livraison de 153 logements. Les marges sur les ventes de lotissements et de maisons individuelles ont respectivement baissé de - 43% et -14% comparativement à 2023. A contrario, les marges sur les ventes en accession groupée ont plus que doublée (+121 %) et celles en PSLA ont enregistré une hausse de + 34% par rapport à l'année dernière.

**Le résultat comptable 2024 est en baisse avec un autofinancement préservé :**

Le chiffre d'affaires global de la société 2024 est de 184 millions d'euros, soit une augmentation de 6.71% comparativement à 2023.

Les charges d'exploitation directes ont été également en progression : achats et prestations de services (+5,9%), dotations aux amortissements du parc locatif (+7,4%), charges financières sur le parc locatif (+29.6%).

En parallèle, les charges de structures ont été maîtrisées malgré la hausse des activités, la marge sur les produits de ventes HLM de 8,3 millions d'euros) et les produits de la fiscalité verte de 9.4 millions d'euros (dégrèvement TFPB et CEE) ont permis de dégager un résultat global excédentaire de + 7,7 millions d'euros.

Dans ce contexte, l'autofinancement est resté à un niveau satisfaisant de 13,7 millions d'euros, soit 9.2% des produits d'activités. Le seuil d'exigence du secteur étant de 3%.

**Des fonds propres consolidés :**

Les fonds propres et assimilés ont été renforcés courant 2024 par une augmentation en capital de l'actionnaire principal pour 1,5 millions d'euros, la souscription de titres participatifs par la Caisse des dépôts et consignation de 5 millions d'euros et par le versement de nouvelles subventions d'investissement pour 9 m€. Ils sont en conséquence de 566 millions euros au 31 décembre 2024.

## **B. Perspectives 2025**

Un Budget 2025 à l'équilibre intégrant les premières baisses de taux du livret A qui impacteront surtout le poids des charges financières à partir de 2026 si la tendance est confirmée. Ces prévisions sont inscrites dans un environnement international et national qui risque de les perturber.

## **C. Evènements postérieurs à la clôture**

Depuis la clôture au 31 décembre 2024, aucun évènement postérieur significatif pouvant avoir un impact sur la performance financière de Néolia n'a été constaté.

## II. PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

---

**A.** Les comptes annuels de NEOLIA ont été établis, présentés, évalués suivant les principes comptables et encadrés par l'instruction comptable mise à jour par l'arrêté du 8 décembre 2023. En application des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce, le bilan et le compte de résultat du 31 décembre de l'année d'exercice ainsi que l'annexe aux comptes de gestion font l'objet d'une certification par les commissaires aux comptes.

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

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

**D.** L'arrêté du 7 octobre 2015 conjoint du Ministère du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité, du Ministère des Finances et Comptes Publics et du Ministère de l'Intérieur, homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée, a, d'une part, abrogé les précédentes instructions comptables et leurs avenants applicables aux Offices Publics de l'Habitat soumis aux règles des entreprises de commerce et aux sociétés d'HLM, et a, d'autre part, arrêté le plan de comptes et les documents annuels des organismes de logement social à comptabilité de commerce.

**E.** Présentation du comptable du résultat

Le règlement de l'ANC n° 2021-08 du 8 octobre 2021, découlant de la loi ELAN, intègre des évolutions législatives et comptables sur les différents types d'organismes d'HLM et le suivi des résultats dégagés par les activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG) à compter de 2021. Le plan comptable des organismes d'HLM doit présenter les informations relatives à l'affectation du résultat, le passif des états de synthèse comptables, le report à nouveau et les réserves en déclinant la partie relevant du service d'intérêt économique général tel que défini à l'article L 411-2 du CCH.

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

## G. Méthodes d'amortissement et de provisionnement

### 1. Immobilisations incorporelles – Baux emphytéotiques

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

### 2. Amortissements des immobilisations locatives

Les règles retenues depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010, sont :

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

COMPOSANTS	DURÉES D'AMORTISSEMENT
01 - structure et assimilé	50 ans
02 - menuiserie extérieure	28 ans
03 - chauffage (collectif et individuel)	17/28 ans
05 - étanchéité	17 ans
06 - ravalement avec amélioration	17 ans
07 - électricité	28 ans
08 - plomberie / sanitaire	28 ans
09 - ascenseurs	17 ans

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

### 3. Immobilisations en cours

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

#### 4. Dépréciation des immobilisations locatives

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

ANNEE PREVISIONNELLE DE LA DEMOLITION	TAUX
N+1	100%
N+2	100%
N+3	100%

#### 5. Travaux liés à l'amiante

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

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

#### 6. Autres immobilisations corporelles

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

#### 7. Immobilisations financières

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

#### 8. Subventions d'investissements

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

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

#### 9. Créances locataires

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

En 2022, et conformément aux préconisations de la Fédération des ESH, les taux appliqués en fonction des zones géographiques sont les suivants :

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

## 10. Gros entretien

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

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

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

Les travaux provisionnables sont limités aux :

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

## H. La T.V.A

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

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

Le coefficient de déduction définitif en 2024 est de 17 % (2023 : 15 %).

## I. Impôt sur les sociétés

Depuis 2006, les organismes Hlm bénéficient d'une exonération d'impôt sur les sociétés au titre des activités relevant du Service d'Intérêt Economique Général (SIEG), à savoir la construction, l'acquisition, l'amélioration, l'attribution, la gestion et la cession de logements locatifs sous plafond PLS.

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

Depuis 2020, les loyers des logements locatifs intermédiaires qui 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.

## J. Stock et en cours

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

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

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

#### A. Postes à l'actif du bilan

##### E. 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 2024	Taux de détention 2023
Néolia Coopérative	160	99%	99%

AUTRES PARTICIPATIONS	Valeur nette à l'actif	Taux de détention 2024	Taux de détention 2023
Somco	1 951	48%	48%
Habellis	12 276	18%	19%
Vivest	554	2%	5%
SAC Néolia H25	26	60%	60%
<b>TOTAL</b>	<b>14 967</b>		

#### 1. Comptes de stocks

<b>STOCKS ET EN-COURS AU 01/01/2024</b>	<b>63 052</b>
VARIATION DES POSTES STOCKS	
Achats	32 903
Prix de revient des lots vendus :	
. A des tiers	-20 138
. En livraison à soi-même	-2 521
Projets abandonnés ou pris en charges exceptionnelles	-46
Coûts internes	519
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>73 769</b>
VARIATION DES PROVISIONS	
Dotations	-539
Reprises	67
<b>STOCKS ET EN-COURS AU 31/12/2024</b>	<b>73 297</b>

## 2. Créances d'exploitation

	<b>2024</b>
Organismes sociaux - Produits à recevoir	21
État - Produits à recevoir	295
État - TVA déductible restant à récupérer	1 612
<b>AUTRES CRÉANCES</b>	<b>1 928</b>
État - Subventions d'exploitation à recevoir	4 954
État - Subventions d'investissement à recevoir	34 521
<b>ETAT - SUBVENTIONS A RECEVOIR</b>	<b>39 475</b>
<b>TOTAL DES AUTRES CREANCES D'EXPLOITATION</b>	<b>41 403</b>

## 3. Créances diverses

	<b>2024</b>
Débiteurs divers	2 066
Créances sur cessions d'immobilisations	492
<b>TOTAL DES CRÉANCES DIVERSES</b>	<b>2 558</b>

## 4. Disponibilités

	<b>2024</b>
Comptes courants	8 053
Compte à terme	9 000
Livret A	61
Autres livrets et comptes rémunérés	10 612
Intérêts courus	792
<b>ACTIF - DISPONIBILITES</b>	<b>28 518</b>
<b>PASSIF - CONCOURS BANCAIRES</b>	<b>0</b>
<b>TRESORERIE NETTE</b>	<b>28 518</b>

## B. Postes au passif du bilan

### 1. Capital

En 2024, des dividendes ont été versés pour un montant de **842 K€**.

Le capital social a été augmenté de **1 501 K€** au travers une augmentation de capital réservée à ALI.

### 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	64 ans (2023 : 65-67 ans)
●	Taux d'actualisation	3,23 % (2023 : 3,17 %)
●	Evolution des salaires	3,5 % (2023 : 3,5%)
●	Table de mortalité	INSEE 20-22 (2023 : Insee 18-20)
●	Turn-over	3,3 % (2023 : 4 %)

Le montant de la provision au 31/12/2024 s'élève à **5 856 K€**. (2023 : 5 864K€).

### 3. Dettes financières

Le montant des dettes financières au 31/12/2024 s'établit de la façon suivante :

	2024
Emprunts auprès des établissements de crédit et autres	1 029 221
Dépôts et cautionnements reçus	9 107
Intérêts courus	14 765
<b>TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>1 053 093</b>

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

	2024
Sur le patrimoine locatif (nomenclature 2.21 et 2.22)	25 003
Par anticipation suite à vente ou démolition	4 729
Sur emprunt accession (PSLA)	2270
Réserve foncière - Bâtiment adm	38
<b>TOTAL DES REMBOURSEMENTS EN CAPITAL</b>	<b>32 040</b>

### 4. Dettes d'exploitation

a) Factures non parvenues - exploitation gestion (compte n° 4081) : **11 904 K€**

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

Factures non parvenues - stock immobilier (compte n° 4082) : **4 295 K€**

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

b) Dettes fiscales, sociales :

	<b>2024</b>
Dettes fiscales	5 482
Dettes sociales (organismes divers)	4 704
Provision pour congés payés (brut)	2 106
Provision intéressement (hors forfait social et taxes)	2 239
<b>TOTAL DES DETTES FISCALES ET SOCIALES</b>	<b>14 531</b>

#### 5. Dettes sur immobilisations

Les dettes dues aux fournisseurs d'immobilisations s'élèvent à **5 676 K€**.

#### 6. Dettes diverses (autres)

	<b>2024</b>
Associés comptes courants	2 750
Créditeurs divers	165
Autres charges diverses à payer	59
<b>TOTAL DES DETTES DIVERSES</b>	<b>2 974</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 **330 K€** au 31/12/2023. Son solde, amorti chaque année, est tombé à **289 K€** au 31/12/2024.

## 8. Instruments de couverture

Néolia est engagée dans un swap de couverture au 31/12/2024 (évoqué dans la note précédente). Néolia reçoit un proxy Livret A et paie un taux fixe.

	2024	2023
<b>DATE FIN</b>	2032	2032
<b>TF PAYE</b>	3,1625%	3,1625%
<b>FLUX ENCAISSE AU 01/02 N+1</b>	346	440
<b>IMPACT COMPTABLE</b>	395	342

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

## C. COMPTE DE RÉSULTAT

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

	NOMBRE DE LIVRAISONS	PRODUCTION VENDUE COMPTE 701	PRODUCTION STOCKÉES COMPTES 713 + 603	MARGE BRUTE
Lotissements	41 Parcelles	2 242	-1 556	686
Accession groupée	64 Logts	11 729	-10 937	792
Maisons individuelles	49 Pavillons	8 509	-7 645	864
<b>TOTAL</b>		<b>22 480</b>	<b>-20 138</b>	<b>2 342</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

	2023	2024
Logements avant RLS	116 231	121 440
Réduction de loyers de solidarité (RLS)	-7 632	-7 711
Supplément de loyer (SLS)	492	384
Foyers	4 204	4 053
Commerces	580	566
PSLA	111	277
Garages parkings et autres	4 911	5 104
<b>TOTAL LOYERS</b>	<b>118 897</b>	<b>124 113</b>

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

Le montant porté en diminution du compte 703 récupération des charges locatives est de **1 709 K€** (2023 : 2 167 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 2024 s'élève à **1 909€** (2023 : 3 076 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 **43 K€** (53 K€ en 2023).
- Le transfert de charges des frais de commercialisation de la vente HLM dont la contrepartie se trouve au compte 6718 pour **2 352K€** (2 184 K€ en 2023).
- La rémunération de la maîtrise d'ouvrage sur démolition, pour **139 K€** (333 K€ en 2023), elle-même passée en charge exceptionnelle.
- Les remboursements de frais de poursuites et frais bancaires récupérés auprès des locataires, pour **517 K€** (536 K€ en 2023).
- Les commissions internes liées aux activités d'accession et de maisons individuelles pour un montant de **316 K€** (389 K€ en 2023) et portées en coûts de production.

## 6. Dégrevements de taxes foncières

Les dégrèvements de taxes foncières sont enregistrés en produits exceptionnels à réception de l'avis de dégrèvement. Le montant des dégrèvements arrêté au 31/12/2024 s'élève à **7 436 K€** (7 244 K€ en 2023).

## 7. Intéressement

La provision pour intéressement s'élève à **2 195K€**, abondement compris contre 3 200K€ en 2023.

A ce montant s'ajoute la provision sur forfait social liée à l'intéressement, soit 439 K€, ainsi que la taxe sur les salaires correspondante pour un montant de 220 K€.

## 8. Rémunération des commissaires aux comptes

La rémunération des commissaires aux comptes pour l'exercice 2024 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 :

Résultat excédentaire 2024 à affecter est de		7 659 577,86 €	
AFFECTATION DU RESULTAT 2024	ACTIVITES SIEG	ACTIVITES HORS SIEG	BENEFICE 2024
Débit du compte 120 - Résultat de l'exercice (Bénéfice)	6 567 304,11 €	1 092 273,75 €	7 659 577,86 €
Crédit du compte 1061 - Réserve légale	128 664,52 €	21 399,48 €	150 064,00 €
Crédit du compte 10685 - Plus-values nettes sur cessions d'immobilisations	7 602 412,29 €	721 231,03 €	8 323 643,32 €
- Plus-values sur cessions de logements locatifs (loi du 23.12.1986)	7 603 907,11 €	721 199,73 €	8 325 106,84 €
- Résultat sur autres cessions immobilières	- 1 494,82 €	31,30 €	- 1 463,52 €
Crédit du compte 10688 - Réserves diverses	- 1 783 575,50 €	246 557,67 €	- 1 537 017,83 €
Distribution d'un dividende de 0,72€ par action	619 802,79 €	103 085,58 €	722 888,37 €

## Tableau des engagements hors bilan au 31/12/2024

ENGAGEMENTS RECUS	MONTANT
EMPRUNTS LONG TERME SIGNÉS ET NON VERSES AU 31/12	118 011 286
AVAL, CAUTIONS, GARANTIE RECUES	21 498 485
<b>TOTAL</b>	<b>139 509 771</b>
ENGAGEMENTS DONNES	MONTANT
<i>Avals, cautions, garanties données</i>	
CAPITAL RESTANT DU SUR EMPRUNTS ASSORTIS D'UNE GARANTIE HYPOTHECAIRE	34 543 998
GARANTIES DONNEES A DES BANQUES AU BENEFICE DE FILIALES	1 255 555
<i>Autres engagements données - reste à payer sur :</i>	
COUT DE REVIENT PREVISIONNEL SUR OPERATIONS NON LIQUIDEES - MAISON INDIVIDUELLE	3 585 401
COUT DE REVIENT PREVISIONNEL SUR OPERATIONS NON LIQUIDEES - ACCESSION SOCIALE	61 251 937
COUT DE REVIENT PREVISIONNEL SUR OPERATIONS NON LIQUIDEES - LOTISSEMENT	34 999 257
CONTRATS DE RESERVATIONS SUR ACQUISITION EN VEFA	171 608 656
MARCHES SIGNÉS SUR OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	327 506 153
<b>TOTAL</b>	<b>634 750 958</b>
COMMERCIALISATION	MONTANT
RESERVATIONS ACCESSION SIGNÉS A ACTER DEVANT NOTAIRE	35 018 235
RESERVATIONS LOTISSEMENT SIGNÉS A ACTER DEVANT NOTAIRE	2 422 821
RESERVATIONS VENTES HLM SIGNÉS A ACTER DEVANT NOTAIRE	4 078 500
<i>Les maisons individuelles ne sont pas concernées car l'engagement est enregistré au bilan à la signature du contrat CCMI</i>	
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	1 162
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	779
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	119

4.2 Résultat autofi net  
Exercice : 31/12/2024

	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021		Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021	
<b>ORIGINES :</b>						
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		15 823 717,00				15 823 717,00
12 - Résultat de l'exercice N-1		22 623 798,62		19 600 398,92		3 023 399,70
Prélèvement sur le compte 10688 Réserves diverses (1)						
N° de(s) compte(s) prélevé(s)						
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat						
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres						
<b>AFFECTATIONS :</b>						
Affectation aux réserves						
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)		1 620 892,80		1 404 279,89		216 612,91
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)						
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)						
10683 Réserves activité agréée (spécifique SEM)						
10685 Réserves sur cessions immobilières		13 687 148,67		12 646 583,61		1 040 565,06
10688 Réserves diverses		6 473 755,96		4 820 057,60		1 653 698,36
457 - Dividendes (spécifique sociétés)		842 001,19		729 477,82		112 523,37
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		15 823 717,00				15 823 717,00
<b>TOTAL</b>		<b>38 447 515,62</b>		<b>19 600 398,92</b>		<b>18 847 116,70</b>

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

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

EXERCICE	ANNEE DE PAIEMENT	DIVIDENDE PAR ACTION	MONTANT TOTAL DES DIVIDENDES DISTRIBUES	PLAFOND ANNUEL DE DISTRIBUTION (2)	RESULTAT NET
N	2025				7 659 577,86
N-1	2024	0,37	842 001,19		22 623 798,62
N-2	2023	0,32	403 841,92		29 396 605,45

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

(2) Selon les modalités définies par le 12. des statuts types des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré (article Annexe à l'article R422-1) et le 12. des statuts types des sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré (article Annexe à l'article R422-6)

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

	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
<b>Opérations &amp; résultats de l'exercice</b>					
Chiffre d'affaires (hors 703)	137 946 629,96	143 519 943,97	139 443 224,04	139 119 308,93	147 239 741,72
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	67 762 366,98	64 656 732,16	64 071 281,20	66 435 876,56	53 008 563,63
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	28 381 571,07	23 904 130,66	29 396 605,45	22 623 798,62	7 659 577,86
<b>Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	488	489	483	487	482
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	19 553 575,86	19 710 798,70	19 171 252,05	20 893 820,52	20 036 549,65
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc ...) (comptes 645, 647 et 648)	7 433 011,94	7 671 167,30	7 293 688,62	7 671 057,68	8 037 948,73

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

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	14 210 778,35	16 189 418,38	13 658 189,65	
b) Total des produits financiers (Comptes 76)	2 673 361,94	4 050 555,04	1 582 322,29	
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)	169 888 685,12	172 493 925,94	184 073 973,92	

4.3.1 - TABLEAU MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

4.3 Mouvements actif immo  
Exercice au : 31/12/2024

N° de compte	Immobilisations	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice
			Acquisitions, créations, apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements poste à poste, abandons de projets, remb. anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remb. courant des prêts (5)	
2	1	2	3	4	5	6	7 (2+3+4-5-6)
<b>INCORPORELLES</b>							
201	Frais d'établissement						
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	326 644,68		75,65	75,65	75,65	326 569,03
232-237	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles						
203-205-206-207-2088	Autres immobilisations incorporelles	5 821 664,00	217 785,19				6 039 449,19
	<b>TOTAL I</b>	<b>6 148 308,68</b>	<b>217 785,19</b>	<b>75,65</b>	<b>75,65</b>	<b>75,65</b>	<b>6 366 018,22</b>
<b>CORPORELLES</b>							
<b>TERRAINS</b>							
2111	Terrains nus	7 134 396,43			767 197,00	10 251,26	6 356 948,17
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	138 227 306,56		16 879 287,71	188 467,83	837 749,65	154 080 376,79
212	Agencements - Aménagements de terrains	185 681,40					185 681,40
	<b>TOTAL II</b>	<b>145 547 384,39</b>		<b>16 879 287,71</b>	<b>955 664,83</b>	<b>848 000,91</b>	<b>160 623 006,36</b>
<b>CONSTRUCTIONS</b>							
	Constructions locatives sur sol propre - Additions et remplacements de composants compris	[A] 1 529 984 349,79		118 021 128,04	1 201 769,16	14 338 526,76	1 632 465 181,91
213 (sauf 21315-2135)	Constructions locatives sur sol propre hors Additions et remplacements de composants			87 640 815,73	324 645,90	2 848 392,32	
	Additions et remplacement de composants (1)			30 380 312,31	877 123,26	11 490 134,44	
	Constr. locatives sur sol d'autrui additions et remplacements de composants compris	[B] 58 465 565,67		15 906 802,80	13 550 840,19	65 463,70	60 756 064,58
214 (sauf 21415-2145)	Constructions locatives sur sol d'autrui hors Additions et remplacements de composants			14 651 733,10	331 660,59	65 463,70	
	Additions et remplacement de composants (1)			1 255 069,70	13 219 179,60		
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et install. admin.	[C] 13 914 604,37	101 112,76	411 332,34	411 332,34		14 015 717,13
	<b>TOTAL III [A+B+C]</b>	<b>1 602 364 519,83</b>	<b>101 112,76</b>	<b>134 339 263,18</b>	<b>15 163 941,69</b>	<b>14 403 990,46</b>	<b>1 707 236 963,62</b>
215	<b>Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV</b>	<b>65 589,70</b>					<b>65 589,70</b>
<b>DIVERS</b>							
2181	Install. générales, agencements et aménagements div.	305 690,48	11 821,90	427 008,64			744 521,02
2182	Matériel de transport	150 883,82	57 244,25			91 616,00	116 512,07
2183	Matériel de bureau et matériel informatique	3 286 080,97	202 179,36			540,48	3 487 719,85
2184	Mobilier	1 950 273,42	143 560,36				2 093 833,78
2188	Diverses						
	<b>TOTAL V</b>	<b>5 692 928,69</b>	<b>414 805,87</b>	<b>427 008,64</b>		<b>92 156,48</b>	<b>6 442 586,72</b>
22	<b>Immeubles en location-vente, loc.-attr., affectation TOTAL VI</b>						
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>							
2312	Terrains, ouvrages d'infrastructure	48 629 649,34	28 156 741,90	2 004 259,90	17 251 394,57	22 320,30	61 516 936,27
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles :						
	- Construction et acquisition-amélioration	117 511 368,70	127 431 113,63	1 811 272,03	76 807 329,54		169 946 424,82
	- Additions et remplacements de composants (1)	35 792 471,54	63 464 330,18	32 187,67	42 922 165,76	1 495 649,11	54 871 174,52
238	Avances et acomptes	38 347,62	378 519,37			377 528,28	39 338,71
	<b>TOTAL VII</b>	<b>201 971 837,20</b>	<b>219 430 705,08</b>	<b>3 847 719,60</b>	<b>136 980 889,87</b>	<b>1 895 497,69</b>	<b>286 373 874,32</b>
	<b>Total VIII (II+III+IV+V+VI+VII)</b>	<b>1 955 642 259,81</b>	<b>219 946 623,71</b>	<b>155 493 279,13</b>	<b>153 100 496,39</b>	<b>17 239 645,54</b>	<b>2 160 742 020,72</b>
<b>FINANCIERES</b>							
261-266-2675-2676	Participations, apports, avances (261-266-2675-2676)	14 967 244,13					14 967 244,13
2671-2674	Créances rattachées à des participations (2671-2674)						
272	Titres immobilisés (droit de créance)	1 013 436,75					1 013 436,75
2741	Prêts participatifs						
2781	Prêts principaux pour accession						
2782	Prêts complémentaires pour accession						
2783	Prêts aux SCCC						
269-271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	17 740 886,79	4 187 419,05			17 416 160,99	4 512 144,85
2678-2768	Intérêts courus	1 799 348,24				1 799 348,24	
	<b>TOTAL IX</b>	<b>35 520 915,91</b>	<b>4 187 419,05</b>			<b>19 215 509,23</b>	<b>20 492 825,73</b>
	<b>TOTAL GENERAL ( I + VIII + IX ) (2)</b>	<b>1 997 311 484,40</b>	<b>224 351 827,95</b>	<b>155 493 354,78</b>	<b>153 100 572,04</b>	<b>36 455 230,42</b>	<b>2 187 600 864,67</b>

(1) Ces lignes recensent les montants des travaux de réhabilitations, résidentialisation et changements de composants sur le parc existant hors travaux d'amélioration sur les acquisitions réhabilitation.  
 (2) Total général colonne 7 = Total I colonne 3 de l'actif du bilan.  
 (3) Voir note la production immobilisée (poste 72 - sauf 72222).

4.4.1 - TABLEAU AMORTISSEMENTS (A)  
SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

4.4 Amortissements (A)  
Exercice au : 31/12/2024

N° de compte	Immobilisations amortissables	Montant des amortissements au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissement des éléments sortis de l'actif et reprises (2)	Montant des amortissements en fin d'exercice
			Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
1	2	3	4	5	6	7
	<b>INCORPORELLES</b>					
2801	Frais d'établissement					
28082-28083-28084-28085	Baux long terme et droits d'usufruit	101 694,68	10 459,71		75,65	112 078,74
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	4 604 135,25	493 281,41			5 097 416,66
	<b>TOTAL I</b>	<b>4 705 829,93</b>	<b>503 741,12</b>		<b>75,65</b>	<b>5 209 495,40</b>
	<b>CORPORELLES</b>					
2812	Agencements - Aménagements de terrains <b>TOTAL II</b>	<b>185 681,40</b>				<b>185 681,40</b>
	<b>CONSTRUCTIONS</b>					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sur sol propre)	575 966 118,57	43 355 042,02		10 150 195,76	608 510 052,88
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	28 988 597,01	1 626 425,13		65 463,70	31 210 470,39
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	8 243 003,74	382 303,79			8 625 307,53
	<b>TOTAL III</b>	<b>613 197 719,32</b>	<b>45 363 770,94</b>		<b>10 215 659,46</b>	<b>648 345 830,80</b>
2815	Installations techniques - Matériel - Outillage <b>TOTAL IV</b>	<b>65 589,70</b>				<b>65 589,70</b>
	<b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)	268 306,54	35 850,00			304 156,54
28182	Matériel de transport	25 576,07	24 277,59		20 166,06	29 687,60
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	2 647 083,60	273 573,99		540,48	2 920 117,11
28184	Mobilier	1 786 204,59	26 175,29			1 812 379,88
28188	Diverses					
	<b>TOTAL V</b>	<b>4 727 170,80</b>	<b>359 876,87</b>		<b>20 706,54</b>	<b>5 066 341,13</b>
	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) <b>TOTAL VI</b>					
	<b>TOTAL GENERAL (3)</b>	<b>622 881 991,15</b>	<b>46 227 388,93</b>		<b>10 236 441,65</b>	<b>658 872 938,43</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

Amortissement des logements (extrait de la partie littéraire de l'annexe): indiquer la (les) durée(s) d'amortissement retenue(s) pour le composant "Structure" des logements :

4.4.2 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (B)

VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

4.4 Amortissements (B)

Exercice au : 31/12/2024

N° de compte 1	Immobilisations amortissables 2	Éléments transférés en actif circulant 3	Éléments cédés 4	Autres sorties d'actif (3) 5	Reprises sur amortissements (1) 6	Total des diminutions (2) 7
	<b>INCORPORELLES</b>					
2801	Frais d'établissement					
28082-28083-28084-28085	Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit		75,65			75,65
2803-2805 - 28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles					
	<b>TOTAL I</b>		<b>75,65</b>			<b>75,65</b>
	<b>CORPORELLES</b>					
2812	Agencements - Aménagements de terrains <b>TOTAL II</b>					
	<b>CONSTRUCTIONS</b>					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sol propre)			10 150 195,76		10 150 195,76
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui			65 463,70		65 463,70
281315-28135 - 281415-28145	Bâtiments et installations administratifs					
	<b>TOTAL III</b>			<b>10 215 659,46</b>		<b>10 215 659,46</b>
2815	Installations techniques - Matériel - Outillage <b>TOTAL IV</b>					
	<b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers					
28182	Matériel de transport			20 166,06		20 166,06
28183	Matériel de bureau et matériel informatique			540,48		540,48
28184	Mobilier					
28188	Diverses					
	<b>TOTAL V</b>			<b>20 706,54</b>		<b>20 706,54</b>
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) <b>TOTAL VI</b>					
	<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>75,65</b>	<b>10 236 366,00</b>		<b>10 236 441,65</b>

(1) Reprises constatées au compte 7811

(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 du tableau 4.4.1 - TABLEAU AMORTISSEMENTS - SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

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

4.5 - TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

4.5 Dépréciations et provisions

Exercice au : 31/12/2024

Nature 1	Montant au début de l'exercice 2	Augmentations : dotations de l'exercice 3	Diminutions : reprises de l'exercice 4	Montant à la fin de l'exercice 5
<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>				
Amortissements dérogatoires				
Provision spéciale de réévaluation				
<b>TOTAL I</b>				
<b>PROVISIONS</b>				
Pour litiges	555 146,00	98 439,00	84 034,00	569 551,00
Pour amendes et pénalités				
Pour pertes sur contrats	230 000,00	300 000,00	15 000,00	515 000,00
Pour pensions et obligations similaires	5 864 000,00		8 371,44 (3)	5 855 628,56
Pour gros entretien	4 386 457,00	840 255,19	1 323 696,99	3 903 015,20
Pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	1 125 894,00	20 609,05	8 032,82	1 138 470,23
<b>TOTAL II</b>	<b>12 161 497,00</b>	<b>1 259 303,24</b>	<b>(2) 1 439 135,25</b>	<b>11 981 664,99</b>
<b>DEPRECIATIONS</b>				
<b>IMMOBILISATIONS</b>				
Incorporelles				
Corporelles	6 592 320,31	497 354,00	1 833 241,00	5 256 433,31
Financières	126 177,08	10 478,39		136 655,47
<b>TOTAL III</b>	<b>6 718 497,39</b>	<b>507 832,39</b>	<b>1 833 241,00</b>	<b>5 393 088,78</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Terrains à aménager				
Immeubles en cours	56 003,18	77 630,00	56 003,18	77 630,00
Immeubles achevés	179 944,00	461 576,80	11 478,42	630 042,38
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat				
Approvisionnement				
<b>TOTAL IV</b>	<b>235 947,18</b>	<b>539 206,80</b>	<b>67 481,60</b>	<b>707 672,38</b>
<b>CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT</b>				
Locataires	13 225 824,45	5 861 243,81	5 693 924,32	13 393 143,94
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributionnaires	39 991,25			39 991,25
Autres créances				
Valeurs mobilières de placement				
<b>TOTAL V</b>	<b>13 265 815,70</b>	<b>5 861 243,81</b>	<b>5 693 924,32</b>	<b>13 433 135,19</b>
<b>TOTAL VI (III+IV+V)</b>	<b>20 220 260,27</b>	<b>6 908 283,00</b>	<b>7 594 646,92</b>	<b>19 533 896,35</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + II + VI)</b>	<b>32 381 757,27</b>	<b>(1) 8 167 586,24</b>	<b>(1) 9 033 782,17</b>	<b>31 515 561,34</b>

RENOIS			
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation	5 673 156,85	5 213 944,17
	- Financières	10 478,39	
	- Exceptionnelles	497 354,00	1 833 241,00
(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)

4.6.1 - TABLEAU ETAT DES DETTES

4.6 Etat des dettes  
Exercice au : 31/12/2024

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)	68 625 391,10	1 358 825,11	8 547 378,01	58 719 187,98	
163	Emprunts obligataires (1)					
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	954 542 909,42	24 242 845,76	103 548 985,59	826 751 078,07	
1651/1658	Dépôts et cautionnements reçus	9 063 638,34	Non ventilable (3)		9 063 638,34	
1654	Redevances location - accession	43 242,96	43 242,96			
166	Participation des salariés aux résultats					
1675	Emprunts participatifs (1)					
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	6 052 463,44	428 868,31	1 712 308,41	3 911 286,72	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)					
519	Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)					
16881/16882/1718 / 1748/1788/5181 16883	Intérêts courus non échus	14 178 643,38	14 178 643,38			
	Intérêts compensateurs	587 916,03	587 916,03			
<b>TOTAL I dettes financières</b>		<b>1 053 094 204,67</b>	<b>40 840 341,55</b>	<b>113 808 672,01</b>	<b>898 445 191,11</b>	
<i>dont emprunts remboursables in fine</i>		<i>26 758 805,98</i>	<i>203 173,45</i>	<i>810 251,22</i>	<i>25 745 381,31</i>	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants					
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés					
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	27 929 064,25	27 929 064,25			
419	Clients créditeurs	4 591 341,36	4 591 341,36			
42	Personnel et comptes rattachés	5 219 044,49	5 219 044,49			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	3 742 118,74	3 742 118,74			
44	Etat et autres collectivités publiques	5 571 031,29	5 571 031,29			
443	Opérations particulières					
44 sauf 443	Autres	5 571 031,29	5 571 031,29			
45	Groupe, associés et opérations de coopération	2 749 566,74	386,45	2 749 180,29		
451	Groupe	2 730 001,00		2 730 001,00		
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C					
455/4563/457	Associés	19 565,74	386,45	19 179,29		
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.					
46	Créditeurs divers	224 312,42	224 312,42			
461	Opérations pour le compte de tiers	64 961,38	64 961,38			
46 sauf 461	Autres dettes	159 351,04	159 351,04			
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)					
<b>TOTAL II</b>		<b>50 026 479,29</b>	<b>47 277 299,00</b>	<b>2 749 180,29</b>		
487	Produits constatés d'avance	26 963 564,48	26 963 564,48			
4871	Sur exploitation	300 893,67	300 893,67			
4872	Sur vente de lots en cours	26 662 670,81	26 662 670,81			
4878	Autres produits constatés d'avance					
<b>TOTAL III</b>		<b>26 963 564,48</b>	<b>26 963 564,48</b>			
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)</b>		<b>1 130 084 248,44</b>	<b>115 081 205,03</b>	<b>116 557 852,30</b>	<b>898 445 191,11</b>	

RENVIS		
(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	173 656 108,60
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	32 039 629,41
(2)	Dont à 2 ans maximum à l'origine	

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

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

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

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

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

4.7 Etat des créances  
Exercice au : 31/12/2024

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	17 744,15	16 762,00	982,15
275/276	Autres immobilisations financières	4 494 400,70	106 854,77	4 387 545,93
<b>TOTAL I</b>		<b>4 512 144,85</b>	<b>123 616,77</b>	<b>4 388 528,08</b>
<b>EN ACTIF CIRCULANT</b>				
409	Fournisseurs débiteurs	54 392,08	54 392,08	
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	13 467 601,36	13 467 601,36	
416	Clients douteux ou litigieux	11 453 682,83	11 453 682,83	
412	Créances sur acquéreurs	27 093 485,46	2 206 448,68	24 887 036,78
413/414/415/418	Autres créances clients	19 877,59	19 877,59	
42	Personnel et comptes rattachés	2 365,80	2 365,80	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	18 633,85	18 633,85	
44	Etat et collectivités publiques	41 381 689,61	41 381 689,61	
443	Opérations particulières			
44 sauf 443	Autres (1)	41 381 689,61	41 381 689,61	
45	Groupes, associés et opération de coopération	130 296,52	130 296,52	
451	Groupe			
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C	130 296,52	130 296,52	
455	Associés - comptes courants			
4562 (spécifique SA)	Capital souscrit et appelé, non versé			
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.			
46	Débiteurs divers	2 427 569,96	2 427 569,96	
461	Opérations pour le compte de tiers			
46 sauf 461	Autres créances (1)	2 427 569,96	2 427 569,96	
<b>TOTAL II</b>		<b>96 049 595,06</b>	<b>71 162 558,28</b>	<b>24 887 036,78</b>
486	Charges constatées d'avance	262 441,85	262 441,85	
476	Différence de conversion (actif)			
<b>TOTAL III</b>		<b>262 441,85</b>	<b>262 441,85</b>	
<b>TOTAL GENERAL ( I + II + III )</b>		<b>100 824 181,76</b>	<b>71 548 616,90</b>	<b>29 275 564,86</b>

(1) RENVOIS		
Dont	Subventions d'investissement à recevoir	34 521 092,35
	Subventions d'exploitation à recevoir	4 953 756,69
	TVA	1 612 278,57

4.8.1 - TABLEAU FILIALES ET PARTICIPATIONS  
(en euros)

Exercice au : 31/12/2024

Informations financières	Siren 2	Capital 3	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats (5) 4	Quote-part du capital détenue (%) 5	Valeur comptable des titres détenus (3)		Prêts et avances consentis par l'organisme et non encore remboursés (4) 8	Montant des cautions et avals donnés par l'organisme 9	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos (5) 10	Dividendes encaissés par l'organisme au cours de l'exercice 11	Activité 12
					Brute 6	Nette 7					
<b>Filiales et participations (1)</b>											
<b>Filiales et participations (2) (6)</b>											
<b>Filiales (7)</b>											
- NEOLIA COOPERATIVE		160 000,00	-137 981,81	100.00%	160 000,00	32 443,65					
-											
-											
-											
-											
-											
<b>Participations (8)</b>											
- HABELLIS		63 275 621,48		18.00%	12 275 470,57	12 275 470,57			89 876 727,09	38 509,99	
- VIVEST		11 097 220,00		2.50%	553 561,17	553 561,17				17 162,14	
- SAC NEOLIA ET HABITAT25		40 000,00		65.00%	26 000,00	26 000,00					
-											
-											
-											
<b>Autres filiales ou participations (9)</b>											
Filiales non reprises ci-dessus											
Participations non reprises ci-dessus											
<b>TOTAL (10)</b>					<b>13 015 031,74</b>	<b>12 887 475,39</b>				<b>55 672,13</b>	

(1) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer à chaque fois le numéro d'identification national (n° SIREN).  
 (2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer sa raison sociale.  
 (3) Si le montant inscrit a été réévalué, indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique "observations".  
 (4) Mentionner dans cette colonne le total des prêts et avances (sous déductions des remboursements) à la clôture de l'exercice et, dans la rubrique "observations", les dépréciations constituées le cas échéant.  
 (5) S'il s'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de l'organisme, le préciser dans la rubrique "observations".  
 (6) Dont la valeur d'inventaire excède 1 % du capital de l'organisme détentrice des titres.  
 (7) Plus de 50 % du capital détenu par l'organisme.  
 (8) De 10 à 50 % du capital détenu par l'organisme.  
 (9) Sociétés consolidées ou si la valeur d'inventaire des titres est inférieure à 1 % du capital de l'organisme détentrice des titres.  
 (10) Total colonnes 6 et 7 : égal aux comptes 261 + 266

**Observations :**

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

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

4.10 Frais acq.-Transferts charges

Exercice au : 31/12/2024

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			1 194 957,72
	Divers (montants non significatifs)	1 194 957,72	
31 - Terrains à aménager			
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			-197 969,65
	Divers (montants non significatifs)	-197 969,65	
35 - Immeubles achevés			-110 814,92
	Divers (montants non significatifs)	-110 814,92	
<b>TOTAL</b>			<b>886 173,15</b>

4.10.2 - TABLEAU DES TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTE 79)

II-Annexe Fiche 10

Destination des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation (compte 791)	Transfert de charges financières (compte 796)	Transfert de charges exceptionnelles (compte 797)
... En charges à répartir (c/ 481) (1)			
... En comptes de tiers			
... En charges d'exploitation	881 514,79		
... En charges financières			
... En charges exceptionnelles [dont frais sur ventes... c/ 67182] (2)	2 490 577,80		
<b>TOTAL</b>	<b>3 372 092,59</b>		

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

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

4.11.1 - TABLEAU PRODUCTION IMMOBILISEE (COMPTE 72)

4.11 Production immobilisée  
Exercice au : 31/12/2024

N° Inventaire	Opérations	Coûts internes (compte 7221) (1)	Frais financiers (compte 7222) (2)	Autres travaux et prestations pour soi-même (compte 7223) (3)	Total
	1	2	3	4	5
sans objet	sans objet	5 029 506,27		2 520 524,37	7 550 030,64

(1) Les coûts imputés ne doivent pas excéder les coûts réels. Préciser ci-après les méthodes de calcul.

Rappels : la non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.

la notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable.

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

4.12 Coûts incorp. stocks  
Exercice au : 31/12/2024

Comptes	Frais financiers spécifiques à une opération	Frais financiers non spécifiques à une seule opération (1)	Frais de commercialisation (2)	Autres coûts internes (2)	Total
1	2	3	4	5	6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					
332 - Opérations groupées, constructions neuves				518 538,96	518 538,96
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I.)					
337 - Divers (3)					
<b>TOTAL GENERAL</b>				<b>518 538,96</b>	<b>518 538,96</b>

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

4.13.1 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

4.13 Exceptionnel  
Exercice au : 31/12/2024

I - CHARGES

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
<b>671 - Sur opérations de gestion (1) (2)</b>		3 803 330,50
- Pénalités et amendes	48 833,62	
- Subventions accordées	119 646,01	
- Autres charges exceptionnelles	1 282 453,52	
- Frais de commercialisation vente HLM	2 351 531,00	
- Créances irrécouvrables	866,35	
- Divers: montants non significatifs		
<b>675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)</b>		6 625 751,20
Cessions (2)		
- VNC des immobilisations corporelles	6 210 570,62	
- VNC des immobilisations financières		
- Divers: montants non significatifs		
Démolitions		
- VNC des immobilisations et composants détruits	415 180,58	
- Divers: montants non significatifs		
Sorties de composants et autres mis au rebut		
<b>678 - Autres (1) (2)</b>		3 821 570,83
- Dépenses non couvertes par assurance	210 879,24	
- Projets abandonnés	171 884,25	
- Frais de démolitions	3 422 694,57	
- Autres	16 112,77	
- Divers: montants non significatifs		
<b>687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions</b>		497 354,00
- Dotation provision démolition et dépréciation d'actif	497 354,00	
- Dotation provision exceptionnelle IFC		
- Divers: montants non significatifs		
<b>TOTAL</b>	<b>#REF!</b>	<b>14 748 006,53</b>

II - PRODUITS

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
<b>771 - Sur opérations de gestion (1)</b>		9 124 050,36
- Pénalités perçues	119 347,50	
- Créances recouvrées	76 814,96	
- Dégrèvements d'impôts et taxes	7 435 617,00	
- Pénalités sur suppléments loyers	277 885,58	
- Autres	1 214 385,32	
- Divers: montants non significatifs		
<b>775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)</b>		16 877 535,00
- Cession immobilisations corporelles	72 590,00	
- Cessions immobilisations ventes HLM	16 804 945,00	
- Cessions immobilisations financières		
- Divers: montants non significatifs		
<b>777 - Subventions d'investissement virées au résultat</b>		4 108 121,29
- Sur immeubles	4 071 403,37	
- Sur terrains	36 717,92	
- Divers: montants non significatifs		
<b>778 - Autres (1)</b>		2 031 099,05
- Indemnités d'assurance	49 373,49	
- Subventions démolitions	1 937 207,04	
- Autres	44 518,52	
- Divers: montants non significatifs		
<b>787 - Reprises sur dépréciations et provisions</b>		1 833 241,00
- Reprises provisions risques et charges exploitations exceptionnelles		
- Reprises provisions despréciations exceptionnelles	1 833 241,00	
- Divers: montants non significatifs		
<b>797 - Transferts de charges exceptionnelles</b>		
-		
<b>TOTAL</b>	<b>33 974 046,70</b>	<b>33 974 046,70</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

N° DE COMPTES	LIBELLES	FIN 2024*	FIN 2023*	VARIATION
31 (net de 319)	Terrain à aménager	568 166,90	568 166,90	
33 (net de 339)	Terrains et immeubles en cours	49 839 451,90	47 843 676,83	
35 (net de 359)	Terrains et immeubles achevés	23 597 060,27	14 876 289,61	
<b>SOUS TOTAL</b>		<b>74 004 679,07</b>	<b>63 288 133,34</b>	<b>10 716 545,73</b>
	Corrigé des projets de construction non réalisés			45 630,79
	Corrigé des dépenses affectées en gestion			0,00
	Corrigé des variations des factures non parvenues			0,00
<b>VARIATION BRUTE</b>				<b>10 762 176,52</b>
<b>CONTRÔLE</b>				
	Variation pour production stockée	(compte 71)		-10 762 176,52
	Variation des terrains à aménager	(compte 6031)		0,00
<b>TOTAL CONTRÔLE</b>				<b>-10 762 176,52</b>

\* soldes sur bilan (Berger-Levrault)

EXERCICE 2024

## CHARGES ET PRODUITS SUR EXERCICES ANTERIEURS

LIBELLES	COMPTES	2 024	2 023
<b>CHARGES</b>			
LOCATION DES VEHICULES	61350000080		380
COTISATIONS DIVERSES	62810000080		-2 134
TAXE SUR LES SALAIRES	63110000080	15 247	
PENALITES AMENDES FISCALES ET PENALES	67120000080	41 576	
SUBVENTIONS ACCORDEES	67150000080		1 250
AUTRES CHARGES EXCEPTIONNELLES	67180000080	1 175 720	31 179
<b>TOTAL CHARGES</b>		<b>1 232 543</b>	<b>30 675</b>
<b>PRODUITS</b>			
SUBVENTIONS RECUES	74310000080	32 319	42 582
DEGREVEMENTS D'IMPOTS ET TAXES	77170000080	7 300 366	7 243 533
AUTRES PRODUITS EXCEPTIONNELS	77180000080	642 134	342 758
<b>TOTAL PRODUITS</b>		<b>7 974 820</b>	<b>7 628 873</b>
<b>SOLDE GLOBAL</b>		<b>6 742 277</b>	<b>7 598 198</b>

## ETAT DU PERSONNEL

### 1 - NOMBRE DE SALARIES AU 31/12/2024

TYPE	CADRE	MAITRISE	EXECUTION	TOTAL
Personnel administratif	36	82	27	145
Personnel commercial	21	90	43	154
Personnel technique	35	18	23	76
Personnel ouvrier				0
Gardiens		15	99	114
<b>TOTAUX</b>	<b>92</b>	<b>205</b>	<b>192</b>	<b>489</b>

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

TYPE	CADRE	MAITRISE	EXECUTION	TOTAL
Personnel administratif	36	81	26	143
Personnel commercial	21	89	41	151
Personnel technique	35	18	23	76
Personnel ouvrier				0
Gardiens		15	98	113
<b>TOTAUX</b>	<b>92</b>	<b>203</b>	<b>187</b>	<b>482</b>

RAPPORT FINANCIER

# PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT



## **Proposition d'affectation du résultat 2024** À soumettre à l'Assemblée Générale

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

**Résultat excédentaire 2024 à affecter est de** **7 659 577,86 €**

AFFECTATION DU RESULTAT 2024	ACTIVITES SIEG	ACTIVITES HORS SIEG	BENEFICE 2024
Débit du compte 120 - Résultat de l'exercice (Bénéfice)	6 567 304,11 €	1 092 273,75 €	7 659 577,86 €
Crédit du compte 1061 - Réserve légale	128 664,52 €	21 399,48 €	150 064,00 €
Crédit du compte 10685 - Plus-values nettes sur cessions d'immobilisations	7 602 412,30 €	721 231,03 €	8 323 643,33 €
- Plus-values sur cessions de logements locatifs (loi du 23.12.1986)	7 603 907,11 €	721 199,73 €	8 325 106,84 €
- Résultat sur autres cessions immobilières	- 1 494,81 €	31,30 €	- 1 463,52 €
Crédit du compte 110 - Report à nouveau	- 1 783 575,51 €	246 557,67 €	- 1 537 017,84 €
Distribution d'un dividende de 0,72€ par action	619 802,79 €	103 085,58 €	722 888,37 €

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

Montbéliard, le 27 mars 2025,  
Le Conseil d'Administration

**RAPPORT FINANCIER**

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



**TABLEAU DU SOLDE DES DETTES FOURNISSEURS**

au 31/12/2024	Total	< 30 jours	entre 31 et 60 jours	entre 61 et 90 jours	> 91jours	Retenues de garantie et dépôts non exigibles
TTC en €	<b>7 494 119</b>	7 225 993	100 708	215 327	0	3 921 372
% du montant total	<b>100%</b>	96%	1%	2%	0%	
Nombre de factures	<b>5 711</b>					

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

au 31/12/2024	Total	< 30 jours	entre 31 et 60 jours	entre 61 et 90 jours	> 91jours
TTC en €	<b>57 208</b>	57 208			
% du montant total	<b>100%</b>	100%	0%	0%	0%
Nombre de factures	<b>67</b>				

(\*) Clients professionnels

RAPPORT FINANCIER

# FILIALES ET PARTICIPATIONS



**PRISES DE PARTICIPATIONS SIGNIFICATIVES PAR NEOLIA DANS LE CAPITAL D'UNE AUTRE SOCIETE (1)**

**LOI N° 85-705 DU 12 JUILLET 1985**

RAISON SOCIALE	ADRESSE	NOMBRE D' ACTIONS REPRESENTÉES		% DETENU DANS CAPITAL SOCIÉTÉS	
		31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024
Société Anonyme d'hlm HABELLIS	28 Bd Clémenceau 21 000 Dijon	39 598 398	39 598 398	19,40%	18,00%
Société Anonyme d'hlm SOMCO	20 Porte du Miroir 68 100 MULHOUSE	125 033	125 033	48,46%	48,46%

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

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

**LOI N° 85-705 DU 12 JUILLET 1985**

RAISON SOCIALE	ADRESSE	NOMBRE D' ACTIONS REPRESENTÉES		% DETENU DANS CAPITAL SOCIÉTÉS	
		31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024
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	5,00%	2,45%



# 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 31/12/2024

### Mandats et fonctions exercés en 2024 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 16/05/2024, Administrateur Début de mandat : 23/03/2023	A Titre Personnel relevant du Collège Actionnariat de Référence	Jean-Luc PERRARD	16/12/1962	Vice-Président depuis le 04/11/2024	SACHA (société de coordination)	5 Rue Louis Loucheur 25000 BESANCON
				Administrateur	Fondation Fonds Archives Terre Blanche	1 Rue du stade 25310 HERIMONCOURT
Vice - Président Administrateur Début de mandat : 12/10/2004	A Titre Personnel relevant du Collège Actionnariat de Référence	Christian BONNET	12/12/1958	Administrateur	IGE 3F (SA)	8 Rue Adolphe Seyboth 67000 STRASBOURG
				Vice-Président	SACHA (société de coordination)	5 Rue Louis Loucheur 25000 BESANCON
				Vice Président	Immobilière 3F (SA)	159 Route Nationale 75013 PARIS
Administrateur Début de mandat : 12/10/2017	A Titre Personnel relevant du Collège Actionnariat de Référence	Véronique BOUVRET	02/06/1964	Présidente d'honneur	Association MEDEF	7 Rue Auguste Jouchoux 25000 BESANCON
				Présidente	Caisses d'Allocations Familiales	62 Route de Lyon 39200 SAINT CLAUDE
				Administrateur	CPAM du Jura	8 rue des Lilas 39000 LONS LE SAUNIER
				IDIRA	URSSAF Jura	15 Rue François Bussenet 39000 LONS LE SAUNIER
Administrateur Début de mandat : 11/12/2018	A Titre Personnel relevant du Collège Actionnariat de Référence	Isabelle FERTILLET	13/04/1970	Administrateur	SACHA (société de coordination)	5 Rue Louis Loucheur 25000 BESANCON
				Administrateur	Comité Régional Action Logement	28 Boulevard Clémenceau 21000 DIJON
				Administrateur	Habitat 25 (SA)	5 Rue Louis Loucheur 25000 BESANCON
Administrateur Début de mandat : 23/05/2023	A Titre Personnel relevant du Collège Actionnariat de Référence	Françoise JEANNERET	08/06/1962	Vice Présidente	Association MEDEF	7 Rue Auguste Jouchoux 25000 BESANCON
				Présidente	F.C.F	Montorge 25270 VILLERS SOUS CHALAMONT
Administrateur Début de mandat : 23/05/2023	A Titre Personnel relevant du Collège Actionnariat de Référence	Melinda GEROME	19/06/1989	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	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	Co-gérante	earl schwendenmann Hervé	22 Rue de Feldkirch 68540 BOLLWILLER
				Administrateur	ALEMPLOI	9 Place Broglie 67000 STRASBOURG

# RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Nature & date de début du mandat social	Représentant personne morale ou physique	Représentant permanent	Date de Naissance	Mandat et / ou fonction exercés	Société	Adresse
<b>Administrateur</b> Début de mandat : 22/10/2020	A Titre Personnel relevant du Collège Actionnariat de Référence	Gilles CURTIT	03/11/1957	Administrateur	SACHA (société de coordination)	5 Rue Louis Loucheur 25000 BESANCON
				Président	CIBFC	Temis Center 2 25000 BESANCON
<b>Administrateur</b> Début de mandat : 16/05/2024	A Titre Personnel relevant du Collège Actionnariat de Référence	Christelle BLOEMEN	02/01/1974	Administrateur depuis le 04/11/2024	SACHA (société de coordination)	5 Rue Louis Loucheur 25000 BESANCON
<b>Administrateur</b> Début de mandat : 16/05/2025	A Titre Personnel relevant du Collège Actionnariat de Référence	Patrick JOBARD			NEANT	
<b>Administrateur</b> Début de mandat : 22/10/2020	A Titre Personnel relevant du Collège Actionnariat de Référence	Dominique TOUSSAINT	01/02/1970		NEANT	
<b>Administrateur</b> Début de mandat : 30/03/2017	CNL relevant du Collège des représentants de locataires	Micheline JECHOUX	30/01/1952	Membre de la Commission Départementale de Conciliation (CDC)	ADIL 25	6 Rue du Roussillon 25000 BESANCON
				Administrateur	SACHA (société de coordination)	5 Rue Louis Loucheur 25000 BESANCON
<b>Administrateur</b> Début de mandat : 12/12/2024	CSF Relevant du Collège Représentant des Locataires	Nordine EL MIR	20/03/1977	Défenseur des salariés - Membre CSE	STELLANTIS	Rue de Pontarlier 25600 Sochaux
<b>Administrateur</b> 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
<b>Administrateur</b> Début de mandat : 17/06/2015	Conseil Départemental du Doubs relevant du Collège Collectivités Locales	Jean-Luc GUYON	18/10/1955		NEANT	
<b>Administrateur</b> Début de mandat : 22/10/2020	Pays de Montbéliard Agglomération relevant du Collège Collectivités Locales	Jean ANDRÉ	18/07/1949		NEANT	
<b>Administrateur</b> 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
<b>Président</b> jusqu'au 16/05/2024 , <b>Administrateur</b> , jusqu'au 16/05/2024, <b>nommé Président d'Honneur</b> depuis le 16/05/2024	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 jusqu'au 04/11/2024	SACHA (société de coordination)	5 Rue Louis Loucheur 25000 BESANCON
<b>Directeur Général</b> Début de mandat : 01 Février 2012 et renouvelé le 11 décembre 2020 avec effet au 1er février 2021		Jacques FERRAND	02/04/1969	Administrateur	NEOLIA Coopérative	34 Rue de la Combe aux Biches 25200 MONTBELIARD
				Directeur Général	SACHA (société de coordination)	5 Rue Louis Loucheur 25000 BESANCON

N'exercent plus de mandat au sein de Néolia :

Nature & date de début du mandat social	Représentant personne morale ou physique	Représentant permanent	Date de Naissance	Mandat et / ou fonction exercés	Société	Adresse
<b>Administrateur</b> , jusqu'au 16/05/2024	A Titre Personnel relevant du Collège Actionnariat de Référence	Denis SCHNOEBELEN	14/05/1954	Administrateur	Habitat 25 (SA)	5 Rue Louis Loucheur 25000 BESANCON
<b>Administrateur</b> , jusqu'au 16/05/2024	CSF Relevant du Collège Représentant des Locataires	Snezana TRAPIC	18/01/1977	Administrateur	SACHA (société de coordination)	5 Rue Louis Loucheur 25000 BESANCON
<b>Président</b> jusqu'au 18/05/2017, <b>Administrateur</b> jusqu'au 18/05/2021 <b>nommé Président d'honneur</b> jusqu'au 16/05/2024	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

## RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

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

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

Structures concernées		Nature	Objet	Durée	Montant	Autorisat° en CA NEOLIA	Facturation 2024
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
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
NEOLIA	SAC	Convention générale de gestion administrative et financière	Gestion administrative et comptable		Gratuit pour 2021 puis 3 000 € HT puis 5 000 € HT	30/03/2022	6 000

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

Néolia n'est pas concernée par ce chapitre.

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

NEOLIA fait état dans ses statuts des dispositions suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Néolia 

Groupe ActionLogement

Néolia  
34 rue de la Combe aux Biches  
25200 Montbéliard

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



Communication Néolia / Avril 2025 • Photos : Néolia (sauf mention spéciale)



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

**neolia.fr**